

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL E REGIONAL

RAONI MUNIZ PINTO

A PRODUÇÃO RENTISTA DA HABITAÇÃO EM SÃO LUÍS: a moradia, o espaço urbano e o capital imobiliário da República Velha ao Estado Novo

São Luís
2018

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL E REGIONAL

RAONI MUNIZ PINTO

A PRODUÇÃO RENTISTA DA HABITAÇÃO EM SÃO LUÍS: a moradia, o espaço urbano e o capital imobiliário da República Velha ao Estado Novo

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranhão, como requisito parcial para obtenção do grau de mestre.

Linha de Pesquisa: Movimentos Sociais, Território e Planejamento

Orientador: Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett

São Luís
2018

RAONI MUNIZ PINTO

A PRODUÇÃO RENTISTA DA HABITAÇÃO EM SÃO LUÍS: As transformações da moradia, do espaço urbano e do capital imobiliário da República Velha ao Estado Novo

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranhão, como requisito parcial para obtenção do grau de mestre.

Linha de Pesquisa: Movimentos Sociais, Território e Planejamento

Orientador: Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett

Aprovado em: 28 / 09 / 2018

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Carlos Frederico Lago Burnett (Orientador)
Universidade Estadual do Maranhão

Prof. Dr. Alex de Oliveira Souza
Universidade Estadual do Maranhão

Prof. Dr. Cesar Augustus Labre Lemos de Freitas
Universidade Federal do Maranhão

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que direta ou indiretamente contribuíram para a concretização desta etapa da minha vida acadêmica.

A minha família que me inspira todos os dias a perseguir um caminho de amor e justiça e que me encorajou e incentivou durante todo o período de realização deste trabalho.

A minha mãe, Celia Muniz, minha maior referência de vida e meu porto seguro de todos os momentos. A minha irmã Raissa Muniz, arquiteta para debater os assuntos que afligem o dia-a-dia da profissão e da pesquisa, psicóloga para aliviar as angústias e frustrações do percurso, professora para ensinar e acima de tudo irmã. A minha irmã Camila Muniz, meu maior exemplo de determinação e benignidade, que me inspirou durante toda o percurso deste trabalho. A minha esposa, Nikole Mendonça, minha companheira de vida que absorveu muito das nossas atribuições e problemas do dia-a-dia para permitir que eu tivesse o tempo disponível e a tranquilidade para finalizar o trabalho e que sempre esteve ao meu lado para ouvir, opinar e me tranquilizar durante todo o percurso.

Ao meu orientador, Carlos Frederico Burnett, que me deu a primeira aula sobre arquitetura e urbanismo na graduação e hoje me ajudou a passar por esta “transformação” e finalizar este mestrado. Pelas discussões, conselhos, indicações, orientações e paciência durante todo o percurso, muito obrigado. Aos professores Alex de Oliveira e Cesar Labre pelas ricas contribuições durante a qualificação deste trabalho.

Aos professores do curso de Arquitetura e Urbanismo da UNDB pelo convívio e pelos debates que ajudaram a enriquecer este trabalho, em especial ao professor Marcio Smith Fonseca, que soube compreender o valor desta etapa acadêmica e não mediu esforços para que eu conseguisse aliar a pesquisa à atividade de docência na instituição.

Aos professores do curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão pelo convívio enriquecedor durante estes dois anos. Ao professor Erico Peixoto pela ajuda com a pesquisa no banco de dados da Biblioteca Nacional. A professora Marluce Wall pelo constante incentivo na minha vida acadêmica.

Aos colegas de turma do PPDSR que dividiram angústias e estiveram sempre dispostos a ajudar.

[...] o modo como é satisfeita a necessidade de um teto é um critério que nos permite saber como são satisfeitas as outras necessidades.

Engels, 1845

RESUMO

O capital imobiliário é um poderoso produtor do espaço urbano e possui a habitação como principal mercadoria. Não podendo restringir o espaço apenas ao seu caráter físico e a habitação apenas a seu caráter de abrigo, as implicações da atuação desta forma de capital iluminam contradições da sociedade moderna. Através de uma abordagem materialista dialética, o presente trabalho busca compreender a produção habitacional na cidade de São Luís (Maranhão), no período de 1889 a 1945 e suas relações com o desenvolvimento das especificidades do mercado imobiliário local. Utilizou-se fontes bibliográficas e documentais, com predominância de jornais de circulação local no período estudado e relatórios oficiais de representantes e corpo técnico do Estado e de empresas privadas. O desenvolvimento concentrado das forças produtivas nacionais gerou situações em âmbito local que guardam similaridades, mas com dinâmica própria para o setor imobiliário. As transformações ocorridas no modo e relações na produção habitacional nas cidades de maior desenvolvimento econômico do país não ocorreram com a mesma intensidade em São Luís, ficando a provisão de moradias até o fim da década de 1940 a cargo de interesses rentistas, construções com relações mercantis e sobretudo da autoconstrução.

Palavras-chaves: República Velha. Estado Novo. Rentismo. Mercado Imobiliário. Habitação. São Luís.

ABSTRACT

Real estate capital is a powerful producer of urban space and has housing as the main commodity. Not being able to restrict space only to its physical character and housing only to its character of shelter, the implications of the performance of this form of capital illuminate contradictions of modern society. Through a dialectical materialist approach, the present work seeks to understand the production of housing in the city of São Luís (Maranhão), from 1889 to 1945 and its relationship with the development of the specificities of the local real estate market. Bibliographical and documentary sources were used, with predominance of newspapers of local circulation in the studied period and official reports of representatives and technical staff of the State and of private companies. The concentrated development of the national productive forces generated local situations that have similarities, but with dynamics for the real estate sector. The transformations occurred in the mode and relations in the housing production in the cities of greater economic development of the country did not occur with the same intensity in São Luís, being the provision of houses until the end of 1940 in charge of rentistas interests, constructions with mercantile relations and especially of self-construction.

Keywords: República Velha. Estado Novo. Rent-seeking. Real estate market. Housing. São Luís.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 - Forma feudal de provisão de habitação	29
Figura 2 - Forma capitalista de provisão de habitação do século XIX na Inglaterra	29
Figura 3 - Vila Maria Zélia em São Paulo (1919)	77
Figura 4 - Habitações no Codozinho da década de 1920	80
Figura 5 - Aspecto atual da Rua de Santiago, onde foi edificada a vila da Caixa Popular	87
Figura 6 - Projeto de loteamento da Companhia Imobiliária Kosmos na cidade do Rio de Janeiro em 1928	88
Figura 7 - Casa sorteada na Av. Getúlio Vargas em 1941	90
Figura 8 - Projeto e entrega de casa sorteada na Rua das Cajazeiras em 1929	92
Figura 9 - Aparência atual da quadra na rua das Cajazeiras, entre a Rua do Norte e Rua do Passeio, onde foram edificadas as casas da Empresa Constructora Limitada	94
Figura 10 - Sobreposição do traçado urbano de 1858 sobre mapa de 1951	115
Figura 11- Área com presença de cortiços na cidade de São Luís entre os anos de 1880 e 1920.....	117
Figura 12 - Mapa de 1858 de J. Veiga	119
Figura 13 - Rua dos Remédios (Rio Branco) em 1904	124
Figura 14- Perímetro da área mais valorizada da cidade para cobrança de aforamento de terrenos pela Câmara Municipal da Capital do Maranhão em 1893	125
Figura 15 Levantamento Aerofotográfico da região da Camboa.....	130
Figura 16 - Áreas de concentração de moradias populares em 1951.....	131
Figura 17 - Casas na Jordoa em 1899	135
Figura 18 - Localização aproximada dos sítios ao longo do Caminho Grande no início do século XX. 137	
Figura 19 Levantamento Aerofotográfico do Caminho Grande	141
Figura 20 - Sítio Veneza. Atual Secretaria Municipal de Segurança com Cidadania, na Av. dos Franceses, Caratatiua.....	142
Figura 21 - Reprodução do esboço do plano de remodelação extensão e embelezamento da cidade de São Luís publicado no jornal O Imparcial em 1937	144
Figura 22 - Palácio de São Marcos	153
Quadro 1- Valor médio dos prédios transferidos por compra e venda na cidade de São Luís e outras cidade brasileiras no período de 1940 e 1944.	109
Gráfico 1 - Crescimento Populacional da cidade de São Luís e outras cidades do norte e nordeste entre 1920 e 1950.....	105

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Taxa de crescimento geométrico da população de São Luís e outras cidades brasileiras no período de 1900 a 1920	44
Tabela 2- Comparação de domicílios particulares com condição de ocupação indicada como locatário por município.....	100
Tabela 3- Relação entre número de prédios e imóveis transferidos por compra e venda em São Luís e outras cidades brasileiras no ano de 1940	108

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. A CIDADE CAPITALISTA E O MERCADO IMOBILIÁRIO	16
2.1. Capitalismo e Urbanização	16
2.1.1. A Questão da Habitação na Cidade Moderna	21
2.2. Habitação, uma Mercadoria Diferenciada	26
2.3. O Aluguel e a Renda Fundiária	32
2.4. A Moradia e a Reprodução da Força de Trabalho	40
3. O DESENVOLVIMENTO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM SÃO LUÍS	44
3.1. A “industrialização” e a Permanência da Acumulação Primitiva	44
3.1.1. A Permanência da Produção Habitacional de Renda Fundiária	46
3.2. Novos Arranjos na “Cidade Capitalista”	62
3.2.1. A valorização imobiliária e a Especialização da Produção Habitacional	68
3.2.2. A autoconstrução e as Vilas Operárias	73
3.2.3. O Mutualismo, os Clubes e a Produção Pequeno-Burguesa	82
4. A MORADIA E AS METAMORFOSES E PERMANÊNCIAS NA CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SÃO LUÍS	111
4.1. As Moradias na “Primitiva e Modesta Área Urbana”	114
4.2. As Fábricas e os Vilarejos Operários	128
4.3. Bondes e Favelas	132
4.4. Técnica e segregação	143
4.4.1. Na Crise Habitacional, as Avenidas Modernas e a Praia	147
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	154

1. INTRODUÇÃO

O contexto da proclamação da república foi marcado por profundas modificações na sociedade brasileira. Concomitantemente a mudança do regime político houve o advento do trabalho livre e é neste período que ocorre o primeiro impulso de industrialização e urbanização nas principais cidades do país. Com o aumento populacional nas áreas urbanas, que passam a ser local de relevante produção, a questão da habitação ganha foco, não apenas pelo poder que o atendimento a uma crescente demanda teria para modelar o espaço, mas pelo fato da moradia se colocar como um importante objeto de intermédio de relações sociais. Há sobre este objeto interesses que perpassam o seu valor de uso, de troca e poder político. O período compreendido entre a Primeira República ao fim do Estado Novo contempla tanto o surgimento quanto o desmonte de ações públicas e privadas específicas sobre a questão da moradia, se configurando como um estágio significativo para a formação de uma base na qual se conforma o mercado imobiliário atual.

A chamada República Velha, sob uma ótica liberal, é marcada pela ausência da intervenção do Estado na questão habitacional. As ações estatais ocorreram apenas no intuito de coibir situações insalubres através de instrumentos jurídicos como os códigos de postura e leis sanitárias. Desta forma, nesse período a produção de moradias ficou a cargo da iniciativa privada que via na habitação uma fonte segura de renda, portanto, um período de produção rentista de habitações, como a literatura sobre o tema denomina. Embora não contemple a produção habitacional diretamente, o Estado terá um papel fundamental para a organização do local de moradia das diferentes classes nas cidades, agindo em reformas e melhoramentos urbanos que visavam o embelezamento e a higiene, mas que por consequência valorizava o solo e afastava os mais pobres para as periferias.

As ações estatais a partir da década de 1930 contrastam com o liberalismo que comandou a iniciativa pública no âmbito da Primeira República. A crise de 1929 e a revolução de 1930 são eventos que marcam o foco do desenvolvimento econômico do país. Embora a produção industrial não tenha sido predominante nas estatísticas de renda nacional até 1956, conforme aponta Oliveira (2011), é o momento em que se inicia a mudança das relações de força sociais no país, com a diminuição política do sistema agroexportador e incremento de um sistema industrial. Esta mudança, entretanto, não ocorre predominantemente pelas

próprias leis do mercado, mas através de ações políticas que visavam a troca de poder. Uma das principais estratégias utilizadas era a regulamentação dos fatores de produção, como a mão de obra, que segundo Oliveira (2011), passa pela regulamentação através das leis trabalhistas no intuito de compor, juntamente com outras medidas, um novo modo de acumulação.

A habitação se insere nesse contexto como um meio de mediação entre os interesses da ascendente burguesia, dos trabalhadores e do Estado. Até a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) em 1937 e Fundação Casa Popular em 1946, a produção de moradias continuou quase que inteiramente a cargo da iniciativa privada rentista, entretanto, com a intervenção do Estado nesta fonte de renda e com o processo de desenvolvimento do mercado imobiliário, a habitação se consolida como uma mercadoria valiosa para reprodução de capital. As intervenções estatais nesse período levam ao “desmantelamento” da produção rentista e o fomento da produção de moradias para venda, alterando significativamente as tipologias e a atuação do mercado. O Estado criou empecilhos para a produção rentista mas ao mesmo tempo atendia apenas uma demanda marginal através de produção própria, abrindo margens para o desenvolvimento de formas de produção privada para venda com foco nas classes médias e para o alastramento da autoconstrução pelas classes de menor renda.

Portanto, essa mercadoria está no centro de conflitos que iluminam contradições da cidade moderna. Desta forma, o produto do mercado imobiliário possui influência de diversos sujeitos, não sendo uma relação apenas de produção e consumo, de oferta e procura, mas de um equilíbrio suscetível ao contexto político e econômico. Este mercado também possui particularidades que faz com que o seu modo de produção seja peculiar, sendo uma principal relacionada a terra, fator primordial para produção, mas que se incorpora a mercadoria ao fim do processo. A produção, portanto, não apenas utiliza o espaço urbano para acumulação, mas constrói o próprio espaço enquanto uma mercadoria.

As características do espaço urbano não podem ser atribuídas a uma única determinação, são resultado de inúmeras camadas materiais e abstratas que se sobrepõem e se intercalam ao longo do seu desenvolvimento histórico. Daí porque as cidades possuem a capacidade de expressar tão bem a sociedade que as construiu e que nelas habita. As inúmeras camadas do tecido urbano são, portanto, fruto não apenas de formas de pensar a

cidade em um determinado contexto que resultam em desenhos e planos, mas também expressões das relações sociais historicamente construídas que se materializam em aspectos específicos. Como subproduto de um sistema político e econômico, as cidades brasileiras, como afirma Maricato (2000), são frutos de uma das sociedades mais desiguais do mundo, cujo planejamento urbano concentrado na reprodução de uma determinada ordem, contribui para uma modernização excludente. Nesse contexto, um dos mais poderosos agentes desta segregação é o mercado imobiliário, que vê a cidade de forma predominante a partir do seu valor de troca.

O desenvolvimento no país da produção habitacional para famílias de baixa renda é bem periodizado na literatura sobre o tema, compreendendo das iniciativas privadas em forma de cortiços e vilas operárias, a produção dos IAPs até o início da política habitacional do governo militar a partir de 1964. No entanto, não podemos compreender o desenvolvimento da questão de forma uniforme em todo o território nacional. As diferentes escalas de desenvolvimento e suas inter-relações produziram resultados diversos, embora tangenciem-se de maneira geral através de uma ideologia predominante. Neste período há um visível atraso no desenvolvimento do mercado imobiliário na cidade de São Luís se compararmos com as cidades de maior desenvolvimento econômico no país. O processo de integração da economia nacional e o desenvolvimentismo dos regimes autoritários que se sucedem a partir de 1930, não encontram uma mesma base nas diferentes cidades do território, interferindo no processo de desenvolvimento da produção habitacional em diferentes estágios.

A partir de uma concepção materialista dialética, parte-se do pressuposto que determinado estágio de desenvolvimento da produção, comercialização e consumo correspondem a determinadas formas de constituição social. Compreende-se que o contexto político e econômico das cidades ao sul do país, que permitiu a criação de um rol de instrumentos jurídicos em prol de promover um equilíbrio entre as demandas dos trabalhadores assalariados e o desejado desenvolvimento econômico, não é o mesmo encontrado na cidade de São Luís. Dessa forma, as políticas públicas não criam o mesmo resultado, não podendo, portanto, a história já estudada do desenvolvimento da produção habitacional em âmbito nacional servir isoladamente como base para os estudos de um contexto local, é necessário, portanto, considerar a historicidade do fenômeno nas diferentes escalas. O processo de industrialização ocorrido nas principais cidades brasileiras no fim do

século XIX, é citado em âmbito local como uma “euforia” que não prosperou. Não houve o desenvolvimento de um contexto similar até a chegada do segundo impulso de industrialização no país, no governo de Getúlio Vargas.

Compreende-se que o foco no desenvolvimento do espaço urbano de São Luís e sua relação com os aspectos econômicos e políticos, é objeto de estudos de diversos trabalhos, como os de Ribeiro Junior (2001), Ferreira (2014) e Burnett (2012), principais referências da questão utilizadas neste trabalho. Afim de citar outras referências de estudos locais utilizados, há uma base teórica e empírica sobre o desenvolvimento econômico do período e as relações políticas muito bem discutidas nos trabalhos de Viveiros (1964) e Palhano (2017), das relações com os aspectos estilísticos e tipológicos da moradia e do morar e do habitat, trabalhadas por pesquisadores como Pifueger (2017), Wall (2012) e Burnett (2012), da construção do espaço e da moradia colonial e sua relação com a ideia de patrimônio presente em inúmeros trabalhos como os de Lopes (2013) e Andres (2006), do pensamento moderno e autoritário e sua relação com o espaço urbano como nos trabalhos de Pifueger (2017) e Costa (2016). No entanto, compreende-se que há uma carência de estudos com foco na produção habitacional e no desenvolvimento do mercado imobiliário no intervalo compreendido entre o fim do período colonial e imperial e o início da produção pública de habitação social. A produção mais significativa dos Institutos de Aposentadoria e Pensões, criados em âmbito nacional na década de 1930, só ocorreu na cidade de São Luís no final da década de 1940 e estão documentadas nos trabalhos de Ribeiro Junior (2001), Vasconcelos (2014) e Ferreira (2014). Como se configurou, portanto, a produção habitacional e o mercado imobiliário na cidade entre a produção de vilas operárias e cortiços no início do século XX e os conjuntos habitacionais de iniciativa pública no fim da década de 1940?

O presente trabalho tem por objetivo, portanto, compreender a dinâmica da produção habitacional e do desenvolvimento do mercado imobiliário na cidade de São Luís (Maranhão) no período de 1889 a 1945. Tratando-se de uma produção de iniciativa privada, a escassez de dados se configura como uma barreira. A cidade de São Luís, tampouco era documentada como a capital federal à época, a cidade do Rio de Janeiro. Deste modo, a pesquisa contornou a carência de dados através de uma revisão sistemática da literatura e de pesquisa documental em fontes primárias, como jornais, revistas e documentos públicos da época. Devido a abrangência do período estudado e com o objetivo de levantar uma maior

quantidade de informações que pudessem criar uma base empírica do desenvolvimento da questão, optou-se por concentrar a pesquisa em periódicos na base de dados da Hemeroteca Digital Brasileira da Fundação Biblioteca Nacional. Assim esta etapa foi realizada através da utilização de encadeamentos e relações de palavras chaves como forma de busca dentro da base de dados digital. As informações encontradas foram então complementadas por pesquisa em documentos públicos e publicações diversas da época. Levantou-se também cartografia existente e acervos fotográficos na Biblioteca Pública Benedito Leite e nas bases de dados digitais do Iphan e do IBGE.

O trabalho está estruturado em cinco seções, sendo a primeira destinada à introdução, três seções de desenvolvimento e a quinta destinada a conclusão. A segunda seção se destina a aprofundar as questões teóricas que concernem as particularidades de uma cidade sob regime de produção capitalista e o local da discussão da habitação no contexto da construção da cidade moderna. A partir de referenciais teóricos como Marx, Engels, Lefebvre e Castells, é realizada uma breve retrospectiva do desenvolvimento da cidade capitalista afim de compreender as particularidades do provimento da habitação sob forma de mercadoria e sua relação com o espaço urbano e classes sociais. Discute-se também, a partir de estudos como os de Michael Ball, David Harvey e Erminia Maricato, os aspectos teóricos relativos ao mercado imobiliário, renda fundiária e formas de produção e ocupação da moradia.

Na terceira seção apresenta-se o resultado da pesquisa realizada no período recortado na cidade de São Luís e compara-se o desenvolvimento da questão com a esfera nacional, tendo-se como referencias principais as cidades do Rio de Janeiro e São Paulo, através, principalmente, dos estudos de Nabil Bonduki e Luiz Cesar Ribeiro. Discute-se o processo das formas de provisão de moradia e do capital imobiliário, os sujeitos produtores do espaço urbano e suas relações com o Estado, afim de desbastar as particularidades e semelhanças no desenvolvimento da provisão habitacional. A quarta seção, com auxílio de trabalhos como os de Antônia Mota, Joana da Silva e Heloísa Matos, além dos citados anteriormente, foi destinada para a análise da relação da dinâmica da produção habitacional e o espaço urbano da cidade de São Luís, ou seja, discute-se a relação da produção da moradia com a construção, permanências e desconstruções dos tecidos urbanos da cidade no período estudado.

2. A CIDADE CAPITALISTA E O MERCADO IMOBILIÁRIO

Embora a habitação no seu aspecto concreto de abrigo não seja uma invenção moderna e nem mesmo a venda, troca e negociações envolvendo este objeto, esses elementos assumem características distintas das suas condições anteriores com o desenvolvimento de um sistema capitalista de produção. Segundo Marx (1985), um determinado estágio de desenvolvimento da produção, do comércio e do consumo, resulta em uma organização social específica, ou seja, a maneira como a sociedade organiza a sua produção se relaciona diretamente com as relações sociais deste e dos demais campos dessa sociedade. Um determinado estágio de desenvolvimento é uma construção histórica, as forças produtivas são herdadas de etapas anteriores e não é possível desprender esta evolução e uma determinada etapa de um caráter de totalidade de todas as esferas sociais e suas inter-relações. É com as significativas mudanças causadas pela transformação do modo de produção durante a revolução industrial, com a transformação do camponês em operário assalariado que a questão da habitação assumirá um papel de centralidade na relação recíproca entre as classes sociais e o espaço urbano.

2.1. Capitalismo e Urbanização

A industrialização e a urbanização são fenômenos conectados, mas não podem ser compreendidos como causa e efeito, pois existiam cidades antes da industrialização. O que importa para a análise que se propõem é compreender as transformações que a cidade passa ao abrigar o urbano sob a influência do modo de produção capitalista, compreendendo este fenômeno como "realidade social composta de relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento" (LEFEBVRE, 2001, p.54). Lefebvre (2001) descreve a luta interna ao território de cidades antigas com a disseminação do "tecido urbano" capitalista que se impõem no território e cria novos espaços e relações sociais. Embora o "urbano", conforme descreve Lefebvre, necessite de uma base concreta, sensível, não podemos entender o tecido urbano como apenas um aspecto morfológico do conjunto dos elementos que compõem a paisagem urbana, "ele é o suporte de um 'modo de viver' mais ou menos intenso ou degradado: a sociedade urbana" (LEFEBVRE, 2001, p.19).

Portanto, as cidades são expressões da estrutura e relações sociais da população que nela habita ou que com ela se relaciona. As mudanças econômicas e sociais acabam por desenvolver novos tipos de cidades, alterando o existente e criando novas áreas com características específicas alinhadas com o novo contexto político-econômico. Embora esse processo de transformação possa ser abrupto, ele não é capaz de criar uma ruptura “seca” de transição, apagando completamente as antigas estruturas. Diferente do que ocorre quando uma aldeia dá lugar a uma cidade, cedendo o lugar integralmente, os núcleos urbanos não cederam o seu lugar plenamente a uma nova realidade urbana, embora tenha perdido importância (LEFEBVRE, 2001). Desta forma, não podemos imaginar que a cidade capitalista em sua gênese foi construída sob nenhuma base, na verdade ela surge dentro do modelo de cidade anterior e evolui até a cidade moderna, o mais expressivo modelo de centro urbano adequado ao desenvolvimento do capitalismo (CURY, 2005). Uma cidade capitalista, portanto, nasce quando o sistema não apenas a utiliza enquanto local de reprodução, mas dela se utiliza ou ela mesma compõem produto da acumulação. O nascimento desta forma de cidade é o momento em que “o capital transforma o solo urbano em instrumento da própria acumulação” (CURY, 2005, p.5).

Naturalmente que em uma economia onde a acumulação é o objetivo principal, haverá consistentemente a busca pela produtividade que, por conseguinte acarretará na necessidade maior da divisão do trabalho e da disponibilidade de mão de obra, nem sempre qualificada. Esse é um dos motivos pelo qual o princípio da atividade industrial foi externo as cidades, longe do controle das corporações de ofício que detinham o monopólio da produção de forma artesanal e conseqüentemente da mão de obra (BALL, 1992). Mas a cidade é o locus ideal para processo de industrialização, a concentração de pessoas e serviços beneficia a produção, nela residem os bancos, o mercado, a reserva de mão de obra e é o centro de poder político. Seria necessário pois, no desenvolvimento histórico, a ruptura das estruturas urbanas existentes afim que essa aproximação ocorresse (LEFEBVRE, 2001).

De dentro do sistema feudal nasce o capitalismo, através de um longo período de conflitos, que resulta no desenvolvimento das forças produtivas urbanas como ápice (SINGER, 1973). Porém, os bancos, a circulação de mercadorias através de um equivalente geral (o dinheiro) e o próprio mercado interno e externo não foram fruto do capitalismo, já estavam instalados nas cidades e serviram de suporte para o desenvolvimento do novo sistema. Tanto

o mercado capitalista quanto a cidade capitalista, não surgiram do desenvolvimento natural da atividade mercantil, eles têm natureza própria e expressam o novo arranjo econômico e social no qual a sociedade se estrutura em torno da acumulação de capital (CURY, 2005). É apenas a partir do advento do capitalismo que o processo de urbanização se desenvolverá em várias partes do mundo de forma tão expressiva.

Na transição de uma cidade medieval para uma cidade mercantil, aponta Lefebvre (2001), há a transformação da cidade enquanto obra, enquanto valor de uso, para a cidade enquanto produto, valor de troca. Sob o mercantilismo se desenvolve o comércio e os bancos, as riquezas deixam de ser apenas imóveis para se tornarem móveis e a posse das terras passa das mãos dos senhores feudais para os capitalistas urbanos. A terra passa a ser uma mercadoria arrendada ou vendida pela aristocracia feudal. A sociedade se estrutura enfim a partir da relação entre a cidade o campo e as instituições que regulamentam as relações, tendo a cidade a centralidade política e de poder. A divisão do trabalho então é feita entre as cidades que acaba por agrupá-las sob um poder central, o Estado (LEFEBVRE, 2001). “A cidade predomina e, no entanto não é mais, como na Antiguidade, a Cidade-Estado. Três termos se distinguem: a sociedade, o Estado, a Cidade.” (LEFEBVRE, 2001, p.13)

Discute-se que as cidades desde o início representavam as primeiras manifestações do capitalismo, esta teoria está ligada com a ideia do desenvolvimento das cidades como locais de troca e que a própria evolução do volume de trocas tenha gerado o que conhecemos atualmente e que chamamos de cidade capitalista. Porém, é fundamental a compreensão entre o lucro da atividade mercantil, diferença entre o preço de compra e venda, e o lucro capitalista, que se caracteriza como um produto da acumulação de capital. Não apenas o espaço para instalação de mercados, a cidade capitalista é ela mesma uma expressão do modelo de cidade produzido pelo capitalismo. (CURY, 2005).

Esse modelo, como qualquer outro, requer arranjos sociais específicos, por exemplo, só é possível existir uma aglomeração urbana de grande dimensão se houver uma área subordinada pela demanda da produção primária. Uma das características que diferenciam as cidades das aldeias é o seu desprendimento, ou insuficiência na produção primária, que necessita de grandes extensões de terra para acontecer. Desta forma, para que as cidades possam se desenvolver é necessário que haja um fluxo de suprimentos advindo da produção primária para os centros urbanos. Esse fluxo só poderá existir com a produção excedente no

campo, que depende diretamente do desprendimento do caráter de subsistência e da divisão do trabalho. Uma sociedade sem divisão social do trabalho, não é capaz de articular completamente as etapas de produção, distribuição e consumo. Não seria possível que parte da sociedade se dedicasse a produção enquanto outra se apropriasse, é necessário que exista uma sociedade de classes (SINGER, 1973). Portanto, estamos falando de uma divisão social e espacial do trabalho. Primeiramente campo e cidade e com o desenvolvimento das forças produtivas, as demais escalas: regionais, nacionais e global. Para desarticulação do modo de produção feudal, foi fundamental a união da classe burguesa de forma interna ao território da cidade e entre outras cidades.

A divisão do trabalho é, conseqüentemente, fundamental para o desenvolvimento da cidade capitalista. A especialização de indivíduos em certas atividades já ocorria desde o princípio da raça humana, porém condicionadas a fatores externos à dominação pela consciência. “A divisão do trabalho só se torna efetivamente divisão do trabalho a partir do momento em que se opera uma divisão entre o trabalho material e o trabalho intelectual” (MARX, 1998, p.26). Adam Smith em 1776 atribuiu à divisão do trabalho o papel fundamental para produtividade e conseqüente riqueza das nações (SMITH, 1996). Naturalmente a divisão leva a especialização e tidas como condição primária para produtividade, se alastram e afastam em larga escala o trabalhador da consciência plena do produto, tornando-o instrumento, um fator de produção e no capitalismo: uma mercadoria (MARX, 2013).

Dessa forma, Lefebvre (2001) aponta que a cidade capitalista substitui a opressão pela exploração, embora em ambos os casos haja mazelas nas classes subalternas. Os artesões, que limitavam a produção pelas suas próprias exigências de controle do processo dentro das corporações, enfrentaram forte concorrência da produção manufatureira com maior divisão do trabalho e subordinada ao capital. Mais à frente, Adam Smith compreenderia que o trabalho escravo não era o mais adequado para a produtividade, pois não tinha o devido estímulo para a atividade e os custos de sustentar um escravo eram muito altos. (SMITH, 1996). O novo sistema, portanto, pressupõem a exploração do trabalho assalariado em benefício do capital, do valor de troca, não de uso¹.

¹ Marx (2013), explica o sistema de troca em diferentes modos de produção de maneira simples: o escambo ocorre quando se troca mercadoria por mercadoria (M-M), com o advento do dinheiro foi possível que um produtor pudesse trocar sua mercadoria por um equivalente geral, o dinheiro, e assim trocar por outra

O trabalho assalariado se relaciona diretamente com outra característica estrutural da cidade capitalista, a propriedade privada. A separação do trabalhador da terra e dos meios de produção é uma questão central com relação a disponibilidade de mão de obra assalariada. Desprovido de meios, para o trabalhador não restará alternativa a não ser vender sua força de trabalho. (MARX, 2013). A apropriação do solo urbano pelo capital foi decisiva para a configuração do modelo de cidade que predomina no capitalismo. A valorização acaba por atrair mais investimentos e melhoramentos urbanos que geram uma valorização mais significativa, algo muito compensador para o mercado imobiliário e que, por consequência, garante o afastamento dos mais pobres das melhores áreas, tornando-as redutos exclusivos dos que podem pagar. (CURY, 2005). Cabe aqui ressaltar o caráter contraditório da propriedade privada da terra, que assume uma posição mais expressiva no solo urbano, Harvey (2015, p.462) assim define:

A barreira que a propriedade da terra coloca entre o trabalho e a terra é socialmente necessária para a perpetuação do capitalismo. Mas ao criar a propriedade da terra, como uma barreira ao trabalho, o capital também cria barreiras para si mesmo. Ao possibilitar a reprodução do trabalho assalariado, a apropriação da renda também se torna possível.

Desta forma, segundo Marx (1985), cria-se um terceiro sujeito na relação de classes entre capitalistas e proletários, o proprietário fundiário, que no espaço urbano se beneficiará da renda da terra gerada por monopólio. Este ator se apropria da renda fundiária, ou seja, de uma remuneração pelo uso da terra pelo produtor capitalista, e ainda se apropria de qualquer benfeitoria feita na terra, recebendo juros (lucro) de um capital de terceiros. Suas implicações no mercado serão melhor discutidas adiante, mas é importante a compreensão do seu papel monopolista dentro do espaço urbano.

Retornando a questão do trabalho assalariado, Lefebvre (2001) levanta outra característica da cidade capitalista: Durante o regime de opressão, a cidade era uma obra, os detentores de riqueza investiam parte de sua fortuna na própria cidade, contratando mestres e artistas para embelezar palácios e o próprio espaço da cidade. Segundo o autor, cidades

mercadoria que necessitasse (M-D-M). Em ambos os casos há valor e o valor de uso da mercadoria é o objetivo, sendo o dinheiro um intermediário para facilitar as trocas. Esta troca muda de caráter quando o foco passa a ser o "dinheiro" (D-M-D'), ou seja, a troca agora produz um mais valor (D'), a mercadoria possui agora valor de troca e valor.

muito opressivas criaram muitas obras, o que se configura como um paradoxo. Sob o regime capitalista, de exploração, tende a ocorrer a degeneração da noção de criação e faz com que a capacidade criadora desapareça.

[...] a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso. (LEFEBVRE, 2001, p.14.)

A padronização, banalização e acúmulo de trabalho abstrato no espaço sob controle político do Estado culmina por fim no que Lefebvre (2001) chama de um espaço abstrato, orientado para a reprodução das relações sociais que requer o sistema capitalista. Segundo o autor, há um caráter destrutivo no processo de industrialização, que afeta morfologicamente o espaço, mas também cria um tecido próprio e que, existindo uma relação direta entre produtividade e relações de produção, acabará por disseminar suas próprias ideologias que se materializarão em todos os campos da atividade humana, mas sobretudo, numa ideia de Estado com seus instrumentos de controle.

2.1.1. A Questão da Habitação na Cidade Moderna

As bases da estrutura urbana atual se encontram no desenvolvimento das cidades pós liberais em meados do século XIX (SPOSITO, 1988). É partir da decadência dos centros urbanos causada pela livre iniciativa privada que se ensejaram as ideias de organização do espaço que permearam o desenvolvimento da grande maioria das cidades contemporâneas. Fazem parte desse arcabouço de soluções, a ideia de separação funcional do solo e os padrões construtivos adequados a estética e higiene. O modo de produção capitalista, instalado e imbricado com o espaço urbano, manifestará faces das suas contradições de forma mais evidente no primeiro século após a 1ª revolução industrial. Antes do desenvolvimento dos meios de transporte em massa e das intervenções urbanísticas, a alta demanda por mão de obra que as fábricas impunham deixava “derramar” sobre suas beiradas as mazelas daqueles que chegavam e se adensavam a pequenas distâncias. As terras sob propriedade privada, não mais serviam de intermédio entre uma relação de trabalho e exploração, mas como fonte de

renda monopolista. Os trabalhadores providos apenas da força de trabalho, abrigavam-se em habitações precárias em terras arrendadas.

Engels (2010), faz a descrição mais crua da realidade do trabalhador na Inglaterra durante o século XIX, ao descrever os bairros proletários das cidades inglesas e as péssimas condições das habitações. Homens, mulheres e crianças amontoados em edificações sem ventilação, iluminação e preocupação com o esgotamento sanitário. A maioria das famílias dispunham de um só cômodo para se abrigarem, as paupérrimas condições geravam renda para os proprietários dos imóveis, que alugavam os cômodos de acordo com o que as famílias pudessem pagar. Relata Engels (2010, p.71) sobre a situação de degradação social:

“[...] nesse bairro de ladrões, as portas são inúteis: nada há para roubar. Por todas as partes, há montes de detritos e cinzas e as águas servidas, diante das portas, formam charcos nauseabundos. Aqui vivem os mais pobres entre os pobres, os trabalhadores mais mal pagos, todos misturados com ladrões, escroques e vítimas da prostituição. [...] Nesse gigantesco labirinto de ruas há milhares de vielas e de becos, cujas casas são demasiado horríveis para qualquer um que ainda possa dispor de uma pequena quantia para pagar uma habitação humana – e muitas vezes esses miseráveis refúgios do pior pauperismo se encontra próximos dos suntuosos palácios dos ricos.”

As fabricas localizavam-se nas áreas centrais, pois a aproximação da cidade e da produção industrial se deu pelas vantagens de concentração do espaço urbano, conforme já citado. O adensamento, portanto, gerava benefícios para a acumulação de capitais cada vez mais diversos, mas também condicionava a população mais pobre, de mão de obra explorada, a viver sob circunstâncias qualquer. Da relação da instalação das fábricas no espaço, sobrepostas ao tecido pré cidade capitalista, e dos conflitos daí resultantes, cria-se uma relação conflituosa entre centro e periferia, o subúrbio cresce e é apropriado de formas diferentes em diferentes cidades no mundo.

Em Paris, Lefebvre (2001) descreve a situação da burguesia cercada por operários, alguns advindos da produção artesanal e outros sem qualificação alguma. A migração do campo para a cidade, a total falta de infraestrutura para comportar o aumento populacional e a ganancia dos que se beneficiam do monopólio da terra para auferir renda, fez com que esses operários adentrassem as áreas centrais e se abrigassem em “pardieiros” e casas

alugadas. Este conflito de classes sobrepostas espacialmente criou um clima de ameaça aos novos ricos (LEFEBVRE, 2001). Com efeito, uma série de medidas são tomadas afim de amenizar os conflitos “dos encontros das diferenças” no espaço urbano. Lefebvre (2001) também atribui como objetivos das estratégias, o desmantelamento da democracia urbana que insurgia a partir de uma democracia camponesa e que ameaçava os privilégios das classes dominantes. A estratégia passava primeiramente por grandes reformas urbanas, consagradas na figura do barão Haussmann que substituiu as ruas tortuosas de Paris por largas avenidas e boulevards, ao mesmo tempo embelezam e valorizam o solo, mas também permitiam “pentear Paris com as metralhadoras” (Benjamin Péret apud Lefebvre, 2001). Um segundo ponto da estratégia seria construir vilas operárias:

Concebem o habitat. Até então, “habitar” era participar de uma vida social, de uma comunidade, aldeia ou cidade. [...]. No fim do século XIX, os Notáveis isolam em função, separam-na do conjunto altamente complexo que era e continua a ser a Cidade a fim de projetá-la na prática, não sem manifestar e significar assim a sociedade para a qual fornecem uma ideologia e uma prática. Os subúrbios, sem dúvida, foram criados sob pressão das circunstâncias a fim de responder ao impulso cego (ainda que motivado e orientado da industrialização [...]). (Lefebvre, 2001, p.24)

Engels (2015), contextualiza os processos de renovação urbana relacionados a questão da moradia. Os terrenos localizados nas áreas centrais das cidades modernas são dotados de um valor artificial que não comporta certos padrões construtivos por não corresponderem as novas exigências. Esses edifícios são então demolidos, mesmo quando representam renda para proprietários que os exploram com aluguéis de trabalhadores. Esses aluguéis, por mais numerosos, não conseguem passar de determinado patamar, sendo incompatíveis com o potencial gerado pelo valor do solo. Os trabalhadores são empurrados para as periferias e os imóveis menores nas áreas centrais se tornam raros e caros. (ENGELS, 2015). As classes mais pobres, sem condição de disputarem o espaço urbano para construção de suas moradias, sempre foram relegadas as áreas de menor conforto e higiene nas cidades, a princípio essas moradias cercavam os locais mais valorizados, conviviam lado a lado com palácios e monumentos, porém a evolução dos meios de transporte tornou possível o deslocamento da força de trabalho para as periferias. Ao mesmo tempo esse deslocamento abre uma imensa frente de possibilidades de investimentos imobiliários nos subúrbios. Com

terras baratas e infraestrutura deficiente a exploração por meio da renda do aluguel não cessa.

É importante notar que a questão da moradia só vira de fato uma questão para as classes dominantes no momento em que de alguma forma tangenciam quebras ou ameaças aos padrões estabelecidos por essa classe. A moradia, de maneira geral, sempre teve condições precárias para as classes exploradas. Na cidade moderna, afirma Engels (2015, p.38): “a única razão pela qual essa escassez de moradia passou a ser tema frequente é que ela não se limitou à classe dos trabalhadores, mas acabou atingindo também a pequena burguesia.”. De fato, o desligamento do camponês de qualquer forma de propriedade, e conseqüentemente inclui-se mesmo uma casa precária, foi condição importante para ascensão do sistema capitalista, portanto, a falta de uma moradia ao trabalhador pode ser entendida como consequência do próprio sistema. Entretanto, a questão da moradia não é exclusiva da classe trabalhadora, é uma precariedade decorrente do modo de produção que embora atinja ao trabalhador de forma mais veemente, é uma problemática compartilhada com as classes médias e por isso terá atenção diferenciada. (ENGELS, 2015).

O valor do solo nas cidades capitalistas e o conjunto de regulamentações, que definem usos específicos, faz com que as classes mais pobres sempre estejam localizadas nas áreas com menor infraestrutura e com menor condição de deslocamento. Esta é uma expressão da cidade moderna, que de acordo com Marx (1998), possui na superestrutura social, em seu arcabouço jurídico e ideológico, base para que tal segregação possa ser compreendida pelo conjunto da população como parte da própria lógica de mercado: as áreas mais valorizadas são para os que podem pagar por mais infraestrutura, ou seja, os que possuem meios compram “esta mercadoria”. Dessa forma, a segregação institucionalizada é consequência do modo de produção que, conforme retratado por Engels (2010), tende a reproduzir pobreza entre os trabalhadores.

A busca constante pela manutenção dos padrões aceitos para o espaço urbano pelas classes dominantes tende a se equilibrar com a necessidade de reprodução da força de trabalho. Uma das maiores forças dos conflitos dos encontros das diferenças, conforme coloca Lefebvre (2001), é a questão sanitária. Uma união de fatores foi responsável para que as elites do século XIX na Europa criassem estratégias de segregação e controle, o incomodo no olhar e no convívio, e sobretudo o temor das epidemias. Porém, a acumulação nas cidades tende a

colocar esse equilíbrio constantemente em xeque. Marx (1996, p.286), assim explica a lógica da questão habitacional:

A conexão interna entre o tormento da fome das camadas mais laboriosas de trabalhadores e o consumo esbanjador, grosseiro ou refinado, dos ricos, baseado na acumulação capitalista, só se desvela com o conhecimento das leis econômicas. É diferente a situação habitacional. Qualquer observador isento percebe que, quanto mais maciça a centralização dos meios de produção, tanto maior a conseqüente aglomeração de trabalhadores no mesmo espaço; que, portanto, quanto mais rápida a acumulação capitalista, tanto mais miserável a situação habitacional dos trabalhadores.

O temor de contaminações faz com que o poder público tenda a se preocupar com casas padronizadas dentro das exigências de higiene e saneamento. Essas moradias são pensadas por médicos e engenheiros, desta forma, atendem ao outro propósito da preocupação, a manutenção da força de trabalho, ou seja, manter o trabalhador forte e saudável para a produção. Engels (2015) qualifica a classe capitalista apontando que a “diversão de gerar doenças epidêmicas entre a classe trabalhadora” gera conseqüências para os próprios: “[...] estas recaem sobre aquela e o anjo da morte se esbalda entre os capitalistas com a mesma falta de escrúpulos com que o faz entre os trabalhadores.”. (ENGELS, 2015, p.65). Porém entendia-se que as leis criadas não resolviam a questão, uma vez que “é a ordem social capitalista que gera reiteradamente as más condições que pretendem sanar [...]” (ENGELS, 2015, p.66).

Dessa forma, a partir de uma visão de caráter estrutural da questão, as tentativas de resolução do problema de moradia das classes operárias na cidade moderna, tanto pela iniciativa privada, quanto pela ação estatal, não se configuram como uma solução eficaz, podendo, entretanto, diminuir as mazelas. As moradias construídas pelas fábricas, por exemplo, apesar de propiciar uma moradia salubre a um reduzido número de operários, são instrumentos para o controle do trabalhador e, ao mesmo tempo em que auxiliam na redução do custo da força de trabalho, aumentam a produtividade. Portanto, para Engels (2015, p.83): “[...] a instalação de moradias aos trabalhadores é não só uma necessidade e parte da própria planta da fábrica, mas também muito rentável.”. Os trabalhadores devem pagar um preço

monopolista, já que as fábricas não possuem concorrência, e ainda correm o risco de ficarem sem abrigo caso entrem em greve.

A ideia de uma casa própria, na visão de Engels (2015), tampouco é uma solução. A casa própria, significaria também uma redução do custo de reprodução da força de trabalho, portanto, uma redução dos próprios salários. Se todo trabalhador tivesse uma casa própria, diz Engels (2015, p.77): “[...] pagaria o aluguel por sua própria casa, mas não, como antes, em dinheiro entregue ao dono da casa, e sim em forma de trabalho não pago ao dono da fábrica para quem trabalha.”. A partir dessa visão, ao adquirir a sua moradia própria, o trabalhador está ao mesmo tempo diminuindo o próprio salário.

Dentre as formas de provimento que se desenvolveram no século XIX, Engels (2015) aponta uma série de cooperativas, que se apresentavam parcialmente como filantrópicas, e que atuaram em Londres no século XIX com intuito de construir casas operárias, porém, tiveram uma ínfima produção. A construção de moradias operárias é vantajosa para o capital imobiliário, porém, moradias mais caras podem ser mais rentáveis e seguras, o que torna a construção para operários algo raro. Outra forma apontada são as sociedades de construção, quando um grupo de indivíduos juntam esforços para construção de casas. Essas sociedades funcionam a partir de prestações dos sócios que recebem as casas por sorteio a medida que forem sendo edificadas. As sociedades conseguem acumular um certo patrimônio que é distribuído entre os sócios e podem possuir casas alugadas ou vendidas a terceiros. Esse modelo, entretanto, não consegue abarcar todos os trabalhadores, é aplicado as classes médias, à pequena burguesia. Os trabalhadores de maneira geral possuem renda inferior a necessária e que tendem a diminuir com o aumento da família e necessidades, não sendo compatível com a estabilidade que um empreendimento de longo prazo dessa natureza requer. (ENGELS, 2015).

2.2. Habitação, uma Mercadoria Diferenciada

Em sociedades organizadas sob o modo de produção capitalista a riqueza “aparece como uma enorme coleção de mercadorias.”. (MARX, 2013, p.157). Para Marx (2013) a mercadoria é compreendida como algo que satisfaz qualquer necessidade humana, não sendo necessariamente concreta. Há no entanto, dois aspectos distintos da noção de valor de um

bem, conforme analisavam os economistas clássicos ingleses: o valor de uso e o valor de troca². O primeiro termo designa o valor de utilidade, incluindo-se necessidades “do estômago ou da imaginação” (MARX, 2013, p.157), e o segundo, o poder que este bem tem de ser trocado por outros bens. O valor de uso dos bens que circulam no mercado imobiliário é inerente à própria condição humana, como aponta Maricato (2004), a habitação é um bem universal, uma necessidade básica e ao mesmo tempo, na nossa sociedade, é também uma mercadoria, o item de consumo mais caro necessário a qualquer cidadão.

O “produto” imobiliário habitação, nem sempre existiu enquanto mercadoria, uma vez que sob regime feudal a autoconstrução para uso próprio era comum entre os camponeses e os trabalhadores das áreas urbanas, em sua maioria, se abrigavam no mesmo local de trabalho. A produção da habitação enquanto objeto para troca só se desenvolverá plenamente na transição para cidades capitalistas, e surgirá entre os pobres urbanos, inquilinos de acomodações de baixa qualidade, e nobres abastados herdeiros sem propriedade na transição da posse das terras dos senhores feudais, inquilinos de acomodações elegantes (BALL, 1992). Ball (1992) ressalta, entretanto, que casas a milhares de anos eram compradas e vendidas, mas isso não significa uma provisão capitalista. O modo de provisão capitalista só se generalizou na separação entre moradia e trabalho. Em um primeiro momento, a forma de moradias de aluguel é característica no provimento de habitação desvinculados da prática da autoconstrução, a transição da provisão de habitações de caráter especulativo na forma de aluguel para a venda da propriedade, só ocorrerá em um segundo momento, com a evolução do mercado imobiliário e seus atores.

De maneira geral, nos sistemas pré-capitalistas a produção e consumo deste bem não eram separados pela troca, a apropriação da natureza para satisfazer a necessidade de abrigo era recorrente e condição para o abrigo, não havendo agentes intermediários. Transformar este bem em uma mercadoria, significa separar a produção do consumo através da troca (compra ou aluguel). Assim explica Harvey (2011, p.47):

Sob condições de produção de mercadoria, os atos de produção e consumo são separados pela troca. Mas a apropriação da natureza sempre permanece fundamental. Daí nunca podemos ignorar o que Marx chama de “a forma

² Adam Smith em *A Riqueza das Nações* (1776) e posteriormente David Ricardo em *Os Princípios da Economia Política e tributação* (1817). (VARGAS, 2014, p.36).

natural das mercadorias”. Fazer isso seria remover a satisfação dos desejos e necessidades humanos de qualquer relação com a natureza.

Além das mudanças nas formas de produção e dos aspectos qualitativos da moradia, ao longo do desenvolvimento da sociedade moderna surge novas necessidades de soluções de moradias no espaço urbano, destas, por exemplo, nasce a ideia de “conjunto habitacional”, um bolsão de moradias, solução derivada dos problemas decorrentes das relações de produção fabris. A prática da autoconstrução que ocorria no ambiente rural e a provisão por ofícios (encomendas) não se configuravam como alternativas viáveis para o proletário urbano no século XVIII e XIX, primeiramente pois ser despossuído de bens para sua subsistência era uma das principais características para o advento do proletariado, portanto, lhe faltava a terra e lhe faltava os meios. As condições de vida relativas aos recebimentos salariais, conforme demonstra Marx (1996), não permitiam nem ao menos uma alimentação básica de qualidade ao trabalhador.

A desestruturação dos sistemas de corporações, no caso particular da habitação, não seguiu para uma trilha realmente revolucionária, conforme comenta Ball (1992) ao citar Marx. Pelas particularidades da produção habitacional, que faz com que a “fabricação” desse produto seja singular frente as demais mercadorias, inicialmente e por um longo período, o provimento se deu por meios mercantis: sujeitos que encomendavam casas para “revendê-las” com lucro. Esses sujeitos, não estavam diretamente ligados ao processo construtivo, na “fabricação”, mas apenas na mercantilização. Embora este promotor tenha tido relevante papel na produção de espaço urbano na Inglaterra durante os séculos XVIII e XIX, loteando e construído grandes glebas, e tenha gerado influência sobre a forma que assumiu o mercado imobiliário posteriormente, foi necessária à sua desarticulação e o advento do trabalho assalariado na atividade para que de fato pudesse existir um grande capital imobiliário (BALL, 1992).

No final do século XVIII as condições para o desenvolvimento do provimento capitalista de habitação são finalmente alcançadas na Inglaterra. As relações de produção existentes com os mestres de ofícios ligados a construção serão modificadas através do trabalho assalariado, ou seja, da transformação dos artesões em proletários, um processo central para Ball (1992, p.14): “A dissolução dos ofícios da construção é a história do desenvolvimento do capitalismo na indústria da construção.”. As mudanças não foram

repentinamente, mas ocorreram gradativamente a ponto de o capitalista controlar todo o processo de produção e trabalho e, por conseguinte, aumentar a divisão do trabalho a ponto de não ser necessário alto grau de qualificação, o que por fim reduziu os salários favorecendo a extração de lucro. (BALL, 1992). Vale ressaltar que os processos construtivos e meios sofreram poucas alterações, ficando o resultado mais expressivo a cargo da mudança das relações de produção. A medida que a demanda crescia com o aumento populacional causado pelo processo de industrialização, novas tipologias habitacionais surgiam e devido a banalização do aspecto construtivo e precariedade das pequenas casas requeridas, diminuía-se cada vez mais as exigências quanto a qualificação dos trabalhadores (BALL, 1992).

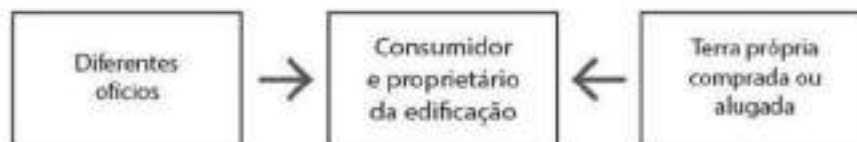


Figura 1 - Forma feudal de provisão de habitação
Fonte: BALL, 1992



Figura 2 - Forma capitalista de provisão de habitação do século XIX na Inglaterra
Fonte: BALL, 1992

Na transição de um sistema feudal para capitalista no provimento de habitação, outras formas de produção intermediárias surgiram. Para as famílias abastadas em Londres, a ascensão do capitalismo dismantelava o sistema de patronagem dos lordes feudais e crescia a demanda por moradias de qualidade. A corte, a nobreza menos titulada e seus funcionários demandavam de forma crescente habitações, alimentando um mercado especulativo. Uma das formas de adquirir uma moradia era através dos "construtores especulativos", como Ball (1992) denominou os sujeitos que desenvolveram as suas atividades primeiramente como clientes dos construtores artesões (por encomenda), mas que solicitavam a construção da moradia para usufruir do seu valor de troca (mercadoria). Esse sujeito era sinônimo de

proprietário de casas para aluguel e não se envolviam na construção, da mesma forma dos denominados loteadores ou promotores imobiliários, que compravam ou arrendavam grandes áreas de terreno e obtinham lucro ao permitir que construtores edificassem moradias para venda ou aluguel e recebessem a diferença do preço entre compra e venda, uma atividade mercantil. Ao não se envolver diretamente nas construções, nas relações de produção, esses sujeitos acabaram condicionando que os construtores contratados possuíssem apenas uma pequena quantia de capital, ficando o maior volume em suas mãos. Este arranjo teve um papel importante no desenvolvimento, ou atraso no desenvolvimento, de um sistema capitalista, segundo explica Ball (1992, p.15):

A natureza de suas operações impediu, efetivamente, o crescimento de capitais na construção de grande escala no setor habitacional, inibiu também contratações em grande escala no mesmo setor e assegurou que os construtores de casas não passassem de pequenos empreendedores sem capital e usassem técnicas construtivas tradicionais, se não retrógradas.”

No início do século XIX, o aumento da demanda de construções, com o acelerado processo de industrialização, não era compatível com o trabalho artesanal de cada ofício do setor. Dessa forma, os artesões não conseguiam mais impor suas condições de trabalho e aos poucos foram cedendo poder econômico para capitalistas que passam a controlar totalmente o processo de trabalho. A construção de grandes áreas de moradias para trabalhadores e as obras públicas de infraestrutura e renovações urbanas, foram as demandas bases para o desenvolvimento de relações capitalistas na área da construção civil. As moradias de baixa qualidade não dependiam de mão de obra qualificada e as obras públicas como estradas e esgoto, principalmente com uma divisão do trabalho desenvolvida, necessitavam de mais força que esmero. Os trabalhadores qualificados eram ocupados nas obras que necessitavam de certa habilidade, como igrejas e moradias de famílias abastadas. (BALL, 1992). Com o incremento da capacidade dos construtores capitalistas para determinar os preços de mercado: “Os artesãos independentes teriam dificuldades em competir [...] e seriam obrigados a engrossar a força de trabalho capitalista ou a morrer de fome.”. (BALL, 1992, p.25).

Portanto, desde a implementação da mão de obra assalariada no setor a exploração excessiva do trabalhador se torna uma característica que se perpetua até a atualidade. Castells

(1977) ilumina essa questão, relacionando a exploração ao pouco incentivo que o capital privado possui para investimentos no setor, primeiramente pelo longo tempo de investimento, uma manufatura lenta, o alto preço do produto final e o número limitado de consumidores que podem pagar esse preço. O autor associa essas características ao desejo dos proprietários continuarem com a forma de aluguel, mesmo que por sua vez também tenha um longo tempo de retorno do investimento e ainda sofra pressão do Estado pela moradia se tratar de uma questão sensível no contexto social. O baixo investimento privado no setor, portanto, leva a procura da mais alta taxa de lucro no menor tempo possível, sem um planejamento de lucratividade a longo prazo. Essa situação por fim cria as características específicas da exploração do trabalho, com baixa mecanização, baixa padronização de operações, baixo nível de treinamento dos trabalhadores, em resumo, o que se poderia chamar de uma forma arcaica de industrialização. (CASTELLS, 1977).

Maricato (2004) aponta que a sazonalidade da mão de obra se configura como outra questão relevante nesta dimensão. Os diferentes estágios da evolução de uma obra requerem diferentes tipos de profissionais, o que, por conseguinte, acarreta numa grande massa de trabalhadores sem vínculos duradouros com o empregador. Este caráter temporário da contratação diminui a necessidade de garantir a reprodução da força de trabalho na indústria. Conforme aponta Maricato (2004, p.47):

Diferente de outros setores industriais, a produção de edifícios no canteiro de obras mantém características de atraso tecnológico e intensa exploração da força de trabalho. Os salários estão entre os mais baixos, os índices de acidentes entre os mais altos e a produtividade entre as mais baixas de todos os setores urbanos produtivos. Apesar do avanço tecnológico, o trabalhador da construção é utilizado como burro de carga. Sua força física é fundamental para a construção. Seu desgaste, intenso e rápido.

Ainda como características próprias do setor, que se relacionam com a precarização da mão de obra, têm-se que cada empreendimento funciona como uma unidade produtiva em separado, necessitando o desmonte e deslocamento de toda a unidade ao fim da construção e ainda a mercadoria é fabricada no próprio local de consumo e requerer um longo tempo para sua produção. Este último aspecto, por exemplo, faz com que a produção de estoque não possa ocorrer de forma proporcional à demanda, dificultando um modelo de

acumulação flexível. Essas características, portanto, criaram acentuadas particularidades no modo de produção do setor que influenciaram historicamente a forma de desenvolvimento da produção habitacional, tendo esta, expressões diversas que se configuraram como etapas de desenvolvimento, mas que não são totalmente superadas, coexistindo durante o percurso.

2.3. O Aluguel e a Renda Fundiária

Transpor a análise feita por Marx (1985) sobre a renda da terra em propriedades rurais para o espaço urbano se configura como um desafio relatado por vários autores que fizeram essa discussão, a começar pelo debate a respeito do valor da terra. Marx (2013) diferencia a unidade monetária, dinheiro, do valor das mercadorias, este sendo uma “propriedade” socialmente produzida da mercadoria que torna possível a existência do valor de troca. A terra é uma mercadoria em uma economia capitalista, sendo trocada e arrendada, mas por não ser produzida, fabricada, como outras mercadorias, ou seja, por não possuir trabalho sobre a sua produção, a sua propriedade valor não é clara. Para Gottdiener (2016, p. 177), “[...] a análise econômica do valor da terra é a pedra angular da economia política urbana do marxismo [...]”. Para o propósito do presente trabalho, não se pretende retomar a discussão da origem do valor da terra ou achar definições claras sobre esta relação, mas identificar e compreender a relação entre a terra, a habitação, o valor de uso, valor de troca e os sujeitos parte dessa dinâmica. A terra como mercadoria possui um papel central, não apenas na formação do espaço urbano, mas também nos conflitos internos no próprio mercado, gerando consequências como a segregação, dispersão urbana, escassez de morarias, etc.

É importante a princípio retomar que em uma economia capitalista, o preço praticado no mercado é fruto das relações de trocas, concorrência, oferta e procura. Conforme aponta Lefebvre (2006), o valor de troca dos produtos-coisas se exprime em dinheiro e o produto do mercado imobiliário não se apresenta apenas pelo seu valor de uso, mas pelo seu *status*, signos e aspectos semânticos de prestígio social, portanto, abre-se espaço para especulação. “A verdade dos preços se esfuma; os preços se destacam dos valores e custos de produção; os jogos das leis [da oferta, demanda ou desejabilidade e das margens] são alterados. A trapaça se torna uma lei, uma regra do jogo, uma tática.” (LEFEBVRE, 2006,

p.457). Desta forma, os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar (SINGER, 1982).

Este caráter especulativo tem um forte efeito sobre a forma urbana (GOTTDIENER, 2016), a construção do espaço é influenciada por decisões de investimentos privados e públicos que são afetadas diretamente pelo preço da terra.

“Este [o capitalismo] se revela somente se seguirmos a crítica de Marx e entendermos que o preço da terra urbana é uma criação social. Assim é importante mostrar como a lei do valor no espaço é estruturada e manipulada pela classe capitalista e suas relações sociais, para produzir renda absoluta e renda monopólio dentro da metrópole. A base social dessa lei do valor significa que os valores da terra urbana podem ser criações tanto de fatores culturais [...] ou políticos [...] como econômicos.” (GOTTDIENER, 2016, p. 178)

Dentre as características que diferenciam o produto do mercado imobiliário em seu processo produtivo das demais mercadorias, o seu caráter imóvel faz com que possua uma estreita e indispensável relação com o solo e seu entorno, ou seja, enquanto outras mercadorias circulam para alcançar o seu consumidor, esta permanece em inércia. O contexto em que o imóvel está inserido influenciará, portanto, de forma direta no seu preço e servirá também como argumento de venda, seja pela utilidade ou pelo prestígio social que a localização pode carregar (*status*). O local de moradia acaba por contribuir para o posicionamento das diferentes classes perante os olhos da sociedade, fazendo com que este aspecto possua camadas que se estendem para além do âmbito econômico. Em muitos casos, empreendimentos imobiliários são comercializados em áreas sem a presença de infraestrutura adequada ou completa e mesmo assim possuem alto grau de prestígio social, que se reverte no preço de comercialização do empreendimento. Desta maneira a localização do imóvel é a grande responsável pela definição de valor neste setor, pois a terra, fator indispensável para sua produção, pois possui valor diferenciado em regiões diferentes da cidade.

O espaço urbano é socialmente produzido, portanto, o valor da terra urbana é mensurado não do trabalho cristalizado na própria terra, mas da soma do trabalho social cristalizado em seu entorno, que possibilita os efeitos úteis de aglomeração. A posse de

determinada porção de terra no espaço urbano, sob influência desses efeitos, gera para o seu proprietário uma renda de monopólio³, ou seja, os compradores estarão dispostos a pagar mais pelo uso deste específico e escasso espaço. A terra, não sendo um bem produzido, não pode ser reproduzida, de tal forma que a propriedade ou posse de determinada porção em condições específicas pode acarretar em sobrelucro. Conforme aponta SINGER (1882), a cidade possuindo a característica de ser um amontoado de pessoas exercendo funções e atividades diversas, é natural a disputa de diferentes sujeitos pelo solo para viabilizar seus interesses de uso e, sendo este solo de propriedade privada, proporciona renda ao seu "dono".

A renda fundiária, portanto, acaba por representar boa parte do preço do produto imobiliário, pois ao nível da produção a localização dos imóveis possui pouca importância, uma vez que diferentes terrenos oferecem poucas vantagens relacionadas a variações de preço de produção. (RIBEIRO, 1997). Apenas terrenos que possuem condições que podem elevar os custos, como estrutura do solo e complicações geográficas, ou mesmo quando há alguma barreira relativa a logística do processo construtivo, ou seja, apenas em casos específicos o preço de produção é alterado a partir da localização.

Desta forma, o proprietário fundiário possui um papel central no desenvolvimento do mercado imobiliário. Tal importância é identificada por Marx (1999), que discute o proprietário fundiário como um "terceiro" sujeito na relação de classes capitalista. O desenvolvimento da produção habitacional passa por estágios de desenvolvimento que não se sucedem de forma linear com rupturas e transições claramente marcadas. Na verdade, as diversas formas e estágios do desenvolvimento deste mercado se sobrepõem e coexistem em diferentes espaços temporais, muitas expressões de modos e relações de produção de origem antiga podem ser vistas na contemporaneidade. Um dos principais aspectos que se relaciona com essa transtemporalidade de expressões de produção e formas de acumulação é a questão fundiária, alguns autores identificam o proprietário fundiário atual como resquício de tempos feudais.

³ Marx (1999) compreende que a renda monopólio não é uma renda natural, uma vez que não é criada por uma diferença de produtividade naturalmente gerada na terra (Renda Diferencial I) ou artificialmente gerada por investimentos de capital na terra (Renda Diferencial II).

O conflito de interesses entre a classe dos proprietários e os capitalistas e os impasses derivados deste conflito são alterados em grau de intensidade de acordo com circunstâncias históricas. (Harvey, 2013). Sinônimo de prestígio social desde sistemas pré-capitalistas, fazia parte também da própria base econômica daquelas sociedades, como Ball (1992, p.26) aponta: “A propriedade da terra foi a base econômica de uma classe social distinta, com uma ideologia própria”. Ter a propriedade da terra significava condição para ascensão na pirâmide social e para exercer poder político. Nos primórdios da sociedade moderna, tratava-se de uma classe social que via o comércio e a indústria como atividades inferiores, e este é um fator que irá levar os proprietários de terra na Inglaterra a se tornarem rentistas, não se envolvendo na produção imobiliária (BALL, 1992).

No entanto a propriedade fundiária não é acessível a todos, ela possuiu barreiras econômicas, políticas e sociais. No desenvolvimento do mercado imobiliário a propriedade privada se configura também como um obstáculo para o acesso ao solo pelo próprio capital. Ainda, na medida em que, sendo parcelas do solo propriedades de diversos agentes, há uma dificuldade para a produção dos equipamentos e da infraestrutura de forma articulada para gerar valor de forma a propiciar maiores ganhos (RIBEIRO, 1997). O aspecto ideológico, se expressa nessa questão pois, na circulação de uma propriedade capitalista, aponta Ribeiro (1997, p.48): “[...] há uma racionalidade econômica que fundamenta a relação entre comprador e vendedor. O mesmo não acontece quando se trata de propriedade não-capitalista.”. Embora seja uma barreira, Harvey (2013) aponta que quando há articulação satisfatória dos interesses dos diversos sujeitos, ocorre um sistema extremamente especializado, onde cada ator recebe pelo seu papel permitindo a circulação de capital de forma mais eficaz.

Os proprietários de terra recebem renda, os empresários recebem aumentos na renda baseado nas melhorias, os construtores ganham o lucro do empreendimento, os financistas proporcionam capital monetário em troca dos juros, ao mesmo tempo que podem capitalizar qualquer forma de receita acumulada pelo uso do ambiente construído em um capital fictício (preço da propriedade) e o Estado pode usar os impostos (atuais ou antecipados) como suporte como investimentos que o capital não pode ou não vai realizar, mas que não obstante expande a base para circulação local do capital. [...] Quando os capitalistas compram terra, viabilizam-na e constroem sobre ela

usando seu próprio dinheiro; então eles assumem papéis múltiplos. (HARVEY, 2013, p. 503).

Ball (1992), pontua a coexistência de diversos arranjos, sendo possível que um mesmo agente desempenhasse várias funções, de proprietário do terreno a construtor e proprietário do imóvel. Coexistiram esses diferentes arranjos durante muito tempo na Inglaterra do século XVIII e XIX, porém, com os riscos de falência aumentados pelo o acúmulo de funções, quase que como uma “seleção natural”, predominou a forma de organização que minimizasse o risco de falência, ou seja, a organização com maior divisão de papéis.

É importante fazer um paralelo com a relação histórica da questão da propriedade fundiária na realidade brasileira e a formação de uma “aristocracia” proprietária. A promulgação da lei de terras no Brasil (Lei Nº 601 de 18 de setembro de 1850), criou a propriedade privada da terra em âmbito nacional, anteriormente a concessão era dada pelo sistema de sesmarias, que teve vigência até 1822, rompido com a independência do país. No vácuo de uma regulamentação para questão, entre 1822 e 1850 a ocupação de terras se deu “de forma ampla e indiscriminada” (MARICATO, 2004, p.23). Os sujeitos deste processo foram grandes produtores rurais, coronéis aumentaram suas propriedades com a expulsão de pequenos posseiros. A regulamentação da propriedade privada da terra no país ocorreu em paralelo as tentativas formais de acabar com a trabalho escravo⁴, as duas medidas eram atreladas a ideia de modernização e peças fundamentais para o desenvolvimento capitalista, conforme pontua Harvey (2013, p.42): “A barreira que a propriedade da terra coloca entre o trabalho e a terra é socialmente necessária para a perpetuação do capitalismo.”.

Na Europa, enfraquecidos durante o período de ascensão da burguesia, os senhores feudais iniciaram o arrendamento de parte de suas terras. A ideia da venda da propriedade não era corrente, uma vez que grande parte da riqueza do período era representada pela propriedade. Esta característica também existe na sociedade brasileira que perpetuou até a contemporaneidade a importância social da propriedade da terra através da enfiteuse. As terras urbanas também eram vistas como grande fonte de rendimento e podiam cobrir perdas em momentos de crises agrícolas. Desta forma, aponta BALL (1992), que os proprietários fundiários na Inglaterra tiveram papel ativo no desenvolvimento do mercado imobiliário,

⁴ Lei Eusébio de Queiros de 1850, Lei do Ventre Livre de 1871 e Lei Áurea de 1888

chegando a empreender construções afim de aumentar o rendimento com aluguel, porém tinham por trás das ações uma ideologia de um estilo de vida aristocrático, o que atrasava o desenvolvimento de formas capitalistas de promoção habitacional.

Esta ideologia permeia a apropriação da renda fundiária, e acaba-se atribuído uma passividade ao proprietário, pois o capital em busca de lucro orienta todo o processo de produção, enquanto que a terra é apenas condição necessária para a produção, não constituindo em si meio de produção.

“A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém. [...] O ‘Capital’ imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade.” (SINGER, 1982, p.22).

Porém, conforme alerta Ball (1992), não se deve compreender os proprietários a partir de uma “passividade ricardiana”, pois a renda da terra não é subtraída do lucro do capitalista ou construtor, o efeito da renda para indústria da construção é mais complexo que isso. Singer (1982) chama atenção para o fato de ser comum preço dos imóveis serem constituídos inteiramente pelo valor do terreno, pois muitas vezes o valor da construção não corresponde nem ao menos o custo da demolição do próprio imóvel. Isto fica claro ao lembrarmos de casos extremos como nas descrições feitas por Engels (2010) das moradias operárias na Inglaterra no século XVIII, ou de barracos em áreas periféricas das cidades brasileiras atualmente, o valor não poderia vir da construção.

O proprietário fundiário, pois, mesmo sob ideologia adversa ao capitalismo como meio de produção, não seria um ser passivo com relação a sua forma de acumulação, pois especula a respeito do valor de seus bens e tem o poder e meios para desenvolver produtos para o mercado imobiliário. Ball (1992) exemplifica com ações de proprietários ingleses que se apropriavam de capital de construtores em suas terras e auferiam alta renda com o aluguel dos imóveis, outros migraram eles mesmos para a construção dos imóveis contratando administradores e construtores e tornando-se proprietários de imóveis de aluguel. Percebe-se então tratar de formas de provisão habitacional diferentes nas relações de produção e no

objetivo fim, o proprietário fundiário ou proprietário de casas de aluguel, pretendem aumentar os seus ganhos através da maximização da renda fundiária, os investimentos realizados na terra, como a própria construção de imóveis, objetivam criar poder de barganha dentro de um mercado especulativo. Difere este sujeito e promotor imobiliário, do que Ribeiro (1997) convencionou chamar de “produtor pequeno burguês”, que também investe na construção de imóveis para o aluguel, mas organiza a produção, comprando o terreno e contratando empreiteiros. Nesse caso o lucro não está na obra em si, mas no aluguel que funciona como forma de juros do capital investido, o capital aqui é encarado como capital circulante, com objetivo de reprodução e acumulação, embora ainda seja uma produção de caráter mercantil pelo volume e relações de produção.

Portanto, podemos encarar a forma de aluguel como possuindo um caráter ambíguo, ao mesmo tempo pode se configurar, como renda fundiária e como uma espécie de juros sobre capital investido (lucro). Ribeiro (1997) convencionou chamar o aluguel no segundo caso de renda imobiliária, como forma de diferenciar o modo de produção. Engels (2015), explica que o aluguel é composto por parcelas correspondentes a rendas, juros, lucros e manutenções. Há no aluguel, portanto, uma parcela de renda fundiária, uma parcela de juros do capital investido para a construção por um “capitalista de dinheiro”, ou “credor”, uma parcela do lucro do capitalista ativo ou empresário da construção e uma parcela de manutenção e seguro do imóvel.

Sendo, portanto, o valor do bem imobiliário dependente do seu contexto espacial, dos elementos construídos e naturais do entorno do lote e dos fluxos diversos de atividades da cidade e, portanto, do valor do espaço urbano que é socialmente produzido, e a renda fundiária incrementada pelos mesmos fatores, tem-se o interesse de proprietários agirem de forma a influenciar o acúmulo de valor nas proximidades do seu imóvel. Da mesma forma, como a renda é fruto de uma situação monopolista, em seu caráter especulativo, a escassez de moradias para aluguel é salutar, conforme explica Engels (2015, p.71), ao discutir a situação extrema de moradias proletárias na Inglaterra no século XVIII e XIX:

Ora, de onde vem a escassez de moradia? Como surgiu? [...] é um produto necessário da forma burguesa da sociedade; que sem a escassez de moradia não há como subsistir uma sociedade na qual a grande massa trabalhadora depende exclusivamente do salário e, portanto, da soma de mantimentos

necessária para garantir sua existência e reprodução; [...] na qual grandes massas de trabalhadores são concentradas na metrópole, e isso mais rapidamente do que, nas condições vigentes, surgem moradias para eles; na qual, portanto, encontram-se necessariamente locatários até para os chiqueiros mais infames; na qual, por fim, o dono da casa, na qualidade de capitalista, tem não só o direito, mas também de certo modo, em virtude a concorrência, o dever de obter por sua casa, sem nenhum escrúpulo, os aluguéis mais altos possíveis.. Numa sociedade desse tipo, a escassez de moradia não é um acaso; é uma instituição necessária [...]

Engels (2010, p.107) ainda afirma que “o modo como é satisfeita a necessidade de um teto é um critério que nos permite saber como são satisfeitas as outras necessidades”, assim a questão da habitação possui um papel central na dinâmica da luta de classes na cidade moderna. A moradia de aluguel só é viável em uma sociedade capitalista quando encontra um equilíbrio entre os salários e o custo das necessidades do trabalhador, caso contrário o mercado de aluguel se desfaz e o financiamento passa a ser o principal entrave do mercado que desloca-se para a venda, propagando a ideia de aquisição da casa própria. Na situação das moradias proletárias na Inglaterra, retratadas por Engels (2010), onde famílias dividiam um só cômodo e pagavam aluguel por essa moradia, arranjo amplamente difundido nas cidades brasileiras através dos cortiços, há um equilíbrio nefasto. Essa situação muda quando se exige novos padrões de moradias, pois quanto mais precárias eram as habitações, mais atreladas as epidemias elas estavam. As alterações nesse equilíbrio geram novas formas de abordar a questão da provisão da moradia.

Engels (2015), pontua que o fato de um proprietário auferir renda fundiária, compreendido como um ser “passivo” que sem trabalho recebe juros acima do valor do próprio imóvel, seria apenas uma manifestação do mais valor gerado na relação entre o trabalhador e o capitalista que se converte em renda fundiária, lucro comercial, juro de capital, impostos, etc. Portanto, defende o autor que a ideia de “casa própria” para o operariado seria incompatível com a instabilidade do sistema capitalista, uma vez que o tempo de liquidação da compra da moradia pelo trabalhador, mesmo que apenas pelo seu valor de produção, é incompatível com a falta de estabilidade de assalariamento do proletário. (ENGELS, 2015).

2.4. A Moradia e a Reprodução da Força de Trabalho

Castells (1977) pontua que as crises habitacionais, embora não sejam sempre fruto da exploração do trabalho, pois atingem em geral outros grupos que não apenas a classe operária, não seria uma questão apenas de demanda e oferta de moradias, mas das disparidades necessárias entre a necessidade da moradia, que é socialmente construída, e da produção habitacional. A habitação é um dos elementos essenciais para a reprodução da força de trabalho, portanto, o processo de industrialização é acompanhado pela demanda de moradias. Caso esse processo ocorra em áreas não urbanizadas, inicia-se a provisão de habitação mesmo que em forma de acampamentos. Por isto, a indústria tem o poder de concentração, não havendo até então a separação do processo de industrialização e o aumento da demanda por moradias.

Marx (1996) discute as circunstâncias de moradias em situações de obras temporárias, que se caracterizam como acampamentos improvisados após a instalação de unidades produtivas isoladas. O capital industrial carrega consigo uma aldeia, que pelo seu caráter efêmero, apresenta péssimas condições de higiene e conforto. Muitas vezes os trabalhadores são explorados como operários da indústria e como inquilinos pelo capitalista, quando esse sede a moradia precária. (MARX, 1996). Em áreas urbanizadas, onde o capital industrial se beneficia da já existente mão de obra, ele acaba por atrair e concentrar imigrantes no entorno das instalações fabris de forma rápida. O processo repentino de concentração urbana, derivado do processo de industrialização, gera então escassez de moradias (CASTELLS, 1977).

Portanto, quanto maior a taxa de industrialização, mais concentrada nas áreas urbanas e maior a escassez de moradia e deterioração das existentes. Além disso, deve-se levar em consideração o mecanismo de multiplicação da crise: em uma situação de escassez, especulação é desenvolvida, preços sobem, as dificuldades sociais se tornam maiores (e se torna mais difícil atender as necessidades criadas). A dificuldade do problema diminui qualquer tentativa de resolvê-lo, portanto tornando-o pior e transformando um círculo vicioso em uma espiral. (CASTELLS, 1977, p.150, tradução nossa).

Desta forma, a problema habitacional se acentua com o aumento populacional decorrente de um processo de industrialização, porém a sua perpetuação é bem mais complexa que a simples questão do aumento da demanda repentina. A discrepância entre o salário e o custo da habitação é parte do problema, porém, na ausência de produção habitacional pelo capital industrial, depende-se da relação com o capital imobiliário, criando uma relação de “dependência” do capital industrial na questão com as particularidades do mercado imobiliário. Para o capital industrial, a escassez de moradia só é benéfica se também lhe proporcionar renda, podendo muitas vezes diminuir os custos com salários ao relacioná-lo a moradia cedida, de outra forma, a escassez trará pressão sobre o valor do salário e acentuará o conflito interno às relações de produção. Os entraves dessa relação, fazem com que este conflito passe para as mãos do Estado. A complexidade do problema, entretanto, faz com que historicamente a questão seja relegada a sua autoresolução, não havendo nem a iniciativa privada nem o poder público a capacidade de resolvê-la inteiramente. (CASTELLS, 1977).

Engels (2015) pontua que o Estado tem um papel limitado sobre a resolução do problema da moradia, as ideias de que o Estado pode atuar na diminuição das restrições para barateamento das obras, na fiscalização e proibição das mazelas e construir ou financiar novas moradias, encontram grandes barreiras dentro da lógica do mercado. Primeiramente, nenhuma dessas medidas, segundo Engels, trouxe resultado no combate a escassez de moradias até o fim do século XIX. O afrouxamento das restrições para o barateamento das obras causa, sob a livre iniciativa privada, a existências de edificações intermitentes e inseguras, pois pretende-se construir sempre mais com menos, colocando em risco a vida dos moradores. A fiscalização e ação do estado sob discurso da higiene e saúde pública esbarra nos interesses dos inúmeros proprietários rentistas de imóveis que compõem o corpo de decisão política dos governos, as leis tendem a não surtir efeito prático. Por fim, o Estado não possui meios de edificar moradias suficientes afim de suprir a escassez. Engels (2015) ainda contextualiza o Estado como parte do mesmo problema que causa a escassez.

Um outro ponto importante a ser levantado é a relação entre o aumento populacional e o emprego na indústria, pois são números distintos, o que torna a questão habitacional mais complexa, uma vez que o problema atinge os envolvidos diretamente na produção, mas também um “exército de reserva”. Como discutido, a acumulação de capital

ocorre de forma concentrada e assim, aponta Singer (1985, p.131): “o capitalismo ao destruir relações de produção no campo que lhe são anteriores e antagônicas, põe em movimento massas humanas que numa primeira fase se integram no exército industrial de reserva.”. Dessa forma, a questão habitacional, além de afetar os trabalhadores na ativa e as classe médias, conforme discutido, também será um dos principais problemas para os desempregados e trabalhadores temporários em outras atividades.

No caso brasileiro, a iniciativa privada não consegue ofertar moradia para população de baixa renda pela lógica do próprio mercado imobiliário e discrepância entre salários e o custo habitacional. Os salários não são regulados pelo custo da habitação, ou seja, não compõem o custo da reprodução da força de trabalho (MARICATO, 2013). O Estado tampouco consegue abarcar o problema e atende com programas governamentais apenas camadas restritas⁵. A partir dessa incapacidade privada e estatal, “a população trabalhadora é obrigada a apelar para seus próprios recursos para suprir essas necessidades de habitação, repetindo tradicionais hábitos rurais.”. (MARICATO, 1982, p.76). Porém, conforme a própria autora levanta, esta operação de autoconstrução esconde um trabalho não pago, uma vez que a casa serve para diminuir os custos de reprodução da força de trabalho que se apresenta na forma do salário. (OLIVEIRA, 2011).

A prática da autoconstrução no Brasil na verdade permite a existência de um outro mercado imobiliário, um mercado informal, mas que possui muito da lógica do mercado formal. A especulação imobiliária, por exemplo, possui relação direta com a autoconstrução (MARICATO, 1982). Ao afirmar que no Brasil “a autoconstrução é a arquitetura possível para a classe trabalhadora, dadas as condições em que se dá a sua reprodução em meio urbano” (MARICATO, 1982, p.93), Maricato não exclui a lógica do mercado imobiliário, mas a coloca “livre” de regulamentações do Estado e da “propriedade privada” da terra, como no caso de loteamento clandestinos, que muitas vezes podem passar sobre a propriedade privada e pelas regulamentações estatais. Mesmo se superadas as regulamentações e a propriedade fundiária afim de viabilizar as moradias, são no geral inadequadas devido à falta de recursos para a própria construção.

⁵ Isto é um fato desde o início da provisão estatal de moradias no país com a Fundação Casa Popular (1946). É verdade ao analisarmos as iniciativas do Banco Nacional de Habitação (BNH) e não deixa de ser ao verificarmos os diversos estudos sobre o atual programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Outro ponto para questão é que a autoconstrução além de servir a redução dos custos da reprodução da força de trabalho, e ao mesmo tempo fomentar um mercado imobiliário, servindo a um capital especulativo, ela também deve ser compreendida, embora de maneira geral não seja concebida como uma mercadoria, como um instrumento de consumo. Portanto, a habitação, mesmo que autoconstruída, em um contexto que Harvey convencionou chamar de “reino de consumo”, assume um papel análogo a um capital fixo (HARVEY, 2013), não podendo então ser vista como algo a parte da lógica de uma cidade capitalista, pelo contrário, a prática e o objeto em si é fruto do próprio sistema, como Maricato (2013) afirma sobre as cidades brasileiras contemporâneas: “[a invasão de terras] é estrutural e institucionalizada pelo mercado imobiliário excludente e pela ausência de políticas sociais. No entanto, a dimensão e os fatos são dissimulados sob notável ardil ideológico.”. (MARICATO, 2013, p.152).

3. O DESENVOLVIMENTO DA PRODUÇÃO HABITACIONAL EM SÃO LUÍS

3.1. A “industrialização” e a Permanência da Acumulação Primitiva

O primeiro impulso de industrialização no estado do Maranhão tem início no final do século XIX, com a instalação de vinte e sete estabelecimentos fabris (MELO, 1990). Esta tentativa se apresentava como uma forma de salvar o capital agrícola em estado de crise após a “libertação” do trabalho escravo. Em uma ação conjunta, grandes senhores de terras venderam propriedades desvalorizadas para fundar o parque fabril no estado (MEIRELIES, 2006). O capital industrial concentrava-se principalmente na atividade têxtil e de óleos vegetais (FERREIRA, 2014). A recém abolição da escravatura (1888) e a regulamentação da propriedade privada da terra pela lei Nº601 de 1850 fez com que parte da mão de obra migrasse para atividade industrial, ao mesmo tempo que se confrontava com o problema da falta de moradia.

Em São Luís, capital do estado, a atividade industrial criou cerca de 3.000 postos de trabalho não qualificados (GOMES, 1988 apud FERREIRA, 2014). Porém, durante o período de instalação das fábricas, o crescimento geométrico da população da cidade não sofreu drástica mudança, pelo contrário, ficou abaixo da média nacional no mesmo período. (IBGE,1936). O processo de industrialização, portanto, não resultou em impactos significativos no processo de urbanização. A falta de ramificação da produção e o baixo crescimento apontam para o fato: a tentativa de industrialização não prosperou. (RIBEIRO, 1997). Como resultado, em 1945, das vinte e sete fábricas instaladas na cidade durante o processo de industrialização no início do século, apenas oito ainda estavam em atividade. (MEIRELES, 2006).

Tabela 1- Taxa de crescimento geométrico da população de São Luís e outras cidades brasileiras no período de 1900 a 1920

Cidade	População em 1900	População em 1920	Taxa de Crescimento Geométrico
São Luís	36.798	52.929	1,83% ⁶
Teresina	45.316	57.200	1,22%
Fortaleza	48.369	78.536	2,5%
Recife	113.106	238.843	3,87%
São Paulo	239.820	579.033	4,58%
Rio de Janeiro	691.565	1.157.873	2,66%

Fonte: IBGE. Anuário Estatístico do Brasil, 1936.

⁶ O Anuário Estatístico do Brasil de 1936 informa 1,87, porém percebe-se se tratar de um erro de cálculo considerando-se o dado do número de habitantes como correto.

Especula-se sobre os motivos da cidade apresentar uma taxa de crescimento baixa no período, podendo as sucessivas epidemias que assolaram a cidade no início do século XX terem um papel importante para os dados. De fato, se considerarmos apenas o número de óbitos do ano 1903 decorrentes da epidemia de Peste Bubônica⁷, a taxa de mortalidade chega ao mesmo número da média nacional⁸, sem ao menos considerar as demais causas mortis, indicando que as epidemias podem ter grande influência na taxa de crescimento demográfico do período. Outro fato que colabora com esta análise é que a taxa de crescimento nas décadas seguintes volta a estar acima da média nacional⁹. Entretanto, embora as epidemias possam ter impactado o crescimento demográfico da cidade neste intervalo, é importante ressaltar também o fato que o setor industrial têxtil, inicialmente instalado, não ter tido produção significativa a ponto de considerarmos o processo de industrialização próspero, no sentido de um grande volume de acumulação. Ribeiro Junior (2001), aponta que a produção têxtil se manteve em escala constante e que a “base industrial ludovicense não se ramificou, criando um efeito cadeia.” (RIBEIRO JUNIOR, 2001, p.74).

A discussão a respeito do capital industrial na cidade importa no sentido de compreender de que maneira se desenvolve o capital imobiliário em âmbito local, uma vez que na cidade do Rio de Janeiro, a partir da primeira década do século XX há a formação de grandes empresas de capital imobiliário advindas do capital industrial e que investiram em vultosos empreendimentos nos subúrbios das cidades. (RIBEIRO, 1997). Grandes investimentos imobiliários também ocorrem na mesma época na cidade de São Paulo. No caso da cidade de São Luís, a presença do capital industrial não terá esta mesma força, porém será fundamental para a relação dos conflitos sociais relativos a reprodução da força de trabalho, e que conseqüentemente influenciará na questão da moradia e em um mercado de pequeno capital, que convencionaremos chamar, conforme Ribeiro (1997), de produção “pequeno-burguesa”.

Esta produção habitacional possui relação com o capital mercantil e advém da evolução histórica desta forma de capital. A propriedade ou posse de imóveis e terras, assim como de escravos até o século XIX, não tinha apenas um caráter econômico, mas de prestígio social. Do ponto de vista econômico era uma forma de valorização de um capital excedente

⁷ A Peste no Maranhão, 1904. Relatório apresentado ao governador do estado do Maranhão pelo Dr. Victor Godinho chefe do serviço extraordinário de hygiene.

⁸ IBGE. Anuário estatístico de 1936.

⁹ IBGE. Anuário estatístico de 1936 e 1939/1940.

advindo da produção agrícola, ou da atividade mercantil, este capital era empregado nos “prédios de renda ou de aluguel”¹⁰. Do ponto de vista social, desde o Brasil colônia até a segunda guerra mundial, “a riqueza das pessoas era medida pelo número de casas que tivessem alugadas” (SAMPAIO, 2002, p.6). Para o desenvolvimento de formas mais complexas do capital imobiliário, como capital de circulação, a questão do status relacionada a propriedade fundiária deverá perder importância e dar lugar a uma classe burguesa que entenderá o imóvel como valor de troca. Para isso, é necessário a separação do capital da propriedade fundiária (RIBEIRO, 1997), por tanto, as primeiras formas de valorização, a partir do investimento em imóveis busca tão somente auferir da renda fundiária através da valorização de um excedente proveniente da atividade mercantil e agrícola e se configura como uma “acumulação primitiva”. É importante colocar aqui novamente a coexistência de diferentes etapas de desenvolvimento da questão no mesmo espaço e tempo. A questão que se coloca é se na cidade de São Luís até o fim do Estado Novo houve o desprendimento da propriedade fundiária e do capital imobiliário havendo a migração de uma renda fundiária para uma renda imobiliária, uma espécie de juros sobre o capital empregado.

3.1.1. A Permanência da Produção Habitacional de Renda Fundiária

Esta primeira forma de capital imobiliário, focado na renda fundiária através de aluguéis de imóveis ou arrendamento de terras, existe na cidade de São Luís desde o século XVII, durante a vigência de poder do capital colonial mercantil. O principal polo de plantio do algodão no Maranhão era o vale do Itapecuru, região cerca de 95km distante da capital, tendo a Freguesia de Itapecurú no fim do século XVIII a terceira maior população na capitania, perdendo apenas para São Luís e Alcântara¹¹. As transações imobiliárias derivadas das riquezas da região do Itapecuru não se concentravam apenas em terras na própria região, conforme aponta Mota (2012, p.89): “a imensa maioria dos que tinham fazendas possuía casas valiosas em São Luís”. A autora ainda discorre dos motivos que levavam as famílias a possuírem residências na capital, destacando a centralidade administrativa e políticas centralizadoras da coroa portuguesa que “persuadiam os moradores a edificar casas e fixar

¹⁰ Aos proprietários e capitalistas. O Imparcial, 06 de julho de 1926.

¹¹ Município atualmente parte da Região Metropolitana de São Luís, distante cerca de 18km por via marítima.

residência nos recém-criados espaços urbanos". (MOTA, 2012, p.91). Os proprietários ocupavam cargos de governança nas cidades, decidindo sobre o destino das próprias riquezas.

O capital não retornava para a atividade produtiva agrícola pois devido a mão de obra escrava e abundância de terras, esta atividade necessitava de pouco para se reproduzir. Portanto, a maior parte da riqueza acumulada era convertida em imóveis urbanos de caráter rentista, investimentos seguros e estáveis¹², chegando a representar mais de 60% da fortuna das famílias mais abastadas. Uma fortuna imobiliária composta por inúmeros edifícios e porções de terra que representavam investimentos e movimentavam um mercado que ocupava grande parte da mão de obra da cidade, como pedreiros, carpinteiros e ferreiros (MOTA, 2007), mestres e operários, muitos vindos das cidades de Lisboa ou do Porto (ANDRÉS, 2006). Vale ressaltar que a produção dos imóveis ocorria de forma não capitalista, os trabalhadores não eram assalariados, se caracterizavam como trabalhadores livres e possuíam chances de ascender socialmente (MOTA, 2007). Um indício de como esta mão de obra era concorrida está do despacho de 1854 do presidente da província do Maranhão, Eduardo Olimpo Machado, que alegando à escassez de trabalhadores qualificados para dar conta das obras públicas, já prevendo a libertação da mão de obra escrava, mandou vir da Europa 40 colonos artífices que teriam os custos da viagem pagas pelo governo e trabalhariam em obras públicas por três anos, depois poderiam se engajar na atividade que fosse do agrado de cada um¹³.

A produção de imóveis rentistas, que inicialmente atendia até a famílias abastadas que chegavam à cidade e aforavam terras e compravam escravos para produzir, mas não tinham a intenção de se fixar no local, por entender a sempre instável economia (MOTA, 2007), terá outras formas de manifestação a partir da segunda metade do século XIX: os cortiços. Este tipo de moradia, uma forma de habitação que servia aqueles que não podiam pagar aluguel em qualquer outra forma de moradia, se caracterizava como habitações coletivas que possuíam diversas tipologias, mas que tinham em comum a falta de preocupação com a privacidade e salubridade. Na cidade de São Luís, além dos cortiços de tipologias mais

¹² Mota (2007) discute a questão a partir da análise de João Fragoso: FRAGOSO, João Luís Ribeiro. Homens de grossa aventura: acumulação e hierarquia na praça mercantil do Rio de Janeiro (1790-1830). Rio de Janeiro: Arquivo Nacional, 1992.

¹³ Portaria de 03 de janeiro de 1854 da Província do Maranhão.

conhecidas¹⁴, os pavimentos inferiores ou “baixos dos sobrados” como eram chamados, também se caracterizaram como uma outra forma de habitação rentista a partir do século XIX, porém, é importante notar que esses locais existiam enquanto moradia desde a construção dos primeiros no século XVIII, pois a maioria da população escrava que desempenhava um trabalho doméstico ou em estabelecimentos comerciais tinha o próprio local de trabalho como local de moradia (LOPES et al., 2008). É provável que boa parte deles tenham se mantido no mesmo local pagando aluguel após 1888.

Do ponto de vista de investimento de capital, a construção de cortiços era uma forma de obter um lucro superior aos demais investimentos em moradias rentistas. Como visava atender aos que não tinham outra opção, o empreendimento não necessitava de boa localização ou dispor de dimensões confortáveis, os terrenos poderiam ser localizados em áreas alagadiças e os cômodos executados com material da pior qualidade. Como as instalações sanitárias eram coletivas, os seus custos também eram diluídos nos alugueis de vários inquilinos, em suma, havia uma redução do montante investido, aumento da rentabilidade e um menor tempo de retorno. (BONDUKI, 2014).

Na cidade de São Luís, embora houvessem outras formas, muitos cortiços existentes durante meados do século XIX e início do século XX eram adaptações de imóveis coloniais, o que diminuía ainda mais os custos de “construção”. Os baixos de sobrados, quando desocupados ou subutilizados, se caracterizavam como uma oportunidade a partir de uma demanda por moradia não atendida, portanto, os proprietários que muitas vezes moravam nos “altos dos sobrados”, alugavam a parte inferior do imóvel sem ter praticamente custo algum com construções e adaptações. Em alguns casos os proprietários arrendavam os pavimentos inferiores para comerciantes explorarem moradias do tipo cortiço. As especificidades dessa tipologia acabam por iluminar dois aspectos da questão em âmbito local, o primeiro quanto a inércia frente a investimentos de renda imobiliária, desvinculados a propriedade fundiária urbana, e o segundo referente ao alto lucro obtido com essas tipologias.

A permanência dessa forma de renda fundiária e a inércia quanto a migração para uma renda imobiliária, portanto, está relacionada também a permanência das tipologias

¹⁴ Um dos tipos mais comuns era o cortiço-corredor, que agrupava cômodos geminados em sequência através de um estreito corredor e com instalações sanitárias coletivas. (BONDUKI, 2014).

arquitetônicas coloniais na cidade, característica enfatizada de modo pejorativo por inúmeras descrições da cidade feitas por viajantes até meados do século XX e exaltada atualmente como forma de patrimônio histórico. É importante ressaltar que o termo “baixo de sobrado” era utilizado para designar o andar térreo, que originalmente era ocupado pelo comércio ou por acomodações de escravos ou animais. A arquitetura refletia os estratos sociais, os mais abastados habitavam os sobrados (no alto) e os mais pobres as casas térreas. (REIS FILHO, 2011). O termo, entretanto, aparece nos jornais e documentos públicos designando tanto o pavimento térreo dos sobrados como os porões que surgem em casas térreas e sobrados localizados em terrenos íngremes e, posteriormente, em casas de porão alto durante o século XIX. Correia (2006), levanta a hipótese de que os baixos de sobrados como local de moradia começam a ser utilizados a partir da terceira década do século XIX, pelo aumento populacional na cidade causado por uma imigração de famílias camponesas fugitivas dos conflitos e mazelas existentes no interior da província. Já sendo esses habitados por escravos, é provável que comecem a ser adensados a partir desse momento, frente a uma oportunidade de lucro a partir da demanda dos imigrados. Na ausência do uso comercial, por baixa demanda em tempos de crises, e no aumento da demanda de moradia, os baixos de sobrado se configuravam como ótima alternativa para auferir renda.

Fran Paxeco (1916, p.27), assim descrevia a situação no início do século XX:

A população de S. Luiz, dizem-o todos, tem aumentado, embora o acréscimo seja de caráter temporário. O Cazario, no entanto, queda-se na mesma, ou pior, porque, se alguns dos proprietários se compenetraram dos seus deveres pra com os inquilinos, outros acabam que somente lhes cabe receber o alugueis. Paguem – e aguentem a fedentina dos baixos de sobrado, as goteiras, o esfarinhamento dos caibros, o esboroar do soalho. E os moradores, se não querem viver ao sol e á chuva, dentro de quatro paredes teem que se submeter aos míus bofes do senhorio, tiranete casmurro, que nada se move.

Vale ressaltar que o surgimento e a permanência das primeiras formas rentistas de habitação para indivíduos e famílias pobres na cidade, incluindo casebres e cortiços, só será possível pelo desenvolvimento do equilíbrio entre essas formas de acumulação e renda e os anseios quanto ao espaço urbano em um período de transformações sociais. O aumento

populacional, a crise da produção agrícola e consequente migração para cidade de famílias de diferentes classes, além do declínio da mão de obra escrava que demandará de forma autônoma serviços básicos, fez com que a disputa pelo espaço urbano fosse mais acentuada no início da república velha. É importante pontuar, conforme Lefebvre (2006), a coexistência de diferentes tempos históricos do espaço e suas práticas sociais, ou seja, no início do século XX, em um contexto de intensa transição de práticas sociais, há a sobreposição no espaço urbano de dois momentos históricos que se manifestam concretamente na cidade e concreta e abstratamente nos hábitos, costumes e ideologias da população. Morfologicamente, conforme aponta Panerai (2006, p.53): “o estado atual de uma cidade é apenas um instante precário e transitório em sua evolução”. Este processo de transição inevitavelmente foi acompanhado de conflitos, entre grupos sociais e formas de capital.

A discussão na Assembleia Provincial de São Luís sobre a matéria de taxação de cortiços em 1882 demonstra o embate de interesses entre proprietários de imóveis, sobretudo cortiços, outras formas de capital e o Estado. A discussão foi publicada no jornal O Publicador Maranhense¹⁵ e girou em torno de uma emenda aumentando a taxação de imóveis do tipo cortiço, que é imediatamente criticada por um dos membros da assembleia: “[...] em face da igualdade com que deve pesar o imposto sobre o povo. A igualdade deve ser absolutamente e a emenda vem pesar unicamente sobre a classe mais desvalida da nossa população”. De um lado membros da assembleia defenderam que o cortiço era um atentado contra a higiene pública e que a taxação deveria ser grande o suficiente para tornar esse tipo de especulação inviável:

Em Pernambuco, na Bahia e, sobretudo na corte, onde a pobreza procura abrigo nos cortiços a experiencia tem provado que ella arrasta uma vida de misérias e de enfermidades [...]. Por toda parte os cortiços, em razão de suas péssimas condições sanitárias, são o ponto de partida das epidemias [...]. O que lucra pois quem não pode achar vivenda em outra parte, em se expor a infecção e à morte? [...]. Eu entendo por isso sr. Presidente, que o cortiço deve ser condenado, porque a vantagem que elle offerce pela modicidade de aluguel desaparece ante o estrago que nelle sofre a pobreza. [...] a péssima instituição do cortiço é moderníssima no Maranhão, onde alias sempre houve ricos, remediados e pobres.

¹⁵ ASSEMBLEIA PRIVINCIAL. O Publicador Maranhense. São Luís, 08 jun.1882.

Os opositores defendiam que a taxaço dos cortiços iria cair sobre o preço do aluguel, ou seja, sobre a populaço pobre:

[...] a medida apresentada em vez de ser um atentado contra a salubridade pública o é contra a classe desvalida e contra a propriedade. [...] O orador vota contra a emenda e tem pesar que nesta casa apparecesse semelhante medida que elle considera contra a humanidade. [...] O orador não pode deixar de assim exprimir-se quando vê que ao passo que se tem despendido com denodo os interesses de classes importantes de um modo tão vexatório se vem esmagar ainda mais a pobreza. [...] os habitantes dos cortiços [...] em vez de merecerem medida tão vexatória ao contrario deviam ser dotadas de algum alivio partido do patriotismo da assembleia.

A emenda acabou sendo rejeitada pela assembleia e a proibição definitiva dos cortiços em forma de lei só veio a ocorrer onze anos depois, com o código de posturas de 1893¹⁶, muito após o ocorrido em cidades como São Paulo, onde desde 1877 a câmara já havia aprovado a taxaço pesada sobre os cortiços entendendo que se tratava primordialmente de uma fonte de alta renda. (ALVAREZ, 2015). Embora considerem que a instituição do cortiço fosse “moderníssima” no Maranhão, percebe-se que o conflito descrito ocorre quando esta forma produção habitacional já se encontrava em crise em âmbito nacional, em meio a grandes mudanças políticas, econômicas e sociais. Correia (2006), ao citar relatório do Dr. Claudio Serra Moraes Rego sobre a higiene na cidade em 1897, informa que no fim da década de 1830 não haviam cortiços na cidade e os baixos de sobrados não eram habitados, já no ano do relatório, haviam duzentos e vinte e sete instalados na cidade, entre baixos de sobrados e cortiços. De fato, os jornais só começam a discutir a questão a partir de meados do século XIX, quando provavelmente se acentuam os conflitos. Vale ressaltar também que havia uma indefinição sobre o que seria um cortiço, sendo incluídas no termo todas as tipologias habitacionais altamente adensadas que não respeitassem os critérios mínimos de higiene da época (CORREIA, 2006). Os documentos oficiais, desde os do final do século XIX até meados do século XX, se referem com mais ênfase aos baixos de sobrados, as vezes chamando-os de cortiços. Alguns nem mesmo citam o termo cortiço, se restringindo a discutir o problema dos baixos de sobrados apenas.

¹⁶ LEI Nº08 de 23 de junho de 1893.

O desmantelamento em âmbito nacional dessa forma de habitação terá como causa as inúmeras epidemias que ocorreram no período nas principais cidades brasileiras. A ânsia por resolver a questão e a certeza de que os cortiços eram focos das doenças, fizeram com que o discurso higienista predominasse sobre o pensar da cidade. A ideologia sanitarista irá se impor e terá expressões na atuação do Estado sobre o espaço urbano e moradia popular (RIBEIRO, 1997). Em essência, a compreensão que os cortiços representavam criadouros de doenças servia a dois propósitos: o primeiro para fomentar a ideia da cidade bela e aprazível, escorada no discurso de cuidado aos desvalidos através da ideia de vias e habitações higiênicas, e o segundo para segregar os espaços da cidade, tentando criar redutos exclusivos para as classes dominantes de forma a não temerem ou estranharem costumes diversos aos seus. Um propósito não poderia existir sem o outro em uma cidade com o solo com valor de troca. A República também demandava um ar condizente com os novos tempos, o que fará com que a ideia de uma cidade bela ande junto com as ideias higienistas. Villaça (1999) cita Benchimol afim de exemplificar as ações concretas do estado através do discurso de embelezamento:

O termo "embelezar" tem enorme ressonância no discurso propagandístico da época. Designa, mais do que a imposição de novos valores estéticos, a criação de uma nova fisionomia arquitetônica para a cidade. Encobre, por assim dizer, múltiplas "estratégias". A erradicação da população trabalhadora que residia na área central; [...] a mudança de função do centro, atendendo - num plano mais imediato - aos interesses especulativos que cobiçavam essa área altamente valorizada e - num plano mais geral - às exigências da acumulação e circulação do capital comercial e financeiro; razões ideológicas ligadas ao "desfrute" das camadas privilegiadas; razões políticas decorrentes de exigências específicas do Estado republicano em relação àquela cidade que era a sede do poder político nacional. (BENCHIMOL, 1992, p. 228 apud VILLAÇA, 1999, p.193)

Na capital federal esse processo se deu através da promulgação de códigos de posturas e grandes reformas urbanas organizadas no Plano de Embelezamento e Melhoramentos de Pereira Passos (1903), que incluía a destruição de inúmeros cortiços e morros ocupados pela população de baixa renda. Entretanto, a conjuntura econômica do estado do Maranhão e a falta de recursos públicos, não permitiu que grandes obras ocorressem no espaço urbano de São Luís, ficando a tentativa de restringir a moradia em cortiços e baixos de sobrados para os códigos de posturas e a ações de "porta em porta" do

Estado e seu aparelho com intuito de inibir situações insalubres. O relatório sobre a peste no estado do Maranhão, apresentado ao governador do estado pelo médico Victor Godinho em 1904¹⁷, nos permite ter uma noção da proporção das ocupações coletivas quando informa que o número de focos da doença era superior em um terço do total de casas visitadas devido ao grande número de pessoas e famílias coabitando em uma mesma edificação, ou seja, pelo grande número de cortiços, palhoças e baixos de sobrados habitados. Com foco na questão sanitária, a solução proposta foi acabar com os cortiços e construir casas higiênicas, com os afastamentos necessários para uma boa ventilação e iluminação dos cômodos e com materiais de boa qualidade. Desta forma, o relatório aponta como solução a construção de vilas operárias:

Só desta forma os operários aqui se verão livres dos exploradores de uma outra indústria muito rendosa, mas muito pouco humana, a da construção de cortiços, estes focos de peste, ninhos de tuberculose e de quanta moléstia há que estiola a vida e a bolsa do povo. (GODINHO, 1904, p.129-130)

Entretanto, a ideia de acabar com os cortiços necessitava primeiramente de um enfretamento com os proprietários que usufruíam de uma renda fácil. Necessitava também de uma solução habitacional para os inúmeros indivíduos e famílias que ficariam desabrigados. A solução proposta por Godinho, as vilas operárias, necessitava, portanto, do interesse ou enfrentamento com outra classe: a dos capitalistas industriais. Cantanhede (1902), em seu relatório sobre saneamento nas cidades, concluiu que proibir as moradias nos baixos dos sobrados seria “uma iniquidade”. Segundo o engenheiro, causaria dois transtornos: deixar os moradores sem abrigo e “privar o proprietário da renda do seu imóvel” (CANTANHEDE, 1902, p.187)¹⁸. À época, as habitações edificadas com intuito de prover habitação a proletários eram ínfimas, mostrando a permanência de formas de renda relacionadas a propriedade fundiária. Conforme descrito no relatório de Cantanhede (1902), os resultados eram “quasi nulos, resumindo-se em alguns cortiços que são a absoluta negação

¹⁷ GODINHO, Vitor. A Peste no Maranhão: Relatório apresentado ao Exmo. Snr. Coronel Alexandre Collares Moreira Junior, Governador do Estado pelo Dr. Victor Godinho, Chefe do serviço extraordinário de Hygiene. São Luís: Typogravura Teixeira, 1904.

¹⁸ CANTANHEDE, Palmerio de C. Saneamento das Cidades e sua applicação a capital do Maranhão. Maranhão: Typografia Frias, 1902.

do conforto, da hygiene e da moral e n'um limitado numero de casas que mais ou menos correspondem aos fins desejados". (CANTANHEDE, 1902, p.188-189).

O relatório também aponta as principais dificuldades para construção de casas higiênicas para operários, a primeira relacionada a falta de regulamentação por parte do Estado, que até então não havia estabelecido os critérios para as novas construções e para os prédios existentes, dessa forma, dizia Cantanhede (1902) que "motivos poderosos" causavam o problema: "o proprietário que visa lucros vantajosos, não encontrando resistencias, excuta aquillo que suppõe mais favorável aos seus interesses, pouco se incomodando com a saúde dos inquilinos" (CANTANHEDE, 1903, p.189). Uma outra questão era o alto valor dos materiais de construção, falta de mão de obra experiente e a própria resistência dos proprietários frente a uma empreitada a qual não eram acostumados: "se um constructor fôr isoladamente pôr em pratica tanta coisa para fazer uma ou duas casas, será necessariamente victima de seus bons desejos e pouco ou nada conseguirá". (CANTANHENDE, 1902, p.193).

Com a promulgação da lei sanitária em 1916¹⁹, foram instituídas então as diretrizes para as edificações quanto ao aspecto de hygiene. A proibição dos cortiços e habitações em baixos de sobrados do código de posturas de 1893 não surtiu efeito, cabendo a nova legislação impor de forma mais rígida a proibição. Nesse intuito, além de dar um prazo de dois anos para que os baixos de sobrados fossem desocupados, também estipulava multas aos que admitissem novos inquilinos dentro desse prazo. Porém, o relatório do Dr. Bento Urbano da Costa de 1917 sobre as atividades do serviço sanitário do Maranhão decretava que a lei sanitária vigente era em regra "letra morta"²⁰. Ou seja, na falta de equilíbrio entre esses interesses, o poder público não pôde executar o artigo 49 da Lei Sanitária que estipulava o prazo para os proprietários de imóveis extinguissem as moradias nos baixos de sobrados.

Apezar de todo esse clamor, por parte dos competentes em matéria de hygiene, e da repulsa instinctivamente manifestada e exprimentada por todo homem culto ou de coração, os proprietários, nimamente amigos das menores sommas e os mizanthropos desinteressados pela saude e vida do

¹⁹ Lei nº 736 de 11 de abril de 1916.

²⁰ DA COSTA, Bento Urbano. Relatório apresentado ao Dr. Demosthenes Macêdo. 1917. Maranhão: J. Pires & C., 1918.

proximo, continuam a alugar e sublocar essas habitações anti-hygienicas e materialmente incommodas.²¹

Como consequência, o relatório aponta que apenas oito baixos de sobrados foram desocupados no prazo estabelecido. O episódio demonstra submissão do poder público aos interesses particulares dos proprietários. Vale ressaltar que era comum a sobreposição de sujeitos: administradores públicos e proprietários.

No sentido contrário a permanência dessas formas de renda, cabe pontuar que os códigos de postura de São Luís, além de consequentemente definirem o local de cada classe social na cidade através da imposição da localização de usos incômodos no espaço urbano e mecanismos de valorização de áreas através de imposições de caráter estético, também são responsáveis pelo aumento da especialização da construção civil em âmbito local. Além de ditar padrões construtivos e restrições de materiais, também passam a exigir projetos e participação de profissionais específicos. Essas regulamentações interferem diretamente na produção rentista uma vez que sendo uma produção regulada pela busca da renda fundiária, o proprietário tende a investir a menor quantidade possível de capital e aproveitar o máximo possível do terreno. (RIBEIRO, 1997). As regulamentações aumentam o custo da produção desse tipo de moradia, desmotivando o proprietário e encarecendo o aluguel para o morador.

Apesar dos desestímulos e barreiras em formas de lei, a presença dos cortiços ainda será marcante na cidade durante muitas décadas. Em 1920 publicou o jornal Pacotilha:

“[...] existem posturas municipais e dispositivos dos regulamentos sanitários tomando severas medidas contra os cortiços. Essa praga porém, persiste, como um cancro, na cidade e ainda levará tempo para nos vermos livres dela.”
 “(UMA PRAGA. Pacotilha. São Luís, p. 1. 15 nov. 1920.)

Ainda, o governador do estado em mensagem enviada ao congresso em 1924, ao discutir soluções para habitações proletárias conclui: “só por esse meio teremos substituído as três principaes especies de habitações a que se socorrem, para abrigo, aquelles que não possuem meios pecuniários:- os baixos de sobrado, os cortiços e as palhoças”. Até no relatório apresentado em 1939 ao presidente Getúlio Vargas pelo interventor federal Paulo Ramos, quase um século após o primeiro código de posturas da cidade, fica claro a presença de

²¹ DA COSTA, op cit., p.62

rentismo na forma de habitações do tipo cortiço e a permanência e das mesmas dificuldades e forças apontadas pelo relatório de Cantanhede de 1902:

Pra mim um fator de máxima importância é, sem duvida, a mentalidade de certos proprietários, que obtendo com as casas tipo cortiço e as anti-higienicas portas e janelas, tão características, uma percentagem de lucros de 30% e mais, nenhum interesse têm em fazer construir casas modernas e confortaveis, que, pelo custo atual, não podem oferecer igual margem de lucros. (RAMOS, 1939, p.76)²²

Os cortiços presentes nos baixos de sobrados eram a expressão marcante da renda fundiária, estavam diretamente ligados a propriedade, porém, há também que se pontuar a grande presença de sublocação. Ribeiro (1997) descreve a proximidade entre o investimento rentista em cortiços e os pequenos comerciantes, demonstrando que em alguns casos os proprietários de tabernas alugavam quartos ao fundo do estabelecimento. É provável que essa relação também existisse em São Luís. É possível notar pelos relatos e notícias dos jornais que alguns proprietários de cortiços não eram membros da alta classe, alguns eram “negros livres”, líderes de religiões de origem africana e pequenos comerciantes. Os documentos oficiais também deixam claro a frequente sublocação de imóveis, algo que juntamente com o arrendamento de terras era prática comum à época. Vale lembrar que a propriedade fundiária era uma herança de uma sociedade aristocrática, portanto, de acesso dificultado à “população comum”. O próprio conceito de enfiteuse²³ é uma marca da permanência dessa característica na sociedade brasileira.

É importante esmiuçar os processos de produção dessas formas de habitação no sentido de compreender o desenvolvimento de um mercado e capital imobiliário. As relações que orientam a produção e “consumo” da moradia são relações mercantis, um estágio anterior a relações capitalistas. Ribeiro (1997) explica que no Rio de Janeiro coexistiam duas formas de organização de sujeitos na exploração dos imóveis de aluguel, a primeira quando o proprietário da terra era o próprio explorador dos imóveis e outra onde existia um

²² RAMOS, Paulo Martins de Souza. Relatório Apresentado ao Exmo. Sr. Dr. Getulio Vargas, presidente da república dos Estados Unidos do Brasil. [São Luís]: Imprensa Oficial, 1939.

²³ O proprietário atribui outra pessoa o domínio útil do terreno, ou imóvel, mediante uma eterna obrigação de pagamento de um foro anual ao proprietário. O enfiteuta ou foreiro, poderá, entretanto, transmitir a outra pessoa o terreno que continuará com a obrigação do pagamento do foro.

intermediário entre o proprietário da terra e o inquilino, ou seja, a terra era arrendada e um comerciante que construía as habitações para serem locadas. No caso de São Luís, em um primeiro momento isso ocorria com os próprios andares inferiores dos sobrados, os donos dos terrenos ou imóveis, eram pessoas das classes dominantes, enquanto os exploradores das habitações eram em sua maioria pequenos comerciantes.

Pelo que se pode depreender, o pequeno capital mercantil explora a moradia alugada utilizando os mesmos mecanismos que aplica no comércio, ou seja a busca da acumulação de um excedente através do que poderíamos chamar de 'acumulação primitiva'. Constrói precárias habitações com o mínimo de capital e máximo de aproveitamento do terreno e impõem aos inquilinos a compra de mercadorias em seu estabelecimento comercial [...]. Estamos diante, sem dúvida, de práticas típicas da acumulação do capital mercantil, num momento em que o comércio organiza e subordina a produção. (RIBEIRO, 1997, p.206).

Apesar das ações estatais para coibir os cortiços na cidade terem ocorrido de forma muito menos severas que as verificadas na capital federal, contribuíram com o passar do tempo para diminuir a presença dessa forma de moradia na área central. Mesmo que não tenha tido eficácia, o código de posturas de 1893²⁴ que teoricamente proibiu o estabelecimento e construção de cortiços no perímetro urbano da cidade, permitia que fossem edificados nos subúrbios e ainda que os edificados anteriormente na área central pudessem continuar funcionando se atendessem as condições de higiene. Essas medidas podem ter desencorajado novos investimentos em cortiços nas áreas centrais. Dessa forma a lei teria dificultado o acesso da população mais pobre a essas áreas da cidade, mas não acabou com a presença dos cortiços. Uma medida intermediária entre os "interesses" divergentes do rentismo e da higiene e beleza.

Além das moradias nos baixos de sobrados, que ganham importância a partir do final do século XIX, outra tipologia marcante de exploração de renda eram as conhecidas portas e janelas. Apesar de serem consideradas como típicas habitações proletárias (MACEDO, 2001), esta tipologia já aparece nos jornais da cidade desde meados da década de 1830 e irá se expandir com a instalação das fábricas no final do século XIX, ou seja, era uma habitação de

²⁴ Lei nº08 de 23 de Julho de 1893.

desvalidos mesmo antes da abolição da escravatura. Uma notícia de 1849, por exemplo, cita o caso de um escravo alfaiate que morreu em um quartinho que alugava de sua Sra.²⁵ As portas e janelas são muitas vezes citadas como “quartinhos” nas notícias e artigos dos jornais. Esta tipologia possuía em média de três a quatro metros de testada e era composta por sala, quarto, cozinha e varanda (ANDRÉS, 2006). Em 1860, dos 2.764 prédios particulares existentes na cidade, apenas 450 seriam de um ou dois andares, os demais eram “abarracados ou térreos”²⁶. A descrição primeira como abarracados, induz que a presença de habitações nessas condições fosse marcante na paisagem de alguns trechos da cidade. Eram grandes oportunidades de renda e se beneficiavam da escassez, como descreveu Fran Paxeco (1916, p.28): “edifica-se pouquissimo. E, mal se espeda uma porta e janela, brotam mil candidatos. Rezulta da insana procura que os donos, como negociantes argutos, se desmedem na ganância, sem apresentar nenhuma garatias aos locatarios.”.

Os leilões e anúncios de vendas de imóveis dão um panorama de quão presente era essa forma de renda. O leilão da massa falida do comerciante Pedro Luiz d’Azevedo Troça em 1871 listava a propriedade de um terreno na Rua da Madre de Deus com dezesseis quartinhos construídos de pedra e adobe, outro no Beco do Monteiro contendo quatro quartinhos em madeira e mais sete “porta e janela” de madeira na Rua de Santa Rita e quatro de pedra e cal nas Barraquinhas. Além dos trinta e um “quartinhos”, o comerciante ainda possuía três “meia-moradas” sendo uma de madeira e mais uma residência térrea de tipologia não especificada. Outro exemplo, em 1907 o Jornal Pacotilha publicou o anúncio de um capitalista que “se decidiu a ir residir na Europa”²⁷ e resolveu vender os seus imóveis, quase a totalidade alugados a terceiros no momento da venda. A lista informa uma morada inteira, um sobrado, duas meias moradas, cinco portas e janelas, quatro quartinhos e uma “villa operaria” com sete quartos e terreno para construir mais alguns. O primeiro exemplo citado, nos permite conceber, além do investimento nos imóveis rentistas, as relações descritas anteriormente quanto a exploração das moradias. O comerciante possuía estabelecimento comercial na cidade, ações no Banco do Maranhão e, além do aluguel dos imóveis citados, também alugava

²⁵ NOTA LOCAL. O Porto-franco (MA). São Luís, p.8. 24, Dez. 1849

²⁶ LEAL, A. Theofilo de Carvalho. Cidade de San’Luiz do Maranhão. In: MATTOS, B. de (Ed.). Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial. São Luís: Typografia do Progresso, 1860. p. 70-77.

²⁷ VENDA DECISIVA. Pacotilha. São Luís, p3. 29. abr. 1907

baixos de sobrados pertencentes a “nobres”²⁸, como José Joaquim Teixeira Vieira Belfort, presidente da província em 1855.

Com as barreiras impostas as moradias precárias no perímetro urbano, seria natural o fomento do mercado imobiliário informal nas periferias, uma vez que o capital investido nesses imóveis poderia migrar para investimentos similares pois a demanda por habitação continuaria a crescer. Essa migração significaria uma mudança de uma renda fundiária para uma renda imobiliária se houvesse o desprendimento da propriedade fundiárias, ou seja, se a produção tivesse o foco de reprodução de um capital imobiliário enquanto capital circulação, porém, não foi o que ocorreu em um primeiro momento nos subúrbios de São Luís.

Os conflitos entre interesses do discurso higienista e de embelezamento e os proprietários rentistas, ocorrem em um momento onde surgia outras oportunidades de investimento como o advento do setor industrial. No Rio de Janeiro, o capital imobiliário dará preferência para migração para o mercado fundiário conforme descreve Ribeiro (1997, p.221):

A promoção fundiária surgida a partir de 1870 e intensificada depois de 1890, que realizará a separação entre o capital imobiliário e a propriedade fundiária, criando o mercado de terras na cidade, emerge em razão dos seguintes fatores: do surgimento de uma acumulação de riquezas na década de 90 em decorrência do encilhamento²⁹, do desenvolvimento dos transportes coletivos, da existência de uma extensa área agrícola na zona periférica da cidade em situação de estagnação econômica, do desenvolvimento do serviço de esgotamento sanitário da cidade e do surgimento de camadas médias na cidade.

Grandes porções de terra eram adquiridas e vendidas em formas de lotes. Esta migração não ocorrerá da mesma forma na cidade de São Luís. A oferta de imóveis permanecerá quase que exclusivamente restrita ao perímetro urbano da cidade. Diferente dos tempos do auge da economia agroexportadora, quando os bondes puxados a burro foram inaugurados em São Luís apenas três anos após o Rio de Janeiro³⁰, os bondes elétricos só chegaram a São Luís em 1923, trinta e um anos após o início de circulação no Rio de Janeiro e

²⁸ ALUGA-SE OS BAIXOS DO sobrado...Publicador Maranhense. São Luís, p.3. 28. Jan. 1861.

²⁹ Movimento de especulação financeira do início da república derivado da política de livre emissão de crédito monetário. A grande injeção de dinheiro para cobrir os empréstimos e a ineficiência no uso, gerou alta inflação.

³⁰ 1868 no Rio de Janeiro e 1871 em São Luís.

vinte e três anos após São Paulo, desta forma, o mercado de terras ao longo do caminho grande só irá se expandir após o incremento do transporte público.

Como consequência, no final da década de 1920, investimentos imobiliários rentistas em terras nos subúrbios da cidade era uma prática constante, porém essa migração levou consigo o modo mercantil, não foram realizados grandes empreendimentos, tratava-se da sublocação de pequenas áreas de terra e de palhoças, diferente do processo ocorrido no Rio de Janeiro intensificado a partir de 1890, onde o capital imobiliário de maior volume começou a investir em terras nos subúrbios para venda em forma de loteamentos (RIBEIRO, 1997). Esta prática fica evidente em 1927 nos motivos declarados pelo então prefeito da cidade, Jayme Tavares³¹, ao acabar com alguns contratos de aforamento de terras públicas através da Lei Nº381 de 11 de outubro de 1927:

Art. 1 Ficam considerados caducos todos os contractos de emphyteuse dirmados com a Municipalidade, cujos signatários vêm se utilizando das terras do Município como fonte de renda por meio de locações a diversos, de pequenas áreas, mediante condições prejudiciais á hygiene, á esthetica e ao progresso material desta Capital, dentre as quaes avultam a prohibição de construcções como recomendam as lei e posturas municipaes, o amanho regular das referidas terras, destuando dest'arte, a natureza e o fim daquele instituto.

A lei ilumina dois pontos importantes, o primeiro relativo a existência do rentismo atrelado somente ao arrendamento da terra sem que houvesse investimento em nenhuma edificação. Um indicio da expressividade desta forma de exploração da renda fundiária foi a fundação no ano de 1927 da Liga dos Locatários de Terrenos³², uma associação com objetivo de proteger os interesses dos proletários com relação à moradia. A associação participou das discussões a respeito da lei citada e atuou frente a conflitos de reintegração de posse de terrenos particulares³³. O relatório do desembargador Barros Vasconcellos em 1930³⁴, sobre o problema das habitações proletárias, descreve o processo de exploração de pequenos trechos de terrenos:

³¹ Prefeito nomeado de 1926 a 1930.

³² AS ASSOCIAÇÕES. Pacotilha, São Luís. 19 de março de 1927.

³³ O PROLETARIADO MARANHENSE ameaçado de ficar sem tecto. O Povinho, São Luís. 16 de setembro de 1929.

³⁴ O PROBLEMA DAS HABITAÇÕES PROLETARIAS. O Imparcial, São Luís. 21 de fevereiro de 1930, p.4.

[...] núcleos mais ou menos densos de população proletárias, que dia a dia augmentam assustadoramente. Grande numero desses misérrimos habitantes vindos de longe, na sedução que toda capital acarreta para os desocupados, mormente em epochas de crise, vivem transidos pelo meio de arranjar 5\$000, 10\$000 e ás vezes mais, para no fim do mez satisfazerem as exigências de alguns donos de térreo, que lhes cobram aquellas quantas a titulo de alugueis de pequenos trechos, onde se levantam as barraquinhas de palha.

O segundo ponto iluminado pela lei, diz respeito ao próprio embate do Estado frente a esta forma de auferir renda. O prefeito Jayme Tavares, em discurso proferido na câmara municipal, publicado no jornal Pacotilha em 06 de março de 1930, justificava a ausência de construções de moradias pelo poder público ou iniciativa privada, incluindo as fábricas, devido “as condições modestas do nosso meio”. Esta justificativa servia então de base do discurso para a retomada de terras já ocupadas por moradias proletárias pelo poder público afim de acabar com o sofrimento das famílias que eram submetidas a “condições vexatórias” e pagavam “alugueres excessivos” a enfiteutas. Segundo o prefeito, todas as terras municipais em um “raio de distância razoável das fábricas e da cidade” estavam nas mãos de particulares. A retomada dessas terras, portanto, servia a três propósitos: o primeiro seria o capital político em decretar o fim dos contratos de enfiteuse e entrega das terras aos operários, o segundo de beneficiar as fábricas ao desonerar os custos de reprodução da força de trabalho e o terceiro de retirar terras de uma classe rentista para promover construções institucionais e estimular a produção da iniciativa privada.

A lei citada foi complementada pela lei nº429 de 16 de setembro de 1929, promulgada afim de desembaraçar os nós jurídicos criados pela lei anterior. Um artigo publicado no jornal O Combate de 26 de novembro de 1929 assim descreveu os desdobramentos do ponto de vista dos operários:

O presidente do Estado e o Prefeito da Capital, n’uma cousa, se faça a devida justiça, teem sido incansáveis e pródigos: em fitas para tapear o operariado, fazendo-lhe promessas mirabolantes, sem realização de espécie alguma, por mais modesta que tenha sido. [...]. Arrancaram aos emphyteutas os direitos de propriedade para, pretensamente, cederem os terrenos á pobreza, fazendo assim cortesia com o chapéo alheio, o que não tem efficacia jurídica,

por ser uma doação precária e ilegal, e assim mesmo está a população *in albis*, sem terreno para suas choupanas, pagando tributos ao município, o que dantes não pagavam [...]

Percebe-se que a forma de capital imobiliário ligada a renda fundiária, permanecerá presente de forma mais marcante no espaço da cidade, seja no seu perímetro central ou nos subúrbios, durante toda primeira metade do século XX. Entretanto, as formas que essa produção se expressa são diversas, de sobrados a casas de palha ou apenas porções de terra. As relações de produção e consumo da mercadoria habitação são de bases mercantis, principalmente através de sujeitos que Ball (1992) convencionou chamar de proprietários de casas de aluguel ou construtores especulativos. Quando não se tratava do aluguel de apenas lotes, as edificações construídas com o fim de auferir renda eram encomendadas a construtores e mestres de obra locais. Seria necessária uma maior especialização para que houvesse o desprendimento dessa forma de renda. Ball (1992) aponta, conforme discutido, que foi necessário um aumento expressivo na demanda para que houvesse de fato uma transição para o trabalho assalariado sob domínio de um capitalista no século XIX na Inglaterra. Ribeiro (1997), sobre esta transição, aponta a importância do surgimento de um grande volume de capital no Rio de Janeiro no início do século XX.

3.2. Novos Arranjos na “Cidade Capitalista”

A festa da luz foi o nome que espontaneamente se impôs [...] festa da luz do carácter, da luz da inteligência, da luz da verdade, da luz do civismo, da luz da energia, da luz do trabalho. [...] numa auréola radiosa, projecta-se sobre toda a nossa vida social, revelando-nos umas tantas coisas de que antes podíamos ter uma noção meramente doutrinal e abstracta, e de agora temos um exemplo concreto, uma prova provada, como se costuma dizer.³⁵

O início da década de 1920 é marcado por grandes obras de modernização na cidade encampadas pela empresa americana Ulen & Company. Em 1918 é inaugurada a luz elétrica e em 1924 começam a rodar os primeiros bondes elétricos. A indústria empregava em São

³⁵ A FESTA DA LUZ. Pacotilha. São Luís, p1. 28 de set. 1918.

Luís mais de duas vezes e meia que a atividade comercial e quase quatro vezes mais que o serviço público (IBGE, 1920). Para além da discussão da taxa de crescimento, nas duas primeiras décadas do século XX a cidade teve um acréscimo de 16.131 habitantes e a produção habitacional e o investimento em infraestrutura urbana não acompanhou o incremento populacional. Este descompasso entre o adensamento urbano e a falta de infraestrutura expôs problemas diversos que terão impacto no desenvolvimento do mercado imobiliário.

[...] a maioria dos habitantes da Cidade continuava sofrendo as mazelas oriundas da decadência dos serviços básicos, prisioneira de crônicos problemas ligados à contaminação da água, poluição de mananciais, precário sistema de saneamento, falta de luz, sujeira e doenças terríveis, como tifo e febre amarela. Na verdade, malgrado o passar dos anos, o povo continuava sem beber água potável, privado de rede de esgotos, usando lamparinas e andando a pé. (PALHANO, 2017, p.18-19).

Durante toda a primeira república o poder das oligarquias comandou as ações políticas e econômicas no estado e só a partir da década de 1920 sofrerá pressões dos setores médios urbanos. (PALHANO, 2017). Do ponto de vista econômico, havia uma fraca taxa de crescimento industrial que se transformou em uma depressão aguda a partir de 1929 (PALHANO, 2017). Ribeiro (1997) identifica os setores de acumulação urbana de capital mercantil atuantes na cidade do Rio de Janeiro a partir de 1870, um capital de se valoriza com a fixação de usos e transformação do espaço urbano. O grande capital estava concentrado nas obras e serviços públicos, como esgoto e água, e uma parte de menor volume no mercado imobiliário que via oportunidades de lucro a curto prazo. Esse processo é mais evidente na cidade de São Luís apenas a partir da década de 1920, mas não se caracterizará pela presença de um grande capital mercantil.

A década anterior ao governo de Getúlio Vargas marca algumas mudanças em âmbito nacional quanto a questão da habitação. O fim da primeira guerra gerou um ambiente de alta inflação que teve como consequência a desestabilização do equilíbrio entre oferta e procura de habitações de baixo custo que vinha ocorrendo através da produção privada rentista. Como consequência, cria-se em 1921 a primeira regulação quanto a relação entre proprietário e inquilino. A lei do inquilinato de 1921 congelava os preços de aluguéis com intuito de garantir

o acesso da população à moradia em tempo de crise econômica, porém, como a lei não restringia o despejo, foi pouco eficaz, uma vez que os proprietários retiravam os inquilinos para ajustar os valores locatícios (BONDOKI, 1994).

Vale ressaltar, conforme pontua Maricato (2004), que os movimentos sociais, principalmente operários, tiveram papel importante neste contexto, visto que o Estado teve que intervir para amenizar o conflito entre “[...] inquilinos revoltados, industriais descontentes com o peso do aluguel nos salários e a ganancia dos proprietários de imóveis”. Maricato (2004) também aponta que este período é marcado pelo aumento da regulação sobre o uso do solo e construção afim de garantir condições para o desenvolvimento do capital de promoção imobiliária que já se apresentava em fase inicial com a construção de edifícios de escritórios e apartamentos. As leis de inquilinatos foram as soluções encontradas por diversos países entre os anos de 1919 e 1922 como reflexo do advento “do capitalismo, do industrialismo e da primeira conflagração mundial”. (ANDRADE, 1979).

É importante colocar as questões no contexto local da cidade de São Luís. O desenvolvimento do capital imobiliário em âmbito local ainda estava em estágios anteriores a um capital de promoção imobiliária. As primeiras edificações com apartamentos só começaram a ser edificadas na cidade décadas após os principais centros do país, a partir do final da década de 1950. Uma das primeiras, e ainda voltada para o aluguel, foi o Edifício Saluá localizado na Avenida Magalhães de Almeida em 1959 (NASCIMENTO, 2017). Posteriormente houve a construção de edifícios pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Bancários (IAPB)³⁶ e o Edifício Caiçara, localizado na Rua Grande, ambos na década de 1960. Dos exemplos citados, tanto o edifício Saluá quanto o Caiçara, só foram possíveis graças as obras de alargamento de vias na área central da cidade no bojo das intervenções modernistas da década de 1940³⁷. Construções em larga escala de unidades habitacionais só se iniciaram também no final da década de 1940 pela ação estatal.

³⁶ A cumeieira do primeiro bloco foi lançada em julho de 1962.
Fonte: LANÇADA A... Pacotilha. São Luís, p.4. 02 jul. 1962.

³⁷ O edifício Caiçara foi erguido no antigo local da Igreja da Conceição, demolida em 1939 durante obras na Rua Grande (Rua Oswaldo Cruz) para passagem dos trilhos dos bondes. O edifício Saluá foi erguido as margens da Av. Magalhães de Almeida, uma obra de cunho modernista que destruiu vários imóveis no tecido histórico da cidade, inaugurada em 1942.

As tipologias habitacionais predominantes das famílias mais abastadas dentro da área urbana durante as décadas de 1920 a 1940 eram residências de tipologia de sobrados e os estimados esteticamente bangalôs, inspirados em modelos europeus. As famílias mais pobres se abrigavam predominantemente, além dos cortiços, em casas de tipo porta e janela e casas de taipa cobertas de palha ou telha cerâmica. Portanto, não se via uma produção significativa em outra direção que indicasse outras formas de desenvolvimento do capital imobiliário. A política de controle dos aluguéis, implementada a nível nacional, portanto, apesar de auxiliar o setor industrial por tentar amenizar o peso do custo da moradia sobre os salários, não possibilitou em primeiro momento o desprendimento do capital imobiliário de um modo de produção mercantil, como ocorrido em outras cidades.

As intervenções na questão do aluguel, embora não tenham em um primeiro momento possibilitado a migração de capital para outras formas de investimentos imobiliários, chegam na cidade em um momento de conflitos políticos entre os proprietários de imóveis rentistas, inquilinos e o poder público, devido aos impostos cobrados pelos serviços urbanos em processo de implantação. A falta de novas construções fazia com que os imóveis fossem muito concorridos. Assim dizia um artigo publicado em 1922:

Alugar uma casa não é mais uma dificuldade, mas, se bem, uma luta. A população parece que vai aumentando todos os dias, e construções novas não ha. Ha concertos, reformas de frentes, divizões de quartos, mas cazas novas é coiza muito rara.³⁸

A concentração de imóveis nas mãos de poucos proprietários e a organização dessa classe, criava uma grande força local contrária as decisões em âmbito nacional. Burnett (2012), ao discutir um conflito entre proprietários e a prefeitura relativo a taxas de esgoto na década de 1920, demonstra essa concentração: 300 cidadãos proprietários de 3.369 imóveis. Portanto, 56% do total de imóveis existentes na cidade estavam sob propriedade de 0,5% da população. Um artigo publicado em 1926 no jornal *O Imparcial*³⁹, com intuito de demonstrar que os proprietários não eram milionários e não poderiam pagar as taxas, mostra que o número de imóveis nas mãos dos proprietários seria maior, uma média de setenta por indivíduo, dado o objetivo do artigo, o número poderia ser maior ainda.

³⁸ O PROBLEMA DOS INQUILINOS...O Jornal, p.1. 20 mai. 1922.

³⁹ ALMEIDIN, Helena. O Regulamento dos Esgotos. *O Imparcial*. São Luís, p.9. 07. Out. 1926.

Afim de proteger os interesses rentistas, os proprietários de imóveis se organizaram no mesmo ano através de uma associação que tinha como objetivo único “proteger os proprietários em geral, e, assim, animar os capitalistas a edificar prédios confortáveis e sem risco de perda de juros do capital empregado”⁴⁰. O discurso da Associação dos Proprietários de Imóveis de São Luís, afim de garantir uma boa reputação perante o poder público e sociedade em geral, girava em torno dos benefícios da proteção dos interesses desta classe que uma vez tranquilos a partir de garantias de rendimento, faria com que os “capitalistas” fizessem melhorias nos imóveis, deixando-os mais confortáveis e higiênicos. Tal discurso nunca seria efetivado, afinal é contrário a lógica de valorização do produto no mercado imobiliário, ou seja, a garantia da existência dos cortiços, por exemplo, dependia diretamente da permanência da garantia das más condições de habitabilidade.

Os conflitos entre proprietários e o Estado também ocorreram nas principais cidades brasileiras e demonstravam o início do desmantelamento da produção rentista de habitação. O não intervenção Estatal era uma marca para o setor de produção imobiliária que se respaldava no inviolável direito de propriedade. Em São Luís, o início da intervenção nas propriedades é marcado pela promulgação do primeiro código sanitário da cidade, em 1904, que se desdobra em várias ações no espaço urbano de cunho higienista, contrariando muitas vezes o interesse do capital imobiliário. Foram as discussões sobre a salubridade das edificações e do espaço urbano que culminaram no fim do século XIX na ideia da necessidade da intervenção estatal na questão. Em 1891 foi elaborado, pelo médico Almir Nina, um programa para implementação de medidas com foco na salubridade urbana que incluía a necessidade de um sistema de esgoto em São Luís, segundo Palhano (2017) provavelmente o primeiro estudo a relacionar a necessidade do sistema de esgoto a salubridade da cidade. Como consequência, na década de 1920 a cidade vira locus de reprodução de capital da empresa americana Ulen Company, que trabalhará nos serviços de água, luz, esgotos, tração e prensa de algodão. Os serviços eram executados com empréstimos de outra instituição americana, o Bankers Trust Company (PALHANO, 2017).

Ribeiro (1997), pontua que os serviços públicos se tornam uma grande oportunidade para acumulação de um capital mercantil concentrado nas cidades. “Na acumulação urbana

⁴⁰ AOS PROPRIETÁRIOS CAPITALISTAS. O Imparcial. São Luís, p.9. 06 jul.1926

são essenciais os processos de fixação e transformação do uso do espaço urbano, pois deles decorre a valorização do capital. " (RIBEIRO, 1997, p.203). Essa exploração de serviços, entretanto, depende de um monopólio cedido pelo Estado, ou seja, depende de uma estreita relação entre o capital privado e o poder público. O interesse da empresa americana, respaldado pelas ideias sanitaristas, se chocará com o interesse do capital imobiliário rentista, composto por uma parcela do capital mercantil local. A contratação da empresa é cercada de controvérsias que insinuam interesses das elites políticas locais. As reformas urbanas iniciadas na década de 1920 foram feitas através de financiamento proveniente de empréstimos feitos com bancos no exterior, os primeiros feitos no estado do Maranhão. A justificativa da falta de recursos fez com que este aporte fosse recorrente. Palhano (2017), atribui este discurso a interesses particulares uma vez que os fatos indicam "falta de prioridade com a democratização do acesso aos serviços públicos, o que acabava fortalecendo a concentração do consumo privado de serviços "públicos"". (PALHANO, 2017, p.163). Vendeu-se a ideia que a empresa Ulen & Co. seria a mais capacitada para os serviços, mas a oposição ao governo de Godofredo Viana (1923-1926) acusava o governante de possuir interesses particulares com relação a negócios com a empresa (PALHANO, 2017).

A Associação dos Proprietários lutou pelos interesses rentistas contra o governo e a empresa Ulen & Company durante a instalação dos serviços de esgoto na cidade, contra a taxa de 5% dos aluguéis com intuito de promover melhorias urbanas sempre se respaldando na garantia que a constituição de 1891 dava ao direito privado de propriedade e não intervenção estatal nos negócios imobiliários e comerciais. A associação também administrava imóveis dos associados controlando o aluguel e ações de despejo, afim de minimizar os efeitos da Lei do Inquilinato de 1921.

Do ponto de vista político e social, o período será marcado pelo conflito entre os interesses do capital comercial - representados sobretudo pela Associação Comercial do Maranhão (ACM) de estreita relação com a Associação dos Proprietários, pelo interesse do capital industrial na reprodução da força de trabalho, pelo interesse de novas formas de capital financeiro através do provimento de crédito, pelo capital estrangeiro da Ulen e parte de um capital local que se beneficiava das obras públicas, pela população assalariada, desempregada ou subempregada que buscava melhorias na qualidade de vida, e por fim o Estado em âmbito federal que fará intervenções em prol de uma ideia de "progresso" e em

âmbito local que tentará equalizar os diversos interesses, e os seus particulares, de acordo com o momento político.

Portanto, na década de 1920 a cidade se depara com um conjunto de condições que levam a um contexto de escassez de imóveis para aluguel e valorização de terras nos subúrbios⁴¹, situação que proporcionará outras formas de atuação no mercado imobiliário. Paulatinamente a ideia da casa própria surgirá e se desenvolverá na sociedade ludovicense soprada de um contexto nacional, que acabará por concorrer, embora em larga desvantagem, com a produção rentista.

3.2.1. A valorização Imobiliária e a Especialização da Produção Habitacional

A transição de uma produção artesanal para capitalista pressupõe o aumento da especialização da força de trabalho. Se no período pré-republicano do estado Brasileiro a produção habitacional na cidade de São Luís dependia de mestres artesãos, o período da república velha marcará o início de uma tímida transição das relações de produção em âmbito local. Os códigos de postura iniciam a pavimentação para um contexto dito civilizatório onde há a regulação de costumes, práticas sociais e que conseqüentemente afetarão as relações de produção habitacional. O advento de novas tecnologias, como o concreto armado e o aço terão papel importante nesse processo que será regularizado e instrumentalizado pelo Estado. É importante pontuar, entretanto, que mesmo com as imposições e avanços tecnológicos, coexistirão relações de produção em estágios diferentes durante todo o período estudado. O contexto ideológico não foi capaz de causar uma substituição ou gerar a predominância de relações capitalistas na produção habitacional.

Desde o código de posturas de 1842, já era possível observar o deslumbramento pelas ideias "europeizadas" de cidade. A presença de muitos estrangeiros em São Luís e a influência da cultura europeia, principalmente com a chegada da Missão Artística Francesa e a fundação da Escola de Belas Artes no Rio de Janeiro (REIS FILHO, 2011), recaía sobre as ideias de planejamento do espaço urbano com foco na estética. Embora ainda não tivesse a nomenclatura de zoneamento como um instrumento de planejamento urbano, o código já

⁴¹ O PROBLEMA domiciliário em S. Luís. Pacotilha. São Luís, p.1. 05 ago. 1924.

trazia regulamentações de usos que ajudaram a definir a valorização dos espaços da urbe. O de 1866 apenas amplia o processo de embelezamento e segregação, agora respaldado pela recém “criação” da propriedade privada do solo pela lei nº601 de 1850. As exigências quanto ao padrão construtivo e manutenções dos imóveis localizados dentro do perímetro urbano da cidade são fundamentais para aumentar a valorização do espaço elitizado que conseqüentemente visava também a expulsão de famílias pobres. O código de 1842 proibia casas cobertas de palha no perímetro urbano, permitindo, entretanto, para famílias pobres, exceção que foi desfeita no código de 1866 que proibiu toda forma de habitação proletária na área central.

Além da questão da segregação urbana, os códigos de postura iniciam o processo de especialização da construção civil na cidade a partir da exigência da aprovação de projetos técnicos assinados por engenheiros antes do início das obras. Na segunda década do século XX, as regulamentações quanto a especialização do ofício da construção civil aumentam, afastando em forma de lei o trabalhador do produto em sua completude. A lei Nº370 de 15 de julho de 1926 regula o serviço de construção no município e introduz a obrigatoriedade de formação específica comprovada e firma registrada para exercer o ofício da construção. A partir de então nenhuma obra poderia ser realizada sem a supervisão de engenheiros, arquitetos ou mestres de obras aprovados em exames municipais. Caso a obra fosse feita em concreto armado ou estrutura metálica, era obrigatório a presença de engenheiros ou arquitetos. Todo e qualquer projeto deveria ser aprovado a partir da apresentação da documentação de pranchas com desenhos técnicos completos da edificação.

As exigências atacam diretamente a atividade de mestres artífices que historicamente construíram a paisagem edilícia da cidade e abrem espaço para formação de uma produção capitalista com trabalho assalariado de baixa qualificação. Vale ressaltar que na década anterior a citada lei, haviam sido criadas as escolas de Aprendizes Artífices em todo território nacional, afim de, segundo a lei: “não só habilitar os filhos dos desfavorecidos da fortuna com o indispensável preparo tecnico e intelectual, como faze-los adquirir hábitos de trabalho proficuo, que os afastara da ociosidade ignorante, escola do vicio e do crime.” (BRASIL, 1909)⁴². Em São Luís a escola foi inaugurada em 16 de janeiro de 1910.

⁴² BRASIL. Decreto nº 7.566, de 23 de setembro de 1909. Créa nas Capitaes dos Estados da Escolas de Aprendizes Artífices, Para O Ensino Profissional Primario e Gratuito.

Dizia Fran Paxeco em 1916: “Prolifera a empregomania, em menoscabo das forças vitais” (PAXEXO, 1916, p.143). O advento das indústrias na cidade transformou o trabalhador do campo em proletário urbano que vivia as mazelas do desequilíbrio, segundo Paxeco (1916, p.143.):

Mas, rechassando o ociozismo, labuta o operário, maltrapilho, de mãos calozas, com os filhos, de boca hiante, implorando umas migalhas. As fábricas valeram, numa percentagem incalculável, aos que largaram os seus lares, despidos de qualquer arrimo que não fosse o braço. Há milhares de pessoas, nesses febris e alacres núcleos manufatureiros, que devem o alimento às empresas do fabrilismo. Não concedem fartura aos proletários, que lá moirejam, mas facultam-lhes a calma cotidiana.

Embora não haja dados precisos, é possível perceber que na produção habitacional, apesar do trabalho assalariado já estar presente nas indústrias, ainda predominava o serviço por empreitada com construtores locais. As obras públicas, entretanto, migraram em parte para um processo mais especializado. As obras de embelezamento e saneamento necessitavam de maior especialização, dizia Cantanhede em 1902 (p.196): “[...] teria o governo que confiar a sua execução a um pessoal idoneo, a engenheiros que conhecessem a natureza e exigências das obras”. Na década de 1920, algumas empresas construtoras anunciam nos jornais, mas suas atividades de construção e reforma de casas particulares se misturavam com empreitadas em obras públicas e venda de materiais em depósitos. A construção da moradia popular, em precárias condições, dispensava maiores preocupações técnicas, ficando a cargo de construtores ou dos próprios moradores. Mesmo as “vilas operárias” locais terão essa característica. O desenvolvimento da indústria com forte migração de trabalhadores para a cidade gerou uma situação de auto resolução das demandas habitacionais, uma vez que os capitalistas não conseguiam, ou não precisaram, arcar com esta questão. Conforme afirma Marx (2013, p.891):

[...] quanto mais massiva a concentração dos meios de produção, tanto maior é a conseqüente aglomeração de trabalhadores no mesmo espaço; que, portanto, quanto mais rápida a acumulação capitalista, tanto mais miseráveis são para os trabalhadores as condições habitacionais.

A ideia da técnica como saber superior culminará na década de 1930 com planos de ações mais enérgicos no espaço urbano. A segunda república inaugura um novo momento de pensamento sobre as cidades, “a ideologia da supremacia da razão, base da tecnocracia e do planejamento urbano atual” (VILAÇA 1999, p.186). Com o código de posturas de 1936, o então prefeito, José Octacílio Saboya Ribeiro, engenheiro cearense formado na Escola Politécnica do Rio de Janeiro, esboçará a visão de uma São Luís moderna. As formas de moradia remanescentes dos tempos coloniais não eram bem vistas por esta ideologia. Cabe ressaltar que o prefeito fazia parte da comitiva autoritária da intervenção federal no estado, juntamente com Paulo Martins de Sousa Ramos⁴³, que ficou à frente do governo estadual. O plano tecnocrático, entretanto, encontrará em São Luís uma resistência “ateniense”, ou seja, grupos sociais ligados as tradições e modelos econômicos existentes. Coube a Saboya Ribeiro uma grande campanha em prol do discurso de modernidade frente as classes mais conservadoras dos comerciantes, representados pela Associação Comercial do Maranhão (ACM), o que acabou por lhe custar o cargo à frente do governo municipal (COSTA, 2016).

Em 1937, foi elaborado um extenso plano de Remodelação e Embelezamento da Cidade, porém com intensa resistência e pelo descontentamento causado pelas medidas afim de viabilizar financeiramente o plano, muito pouco foi executado. Algumas avenidas inauguradas em 1942, como a atual Magalhães de Almeida e a Av. Getúlio Vargas, faziam parte do plano de Saboya Ribeiro, que além de transformar completamente a área central da cidade, com a demolição de inúmeros imóveis antigos para passagem de modernas avenidas, também previa a expansão da cidade para os subúrbios, tendo o atual bairro do João Paulo como ponto central entre a velha e a nova cidade⁴⁴. Fez parte da ideia mais uma tentativa de acabar com a propriedade rentista em forma de cortiço e casas do tipo porta e janela na área central através da taxaçaõ desses usos, na visão do prefeito eram “moradias indignas de animais irracionais” (Saboya, 1937 apud Lopes, 2004), tentativa que não surtiu o efeito desejado, conforme fica claro no relatório de 1939 do governador Paulo Ramos ao presidente Getúlio Vargas⁴⁵. Independente das realizações concretas no espaço urbano, a administração conseguiu ao fim do Estado Novo implementar um corpo técnico nas repartições públicas da

⁴³ Governador de 15 de agosto de 1936 a 25 de abril de 1945.

⁴⁴ RIBEIRO, José Octacílio de Saboya. Relatório Apresentado a Câmara Municipal Pelo Prefeito Dr. Saboya Ribeiro. São Luís, 23. Jul. 1937.

⁴⁵ RAMOS, Paulo Martins de Souza. Relatório apresentado ao exmo. Sr. Dr. Getúlio Vargas, Presidente da Republica dos Estados Unidos do Brasil. São Luís: Imprensa Oficial, 31. Mar. 1939.

cidade, a exemplo do ocorrido em todo o país, tais medidas instituíam o conhecimento técnico como o único capaz de resolver os problemas sociais e urbanos, uma ideia que se mostrou com o tempo incapaz de resolver o problema da moradia.

É evidente que as “melhorias” (improvements) das cidades, que acompanham o progresso da riqueza e são realizadas mediante a demolição de bairros mal construídos, a construção de palácios para bancos, grandes casas comerciais etc., a ampliação de avenidas para o tráfego comercial e carruagens de luxo, a introdução de linhas de bondes urbanos etc., expulsam os pobres para refúgios cada vez piores e mais superlotados. (MARX, 2013, p.893)

As restrições no centro consolidado e a valorização causada pelas intervenções modernistas, fomenta a ocupação dos subúrbios, porém, com predomínio da autoconstrução. As forças econômicas da cidade não eram suficientes para o desenvolvimento de uma produção imobiliária capitalista. O governo de Getúlio Vargas, em sua intenção desenvolvimentista através da industrialização, inicia no território nacional uma intensa política intervencionista na economia e nas relações de trabalho. A política de integração nacional definiu o papel do Nordeste na divisão do trabalho e foi o ponto de partida para o novo declínio econômico da cidade. O período entre 1930 e 1970 “foi um duro golpe na São Luís Comercial e Industrial” (RIBEIRO JUNIOR, 2001, p.77). Durante as três primeiras décadas do século XX, a cidade ainda era o ponto de comunicação entre o setor agrário no interior do estado e os mercados consumidores nacionais e internacionais. A produção nacional circulava principalmente por rotas marítimas e o porto de São Luís tinha um papel fundamental para a economia maranhense, porém a dependência do setor agrícola com a capital será desfeita a medida em que o novo mote da administração pública brasileira se fizer presente no estado: “governar é abrir estradas”.

3.2.2. A autoconstrução e as Vilas Operárias

Quem és tu? disse lhe eu, e o que fazes por estes lugares?

Respondeu-me elle: Eu sou o Operario que me achava incauto no silencio d'estes saxosos vales e venho a procura de uns agrupamentos de casas, que os homens chamam cidade.⁴⁶

Era comum ler nos artigos de jornais ou documentos públicos do início do século XX, a ideia de que as fábricas instaladas na cidade serviam de alento aos desvalidos, eram consideradas, conforme publicado na Revista Elegante de 1900, “o mais seguro amparo da população pobre”⁴⁷. Descontentamentos, portanto, eram vistos como “uma feia ingratidão”, ao que rebatia a primeira edição do jornal O Operário: “[...] para os grevistas serem dignos, sinceros e gratos no seu apreço, devem deixar os filhos morrem á fome e viverem com os membros expostos a nudez”⁴⁸. Era do interesse do capital industrial garantir a reprodução da força de trabalho e para isso incrementar a oferta de equipamentos de consumo coletivo e habitação, porém, diferentemente de São Paulo e do Rio de Janeiro, o capital industrial terá uma participação muito pequena na produção direta de moradia na cidade de São Luís.

Bonduki (2014, p.20), aponta possíveis explicações para o surgimento das vilas operárias:

[...] filantropia de empresários favoráveis à harmonia entre o capital e o trabalho; estratégia para atrair operários em um mercado de trabalho incipiente; forma de disciplinar o tempo livre dos operários, [...] mantendo-os sob permanente controle; necessidades da própria produção.

Mesmo que um dos motivos listados se sobressaísse em relação aos demais, é certo que os benefícios de todos eram sentidos pelas fábricas. Diferente do ocorrido em algumas cidades brasileiras, as principais fábricas instaladas em São Luís foram fixadas próximo do núcleo urbano consolidado, com exceção da Companhia de Fiação e Tecidos Rio Anil, instalada no já povoado Anil, distante cerca de sete quilômetros. O principal motivo da instalação de fábricas longe dos centros urbanos era a procura por fontes de energia. Esses

⁴⁶ A SOMBRA. O Operario. São Luís, p. 1. 27 nov. 1892.

⁴⁷ A NOSSA GRAVURA: Fabrica da Camboa. Revista Elegante, São Luís, nº98, p.02, 01 ago. 1900.

⁴⁸ O OPERARIO. O Operario. São Luís, p.2. 27.nov. 1892.

estabelecimentos necessitavam construir pequenos núcleos urbanos afim de atrair trabalhadores livres que se concentravam onde existia o mercado de trabalho organizado (BONDUKI, 2014). Em São Luís, as fábricas dependiam dos cursos fluviais e dos portos para recebimento de matéria prima e escoamento da produção, os arredores do núcleo urbano era a região com maior disponibilidade de terrenos (sítios e quintas) servidos de cais.

O caso da primeira fábrica instalada na cidade, a Companhia de Fiação e Tecidos Maranhense, resume muito bem todos os motivos listados anteriormente para a construção de casas operárias e expõem claramente as particularidades da questão na cidade de São Luís. Instalada próxima a área urbanizada, além da vantagem de transporte de matéria prima pelo Rio Anil e Baía de São Marcos, a companhia vislumbrava em um primeiro momento uma economia quanto a necessidade de construção de casas operárias, uma vez que se imaginava que “sem grandes dificuldades poderão se dirigir os trabalhadores e regressar á suas casas, quando terminarem os trabalhos diários”⁴⁹. Curiosamente, a principal crítica quanto a escolha do local para instalação da fábrica era justamente a ausência de energia, no caso água, para movimentar os motores. Porém, via-se como vantagem o isolamento que a fábrica teria de pequenas habitações prejudiciais à saúde (SILVA, 2016), ou seja, a salubridade do terreno foi um grande argumento para escolha do local. Outro ponto curioso sobre a escolha do terreno era a vantagem vista quanto a presença de quatro casas que trariam uma renda a mais para a companhia⁵⁰. Tal importância dada a essas questões expressam a permanência de princípios anteriores a uma acumulação capitalista.

A ausência de habitações pobres no terreno escolhido para implantação da fábrica, entretanto, se mostrou uma desvantagem para companhia, expondo outro ponto levantado por Bonduki (2014) quanto as vantagens das construções das vilas operárias, o de atrair operários frente a concorrência de outras fábricas. Dizia o relatório da empresa de 1894:

[...] tivemos uma sensível diminuição na nossa produção, devido exclusivamente á irregular frequência dos nossos operários. Apesar de termos quasi todos os teares preenchidos, houve dias em que trabalharam apenas metade das machinas, por falta de pessoal. Com a concorrência de

⁴⁹ CONSTA QUE... PACOTILHA. São Luís, p.3. 22 fev. 1888.

⁵⁰ TRATAMOS ONTEM...PACOTILHA. São Luís, p.2. 23 fev. 1888

estabelecimentos congeneres, ainda uma vez reconhecemos que não foi feliz a escolha do local onde foi estabelecida a nossa Fabrica.

O relatório aponta a dificuldade que famílias vindas do interior do estado para trabalharem na fábrica tinham em encontrar casas desocupadas na vizinhança e conclui que a construção de casas seria fundamental, compreendendo a grande vantagem de os operários morarem perto do local de trabalho. Esperavam assim que “a falta de frequência” fosse “pouco a pouco diminuindo”. As construções seriam pagas com o fundo de reserva da empresa e a diretoria entendia que as casas, que seriam alugadas aos operários, dariam mais garantias que os fundos públicos ou títulos de crédito⁵¹. Apesar do intuito, poucas casas foram edificadas com o capital da empresa, segundo nota publicada no O Jornal em 1916, as casas existentes eram de palha e haviam sido construídas pelos próprios moradores através de permissão dos proprietários da fábrica⁵². A mesma nota dá um total de 500 operários morando no local, o que parece representar uma aproximação de um certo equilíbrio com a demanda, visto que a fábrica possuía em 1896 um total de 650 funcionários⁵³. Certo equilíbrio conquistado através do trabalho não pago da autoconstrução.

O custo para construção das vilas operárias parecia ser de fato um grande empecilho mesmo para o capital industrial. O relatório da Companhia de Fiação e Tecidos Rio Anil de 1895 apontava a necessidade de construção de casas para os operários mas demonstra que o valor desembolsado para as construções adequadas seria alto demais. A companhia foi fundada em 1893 e como citado anteriormente foi instalada a uma distância de sete quilômetros da área urbana consolidada. Embora a linha férrea tenha sido estendida até o Anil em 1893, facilitando o transporte de pessoal da cidade até a região⁵⁴, já era sabido desde as obras das instalações fabris a necessidade de construir casas para os operários, pois não havia no Anil “casas de alugar próprias para residencia dos empregados e operários” e assim, concluía o relatório: “reconhecemos a imperiosa necessidade de mandar construí-las por conta da Companhia, pois, são intuitivas as vantagens d’aquelle pessoal morar junto á fábrica.”⁵⁵

⁵¹ COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECIDOS MARANHENSE. Relatório da Diretoria. São Luís. 25 out. 1894.

⁵² A CAMBÔA. O Jornal. São Luís, p.4. 31 mai. 1916.

⁵³ JOÃO D'AGUIAR ALMEIDA & C. (Maranhão) (Org.). Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial do Maranhão para 1896. São Luís: Casa dos Editores Proprietários, 1896.

⁵⁴ A VIAÇÃO FERREA. Pacotilha. São Luís, p.2. 29 set. 1893.

⁵⁵ RELATÓRIO da companhia de fiação e tecidos do rio Anil. São Luís. 1895.

Se a fábrica da Companhia de Fiação e Tecidos Maranhense, localizada no subúrbio imediato ao centro urbano, a uma distância facilmente vencida a pé, sofreu as consequências de não possuir moradias no local, na Fábrica do Rio Anil este fato se agravava. Afim de concretizar a necessidade de moradias, a companhia publicou um chamado com intuito de criar uma concorrência entre empresas locais para a empreitada. As especificações foram precisas incluindo medidas e materiais a serem empregados. As casas de porta e janela e meias moradas incluíam alicerces de pedra e cal, paredes rebocadas e caiadas, paredes atijoladas e cobertura em telha cerâmica. Deveriam ser empregados também materiais “da melhor qualidade”. As especificações ainda contemplavam o espaço público, as quadras, por exemplo, teriam passeios em “pedras pretas lavradas” com largura uniforme de um metro e trinta. O terreno deveria ser nivelado e cada quarteirão deveria possuir seis habitações, sendo três meias moradas e três portas e janelas intercaladas.⁵⁶

No entanto, a companhia não ficou satisfeita com as propostas recebidas para construção do “burgo” e acabou contratando um diretor da própria empresa para estar à frente da empreitada, porém, com especificações bem diferentes das descritas na chamada. Foram edificadas oito meias moradas em pedra para os empregados superiores e trinta “casinhas” de porta e janela em taipa e madeira para os operários, todas representavam renda em forma de aluguel. O relatório de 1895, informava que a intenção da companhia era construir mais “casinhas” para acomodar todos os operários⁵⁷.

Um relato de dois operários em greve no ano de 1895 publicado no jornal Pacotilha⁵⁸, expõem as condições de moradias e a questão das relações de produção. Os trabalhadores eram de origem portuguesa e diziam ter ido para São Luís após diretores da fábrica terem feito diversos anúncios nos jornais da cidade do Porto “convidando operários para esta fabrica, offerecendo vantagens realmente seductoras. [...] um excellente negocio n’um verdadeiro el-dorado”. Ao chegar em São Luís juntamente com outros operários portugueses, tendo adquirido as dívidas das despesas de viagem pagas pela companhia, os operários informam que lhes deram “comida á farta” e os colocaram “em três casinhas, das que estavam em construcção” ali permanecendo “como sardinhas em tijella” até que fossem

⁵⁶ COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECIDOS DO RIO ANIL. Pacotilha. São Luís, p.3. 07 set. 1892.

⁵⁷ RELATÓRIO da directoria da Companhia de Fiação e Tecidos do Rio Anil. Diário do Maranhão. São Luís, p.1. 13 ago. 1895.

⁵⁸ AINDA OS OPERÁRIOS da fábrica do Rio Anil. Pacotilha. São Luís, p.3. 08 jan. 1895.

redistribuídos: “cada familia para a sua, pagando nós de aluguel mensal de dez mil rês descontados no ato do nosso pagamento”. A construção das moradias, mesmo que em condições abaixo do ideal, resultaram em aumento da produção, segundo relatório da empresa no ano seguinte: “[...] a produção tem ido sempre em progressivo aumento, o que sem duvida é devido ás habitações que os operários tem adquirido, habitações que igualmente concorrem para a perfeição da manufactura.”⁵⁹

As vilas operárias instaladas nos centros urbanos de maior desenvolvimento industrial no país, como São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro e em várias outras cidades do mundo, tinham como intuito não apenas prover a moradia para os funcionários e operários, mas também de impor aos moradores um estilo de vida burguês, disciplinado e rígido. (VILLAÇA, 1985). O intuito era moldar o trabalhador a partir de uma ideologia dominante, sob controle patronal. (BONDUKI, 2014). Afim de cumprir com este objetivo as vilas eram equipadas com igrejas, escolas, enfermarias, clubes, etc. A Vila Maria Zélia, um dos exemplos de maior expressão no país, edificada em São Paulo em 1912 foi pensada como uma cidadela, onde seria possível resguardar os operários de “contaminações ideológicas e morais”⁶⁰. A vila continha 198 unidades habitacionais e escolas, creches, biblioteca, igreja e diversos estabelecimentos comerciais e serviços.



Figura 3 - Vila Maria Zélia em São Paulo (1919)
FONTE: BONDUKI, 2014.

Diversas outras vilas contemplando os equipamentos de controle ideológico foram edificadas em todo o país, mas é fato que foram insuficientes frente a demanda dos operários. No estado de São Paulo, de 227 empresas pesquisadas em 1919, apenas 37 forneciam casas a

⁵⁹ RELATÓRIO da companhia de fiação e tecidos do rio Anil. São Luís. 09 set. 1896.

⁶⁰ TEIXEIRA, 1990, apud, Bonduki, 2014.

operários (VILLAÇA, 1985), a “cidade acabou chamando a si a incumbência de bem ou mal, alojar os pobres” (VILLAÇA, 1985, p.17). Cabe ressaltar que embora houvesse um fascínio das classes dominantes quanto a solução que as vilas apresentavam frente aos cortiços, a forma de habitação pobre predominante à época, o discurso em prol deste tipo de habitação deixava claro que era necessário haver uma separação entre as vilas e as demais áreas da cidade. Em São Luís, as fábricas também tiveram pouca participação na promoção de moradias aos operários, não havia, entretanto, nenhuma preocupação com os demais equipamentos urbanos. Se as vilas construídas nas cidades de São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, evidenciavam um controle ideológico através da presença de equipamentos urbanos, igrejas, creches, etc., no caso de São Luís era bem diferente, o construído expressava os hábitos burgueses apenas quanto a assiduidade no trabalho. Tudo indica que o capital industrial construiu somente moradias, a maior parte em condições precárias, e apenas onde não houvesse alternativa ou onde a escassez representasse danos aos lucros da empresa.

Segundo relatórios das principais empresas instaladas na cidade, a construção de moradias, mesmo em condições precárias, já se apresentava como um grande desafio financeiro e de logística, enfrentado em um primeiro momento, mas depois deixado a cargo da “própria cidade”. Como é possível verificar nos relatórios das companhias, a construção de moradias estava relacionada a concorrência da mão de obra nos primeiros anos de funcionamento da indústria na cidade e a possibilidade de aumento da produção. Com o gradativo aumento populacional, desproporcional a produção de moradias, e gradativa decadência da indústria têxtil, o problema foi sendo relegado a outras formas de resolução. No início do século XX, menos de duas décadas após o início da instalação das grandes fábricas na cidade, o entrave da questão era sentido:

São Luiz é uma cidade industrial e por isso de operários. Pois bem, tem havido descuido por parte das companhias ou sociedades industriaes em fazer casas higienicas e baratas para os seus operários, e descuido do pode municipal em auxiliar a iniciativa particular neste sentido por meio de favores especiaes. É preciso imitar o que tem sido feito na Inglaterra e Belgica sobre este assumpto. Lá as municipalidades mandam fazer à sua custa villas operarias, não com o fim de auferir lucros, mas com o de favorecer as classes pobres, oferecendo-lhes abrigo confortavel higienico e barato, sem prejuizo, está visto, para os cofres municipaes. (GODINHO, 1904, p.129).

A fábrica de maior capital à época, a Companhia Fabril Maranhense, fundada em 1891, tinha como proposta inicial edificar casas aos operários no terreno da empresa localizado no bairro Apicum⁶¹, porém, além de um imponente chalé para diretores, informava possuir apenas 19 casas no relatório de 1895⁶². Segundo o Almanaque Administrativo, Mercantil e Industrial do Maranhão, publicado em 1896, a fábrica contava com 350 teares e dois “empregados”: um gerente e um maquinista. Percebe-se pelo reduzido número de moradias, situação repetida pelas demais fábricas, que não havia a intenção do capital industrial de garantir a habitação para os seus trabalhadores, sendo motivo mais relevante a permanência dos funcionários essenciais próximos a fábrica, principalmente os considerados “empregados”, categoria a qual os operários não pertenciam, e auferir renda com os alugueis⁶³. A renda de poucas casas existentes nos terrenos das fábricas no início da implantação e das que viriam a ser construídas, eram sempre destacadas por relatórios e artigos publicados nos jornais.

As vilas operárias em âmbito local, portanto, não passaram de lugares com fileiras de casas. As reais “vilas operárias” da cidade não podem ter suas moradias vistas na paisagem atual pois provavelmente se esvaíram com o tempo ou foram substituídas por construções mais duradouras, restando poucas moradias que eram utilizadas por funcionários de maior importância. Desta forma o capital industrial se beneficiou da autoconstrução como forma de garantir a moradia, condição fundamental para reprodução da força de trabalho. A localização das fábricas estava fora do alcance das regulamentações mais exigentes dos códigos de posturas vigentes, facilitando, portanto, a produção habitacional de baixo custo pelos próprios moradores ou por terceiros sem as preocupações estéticas exigidas no perímetro urbano. Ao redor das fábricas surgem paulatinamente bairros pobres autoconstruídos nas primeiras décadas do século XX.

Vale ressaltar que nos primeiros anos de funcionamento das fábricas a mão de obra não era farta, a Companhia de Fiação e Tecidos de Cânhamo, por exemplo, chegou propagandear em jornal que pagava mais que as outras companhias, afim de atrair operários⁶⁴. Neste contexto a presença de oportunidades de moradias nas redondezas se

⁶¹ FOI LANÇADA na praça... Pacotilha. São Luís, p.2. 16 de abril de 1891.

⁶² COMPANHIA FABRIL MARANHENSE. Diário do Maranhão. São Luís, p.1. 02 de março de 1895.

⁶³ FOI LANÇADA na praça... op.cit, loc. cit.

⁶⁴ COMPANHIA de Fiação e Tecidos de Cânhamo. Pacotilha. São Luís, p.01. 25 mar. 1893.

NO MEZ findo produzido... Pacotilha. São Luís, p.02. 09 jun. 1893.

configurava como uma vantagem. Esta companhia em meados da década de 1920 possuía a sua frente um imenso bairro operário. Nesta e em outras localidades, a autoconstrução se relacionava com o capital imobiliário rentista que alugava lotes onde os moradores poderiam construir suas próprias casas de taipa com coberturas de palha. É importante colocar também que a demarcação de terras públicas e particulares no estado do Maranhão, afim de organizar o cadastro territorial, só foi iniciada em 1921⁶⁵, havendo, portanto, nos primeiros anos da década de 1920, terrenos devolutos que não possuindo propriedade bem definida favoreciam a posse e a autoconstrução pelos moradores ou por terceiros afim de auferir renda.



Figura 4 - Habitações no Codozinho da década de 1920
Fonte: Typogravura Teixeira

A autoconstrução, ao mesmo tempo que beneficiava o capital industrial, não deixava de fazer parte da dinâmica de um mercado imobiliário, pois como citado, parte das construções ocorriam em terrenos arrendados com particulares ou com o próprio poder público. Como a expansão dos bairros proletários ocorria em meio ao contexto de epidemias na cidade, o olhar do Estado se voltou para a questão da pobreza e suas formas de moradia, porém a intervenção estatal nesse momento, além de coibir tipos de habitação, será no sentido de incentivar, quase que apenas em discurso, a construção de moradias higiênicas. Esta questão não se limitava apenas as moradias, tendo a escala urbana um importante foco de intervenção, o que acabou por incentivar o aumento de outras formas de capital que tiveram o espaço urbano como objeto de reprodução. Além das empresas de saneamento, outras formas de capital imobiliário também se beneficiaram. A ideia de um plano moderno

⁶⁵ O Decreto Nº417 de 11 de abril de 1921, regulamentava a Lei nº945 de 26 de abril de 1920 instituindo os procedimentos para o cadastro territorial.

para a cidade já era discutida desde o início do século XX, quando a preocupação sanitária já comandava as decisões de intervenção:

O plano de extensão da cidade e do alargamento de suas ruas é uma necessidade exigida pela hygiene, pela esthetica e pelos interesses commerciaes. A Hygiene requer ruas arejadas, praças arborizadas, jardins públicos e particulares; repugna a esthetica essas aglomerações de casas que não obedecem a alinhamentos de espécie alguma e, finalmente, são prejudicados os interesses financeiros da população, obrigada a um transporte caro e incommodo. (CANTANHEDE, 1902, p.134)⁶⁶

Do ponto de vista da questão da habitação proletária, o poder público compreendia que não seria possível resolver a questão da higiene dos domicílios deixando-os no mesmo local em que estavam. Até meados da década de 1920, a principal concentração de habitações pobres era em bairros que se encontravam no perímetro urbano. Desta forma, em 1924 o então governador Godofredo Vianna⁶⁷ chegou a estudar uma solução pautada no aumento das restrições as moradias cobertas de palha e na construção de um “bairro operário autoconstruído”. Em mensagem apresentada em congresso em 05 de fevereiro de 1924 o governador declara que “as habitações adotadas pelas classes pobres, principalmente as palhoças são a causa da sua decadência orgânica, da alta frequência de doentes” (VIANNA, 1924, p.70)⁶⁸, expõe então o parecer técnico do chefe interino do serviço de saneamento:

A primeira providencia, sem duvida, a tomar deverá ser a prohibição taxativa de novas construções de “palhoças”, do typo actual, e das suas reconstruções dentro da área considerada perímetro urbano. A segunda consiste em estabelecer-se o typo mais barato e mais simples de habitação a ser adoptado pelos operários, quando a queiram construir por iniciativa própria.

O trabalho não pago da autoconstrução, portanto, era institucionalizada, se não formalmente, mas como solução declarada ao problema habitacional. Compreendia-se ou

⁶⁶ CANTANHEDE, Palmerio de C. Saneamento das Cidades: e sua aplicação a capital do maranhão. [São Luís]: Typ. Frias, 1902.

⁶⁷ Godofredo Mendes Vianna, governador de 20 de janeiro de 1923 a 1º de março de 1926.

⁶⁸ Mensagem apresentada ao congresso, pelo exm.º Sr. Dr. Godofredo Mendes Vianna, presidente do estado, em sessão de 5 de fevereiro de 1924.

aceitava-se a falta de iniciativa do capital industrial para construção de moradias. A principal dificuldade relatada para construção de casas “higiênicas”, o alto custo dos materiais de construção, foi abordada no relatório, tendo como solução tolerar construções de barro cobertas de palha: “Os materiais – tijolos e telhas – foram, desde logo, postos de lado, visto como, pelo seu alto custo, é vedada a sua utilização nessas construções extremamente baratas”⁶⁹. Uma contradição visível: acabar com as construções do tipo “palhoças” e tolerá-las ao mesmo tempo. Fica claro que a proposta acima de tudo visava remover as habitações pobres no tecido urbano da área central e leva-las para o subúrbio, provavelmente de forma menos densa. A ideia do governo era utilizar um dos terrenos da Companhia Ferro Carril⁷⁰, distante do Centro, para implantar um loteamento com os padrões “higiênicos modernos” e permitir através da distribuição de lotes em regime de aforamento, a autoconstrução seguindo projeto específico elaborado pelo corpo técnico estadual. É importante ressaltar que a ideia também permitia que a iniciativa particular pudesse construir tais edificações em terrenos arrendados a “preços módicos” afim de alugarem para operários. A proposta, entretanto, não ocorreu da forma pretendida, sendo a construção de uma “vila operária” nunca efetivada, apesar de em 1929, após longa batalha com proprietários de terras ao longo do Caminho Grande e desdobramentos da já citada lei nº381 de 1927 e da lei nº429 de 16 de setembro de 1929, alguns terrenos terem sido doados a operários.

3.2.3. O Mutualismo, os Clubes e a Produção Pequeno-Burguesa

Porque, sem que se estabeleça por todos os recantos do Universo a divisa sublime: - UM POR TODOS E TODOS POR UM, a humanidade não chegará jamais, a um estado de perfeição absoluta.⁷¹

Quando a renda fundiária deixa de orientar a produção de moradias, há uma indispensável transformação para o desenvolvimento de formas mais complexas do mercado imobiliário. A produção, mesmo que ainda voltada para o aluguel, não mais será focada apenas no rendimento de capital excedente de outras atividades, na forma de uma

⁶⁹ VIANNA, Godofredo Mendes. Mensagem apresentada ao congresso, pelo exm.º Sr. Dr. Godofredo Mendes Vianna, presidente do estado, em sessão de 5 de fevereiro de 1924. São Luís, p.70.

⁷⁰ A companhia Ferro Carril iniciou suas atividades na cidade em 1871 e instalou o primeiro serviço de bondes animânicos.

⁷¹ CARDOZO, Clodoaldo. O Mutualismo e a perfeição humana. Caixa Popular. São Luís, p1. 31 dez. 1912.

acumulação primitiva, mas adotará a forma, conforme Ribeiro (1997) denominou, de “renda imobiliária”, onde o “aluguel não se constitui somente de uma renda, mas também de lucro gerado pela realização de parte do capital avançado” (RIBEIRO, 1997, p.232).

A presença marcante de cortiços na cidade de São Luís, durante a primeira metade do século XX, conforme discutido anteriormente, era uma realidade. Novamente a questão da higiene terá um papel importante para o desenvolvimento de outras formas de produção habitacional. O discurso predominante nos jornais e documentos públicos no período execrava as formas tradicionais de construção e valorizava “as formas modernas”. As medidas sanitárias fecharam centenas de estabelecimentos julgados como insalubres e criou-se um verdadeiro combate as casas cobertas de palha, estigmatizadas como vilões da higiene na cidade. Os proprietários tentaram utilizar da constituição de 1891 para barrar a regulamentação local que proibia essas edificações perimetro urbano, utilizaram-se do direito inviolável de propriedade (Art. 72), argumentaram que se tratava de abuso de poder por parte da municipalidade⁷². Como se combatia os cortiços, as moradias nos “baixos de sobrados” e as palhoças, mas não se previa uma solução para a questão habitacional dos mais pobres - além da exclusão dessa massa do tecido urbano com a criação de bairros operários - criou-se um impasse para a produção habitacional de baixa renda. Dessa forma, parte do capital imobiliário migra para o arrendamento de lotes nos subúrbios, sem a necessária solução da moradia, e parte se voltará para a pequena produção visando a classe média que poderia pagar por moradias nas condições sanitárias exigidas.

No início do século uma série de associações são fundadas na cidade. A constituição de 1891 já conferia o direito de organização da sociedade civil e a lei nº173 de 10 de setembro de 1903 organizou o estabelecimento de associações. Sob uma estratégia mutualista, visavam prover acesso a serviços, como atendimento médico, e diminuir os efeitos da exclusão social dos trabalhadores (VISCARDI, 2009). Dizia o artigo publicado no jornal da Caixa Popular, empresa de sociedade de pensões em São Luís: “o homem, depois de tanto tempo, parece, vae compreendendo que a sua missão na vida terra, não consiste tão somente no trabalho isolado, isto é, para o seu próprio bem estar, mas, na luta em favor de todos”.⁷³ Como consequência para o mercado imobiliário, muitas dessas associações proviam crédito para construção de imóveis, nem todas entregavam o imóvel em si, mas o montante em dinheiro

⁷² O PROBLEMA domiciliário em S. Luís. Pacotilha, São Luís. 05 ago. 1924.

⁷³ CARDOZO, Clodoaldo. O Mutualismo e a perfeição humana. Caixa Popular. São Luís, p1. 31 dez. 1912.

correspondente. Cabe ressaltar que muitas sociedades apresentavam um discurso de mutualismo porém se configuravam como empresas lucrativas com objetivo de acumulação através de ganhos provenientes da relação entre pagamentos e custos dos benefícios ou ainda com investimentos realizados com o fundo criado. Também é importante o que Viscardi (2009,p.294) pontua: “fazem parte do debate sobre o mutualismo as teses que alegam ter sido o movimento composto não por trabalhadores pobres, mas pela ‘aristocracia operária’”. Esta tese terá argumentos na história de São Luís quando a maioria das associações de trabalhadores são cooptadas pelas oligarquias que exerciam poder no estado, conforme registrado por Palhano (2017, p.178.).

Cantanhede (1902) indicava que devido aos entraves da questão da moradia operária, causados pela incompatibilidade dos custos de produção e preços de aluguéis, as associações seriam a única saída: “só por meio de associações será possível quebrar de vez com os modelos antigos e substituí-los por alguma coisa que melhor corresponda á aspiração do viver hodierno” (CANTANHEDE, 1902, p.13). Fran Paxeco (1916), também exalta as cooperativas e associações como solução para a questão da moradia operária retomando as medidas de países europeus:

O assunto preocupa as solícitas atenções dos governos, dos homens de letras, dos filantrópos, dos higienistas, em toda a parte. Nos centros industriais, tal o daqui, vasculham-se os meios possíveis de obstar ao depauperamento dos proletários, os quais, se tiverem um cantinho salubre, cheio de luz, repousarão satisfeitos, concluída a lida cotidiana. Mas, se a magreza de recursos os encafuou num pardieiro, saem da oficina prá tasca e só buscam um abrigo pra dormir. (PAXECO, 1916, p.18).

Vale ressaltar que o autor fazia parte do corpo de diretores, técnicos e consultores de uma das mais antigas em atividade na primeira década do século XX, a Empresa Predial do Norte, fundada em 1911. As associações de crédito que atuaram na cidade de São Luís não tiveram, entretanto, expressividade suficiente afim de produzir ou propiciar a produção de habitações em larga escala. Apenas com o objetivo de tecer uma comparação para compreensão da dimensão das associações de crédito que atuaram na cidade, a empresa

citada acima iniciou as atividades com um capital de 60 contos de réis⁷⁴, o que Ribeiro (1997) convencionou chamar de grandes empresas no mercado fundiário no Rio de Janeiro na mesma época possuíam capital de 1.000 contos de réis. Outro dado importante para esta análise é o valor que as casas construídas deveriam ter: dez contos de réis. Portanto a grosso modo, a empresa dependia das mensalidades de um mês para financiar as próximas habitações. Embora a distribuição das moradias fosse através dos sorteios, na verdade era uma forma de financiamento, uma vez que os associados pagavam mensalidades e ao fim das prestações, se não fossem sorteados antes, recebiam o crédito ou o imóvel, uma espécie da atual modalidade de venda tipo consórcio.

A empresa possuía como diretores, corpo técnico e fundadores, pessoas influentes como engenheiros, coronéis, funcionários públicos, negociantes, incluindo o intendente e subintendente municipal, o procurador fiscal da fazenda do estado, diretor de obras públicas do estado, secretários de governo e o presidente da câmara municipal. E tinha como propósito além de construir:

[...] comprar, vender, alugar, arrendar e administrar prédios, adiantar dinheiros por conta de recebimentos de alugueis e para ocorrer as despesas com pagamentos de concertos, decimas, fóros etc., organizar projectos e orçamentos, levantar plantas, - mantém a Empresa um sorteio mensal de uma casa de Rs 10:000\$000 (dez contos de réis), edificada dentro ou fora do perímetro da cidade. (EMPRESA PREDIAL NORTE, 1911)⁷⁵.

A Empresa Predial do Norte, embora divulgasse a sua caderneta de forma constante, como um “clube de imóveis”, se configurava como uma empresa com diversas atividades no ramo da construção civil e imobiliário, se ocupando tanto com a produção como a gestão de imóveis. Não era, portanto, uma associação mutualista com foco em resolver a questão da moradia operária, mas uma empresa lucrativa, que embora não fosse de grande capital imobiliário, já apresentava características do que Ribeiro (1997) convencionou chamar de “produção pequeno burguesa”. Um artigo da Revista Maranhense de 1917⁷⁶ afirmava que a empresa tinha “inumeros prédios construidos [...] de construção moderna”, verifica-se que

⁷⁴ EMPRESA PREDIAL do Norte. Pacotilha. São Luís, p.1. 09 out. 1911.

⁷⁵ EMPRESA PREDIAL NORTE. Da a quem pagar: joia, 10\$; mensalidade, 5\$ Uma Casa de RS. 10:000\$000. Maranhão: Imprensa Oficial, 1911.

⁷⁶ A PREDIAL DO NORTE. Revista Maranhense. São Luís, n.11, p.92, jan. 1917.

o total dos prêmios distribuídos em quatro anos de operação, aproximadamente setecentos e vinte e dois contos de réis, corresponderia a um total aproximado de setenta e dois imóveis no quadriênio, segundo os valores estipulados pela empresa. O volume total de imóveis construídos, entretanto tende a ser bem menor que a estimativa, pois o associado poderia adquirir um imóvel já existente e além disso a empresa também foi acusada de, embora prometer a entrega de imóveis, ter convertido prêmios em dinheiro⁷⁷.

Outro exemplo foi a Sociedade Maranhense de Pensões Caixa Popular, fundada em 1903⁷⁸ espelhada nos modelos paulistas, tinha como intuito inicialmente investimento no tesouro nacional, mas diversificou suas atividades investindo no setor imobiliário com a aquisição de prédios e casas para alugar. Em 1914 a empresa inaugurou uma das suas maiores empreitadas, um conjunto residencial na Rua do Passeio contendo 27 casas voltadas para o aluguel⁷⁹. Dizia o boletim da sociedade em 1911 após adquirirem o terreno para a obra:

“Com essas construções a Caixa Popular vem suprir a necessidade em que vive a parte menos afortunada da nossa população, que, lutando com falta de casas de alugueis módicos, sujeita-se a habitar em baixos de sobrados insalubres e antehygienicos, sacrificando desse modo a saúde de sua prole e reduzindo o prazo de sua própria vida. [...] Vem, assim, esta sociedade, por um prisma diverso dos seus fins, beneficiar á população maranhense, pois, não ficará só nesta villa, a sua iniciativa de construções.”⁸⁰

Embora em volume considerável para a produção corriqueira da época, era ainda tímida e pautada por relações de produção não desenvolvidas. A construção dessas habitações, por exemplo, foi feita a partir da terceirização com empreiteiro local e durou cerca de três anos. A intenção da sociedade era ter uma forma segura de aplicação de capital, mas embora tenha deixado claro a intenção de novas construções, informando que tinha adquirido novas áreas de terrenos em outros bairros, afim de “continuar a edificar novos grupos de casas saudáveis e modernas” para serem alugadas, a sociedade logo percebeu que os custos e as dificuldades seriam maiores que o esperado.

⁷⁷ ESCANDALO INAUDITO. Folha do Povo. São Luís, p.3. 13 dez. 1923.

⁷⁸ DIARIO DO MARANHÃO Caixa Popular. Diário do Maranhão. São Luís, p.1. 28 out. 1903.

⁷⁹ A CAIXA POPULAR. Pacotilha. São Luís, p.1. 20 jul. 1914.

⁸⁰ UMA VILLA OPERARIA. Caixa Popular. São Luís, p.2. 30 set. 1911.



Figura 5 - Aspecto atual da Rua de Santiago, onde foi edificada a vila da Caixa Popular
 FONTE: acervo do autor, 2018.

A vila foi considerada pela diretoria muito afastada, sendo difícil alugar as casas, o que resultou na decisão de não ampliar a oferta de imóveis na mesma região⁸¹. O relatório de 1912 já demonstrava o arrependimento sobre a empreitada, que há época possuía apenas seis casas concluídas: “[...] julgamos, no entanto, que a sociedade não deve fazer construções que, além de trazerem grande trabalho, são demasiadamente caras nesta cidade”⁸². As casas foram edificadas a custos correspondentes a quase o dobro dos da Predial Norte e se configuraram como um grande passivo para empresa durante os anos de construção. Em 1914 a Caixa Popular possuía quarenta e cinco imóveis voltados para o aluguel, incluindo as casas da vila recém construída⁸³. A sociedade funcionou até 1929.

Esta forma de capital que se relaciona com a produção habitacional, mas que não se reproduz nem como renda imobiliária nem como lucro sobre venda de imóveis, atuará na cidade até o surgimento dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), que embora tenham sido criados nacionalmente em 1933, só construíram os primeiros conjuntos de moradia na cidade no final da década de 1940 e ampliaram as formas de financiamento. Desde o início das atividades das sociedades de crédito na cidade, capital de outras unidades federativas competiam com empresas locais, algumas de pequeno capital como a “A Norte Americana”, fundada em 1913 no Ceará, e outras com grande volume de capital, como a “Mutua Ideal” que possuía agências em quase todos os estados do Brasil⁸⁴. As empresas de

⁸¹ VILA EM CONSTRUÇÃO na Rua do Passeio. Caixa Popular. São Luís, p.2. 30 jun. 1914.

⁸² PARECER DO CONSELHO de sindicancia. Caixa Popular. São Luís, p.3. 31 dez. 1912.

⁸³ VILA EM CONSTRUÇÃO na Rua do Passeio. Caixa Popular. São Luís, p.2. 30 jun. 1914.

⁸⁴ MUTUALISMO. Correio Paulistano. São Paulo, p.4. 05 jan. 1919.

grande capital que atuaram na cidade durante o período estudado não desenvolveram grandes empreendimentos imobiliários, como nos seus estados de origem, se restringindo ao crédito e a compra ou construção de imóveis na proporção em que eram sorteados na cidade.

A Companhia Imobiliária Kosmos por exemplo, fundada no Rio de Janeiro, foi uma das empresas de atuação nacional com estreitas relações com bancos nacionais e internacionais que chegaram à cidade no início da década de 1930, já vendendo o “sonho da casa própria” em 180 prestações (15 anos) mensais. Os sorteios ocorriam pela loteria federal mensalmente. A empresa anunciava: “resolve o problema da aquisição da casa própria. Torna realidade a assertiva: -Só quem não quer não tem casa.”⁸⁵, e ainda “Qual o chefe de família que não aspira a ter a casa própria?”⁸⁶. A Kosmos e outras empresas similares já se comportavam como grandes incorporadoras imobiliárias no Rio de Janeiro e São Paulo, construindo bairros inteiros nos subúrbios, onde o valor do solo era mais vantajoso para construção para classe média.



Figura 6 - Projeto de loteamento da Companhia Imobiliária Kosmos na cidade do Rio de Janeiro em 1928
Fonte: CORTADO (2015)

A pergunta que se faz é porque não houve a presença de um grande capital imobiliário modelador do espaço urbano na cidade nesse período? Para essa análise é necessário a compreensão do desenvolvimento dessa forma de empreendimento na região

⁸⁵ COMPANHIA IMOBILIÁRIA Kosmos. O Imparcial. São Luís, p.4. 11 ago. 1935

⁸⁶ QUAL É O CHEFE de família que não aspira em ter a casa própria? O Imparcial. São Luís, p.7. 04 ju.1933.

sul do país. Ribeiro (1997) aponta alguns pontos para que o grande capital imobiliário se concentrasse em empreendimentos do tipo loteamento nos subúrbios. Tais empresas possuíam grande volume de capital advindos da indústria e do setor bancário, portanto eram necessários volumosos investimentos no intuito de concretizar uma reprodução relevante. O contexto de baixos salários e instabilidade do mercado fazia com que a demanda por moradias de aluguel fosse reduzida e o custo de administrá-las crescido. Outro ponto importante diz respeito ao padrão construtivo exigido dentro do perímetro urbano pela legislação urbanística, que aumentava o custo por unidade e diminuía a possibilidade de retorno a taxas atrativas por meio do aluguel. Daí a o motivo para que o grande capital imobiliário atuasse nos subúrbios, loteando grandes porções de terra. (RIBEIRO, 1997).

Na cidade de São Luís, primeiramente, não houve um processo de industrialização com força o suficiente para gerar ramificações e, por conseguinte o aumento do volume de acumulação e demandas de consumo. O contexto econômico local também não era favorável, o capital bancário não tinha força para ramificar os investimentos como exemplifica Viveiros (1964, p.26) ao discutir a situação econômica do período citando de forma indireta o estudo do português Fran Paxeco de 1923⁸⁷: “[...] escasseavam ao nosso trabalho os elementos essenciais na instrumentagem econômica: transporte, dinheiro e braços.” Completa o português: “[...] os três bancos locais – Comercial, Hipotecário e do Maranhão – tinham de capital efetivo quantia que não ia além de 4.351.300\$000 e que com esta soma nem se poderia fazer um mínimo de urgência de São Luís.” (VIVEIROS, 1964, p.26). O descompasso entre renda e os valores locatícios amplamente discutidos nos jornais da época fazia com que grandes empreendimentos voltados para o aluguel fossem desestimulados.

Do ponto de vista espacial, a cidade possuía grandes áreas de terrenos devolutos ao longo do Caminho Grande, onde posteriormente, no final da década de 1940, iniciaram-se as construções dos conjuntos habitacionais dos IAPs e da FCP, porém, além do contexto econômico citado, a questão da mobilidade deve ser considerada, uma vez que mesmo após anos de funcionamento havia inúmeras reclamações relativas a qualidade do serviço dos bondes elétricos, faltavam carros para atender a demanda. O problema passava por questões econômicas e políticas. (PRAZERES, 2011). Embora a presença de transporte público fosse essencial para o interesse das classes médias no local de moradia, a deficiência do sistema,

⁸⁷ Viveiros (1964) utiliza o livro: PAXECO, Fran. Geografia do Maranhão. São Luís: Tip. Teixeira, 1923.

entretanto, não pode ser considerada como fator determinante, pois de maneira geral nas cidades brasileiras a infraestrutura de transporte sucede a ocupação. Isso ocorre mesmo quando tratamos de classes sociais mais abastadas, conforme discute Villaça (1999). A questão do transporte público gerou conflitos entre população e o Estado ao longo de toda a ocupação dos bairros lindeiros ao Caminho Grande e avenidas sequenciais durante todo o período estudado.

Portanto, as empresas que atuaram com o provimento de habitação na cidade nas décadas de 1920, 1930 e 1940, tinham como característica a pequena produção habitacional, não se configurando como grandes produtores do espaço urbano. Embora vendessem a ideia de solução para questão da moradia operária, essas empresas não conseguiam adequar a oferta a renda dos mais necessitados e nem conseguiam produzir em número relativo a demanda. Este discurso pode ser visto no ato de entrega de uma casa na Av. Getúlio Vargas pelo inspetor da Sociedade de Sorteios do Brasil LTDA em 1941:

[...] esta modalidade de cooperativismo, é a única capaz de proporcionar ao pobre, o meio de fazer de um modo regular, pequenas economias, com a vantagem de oferecer a oportunidade de receber antecipadamente um bom capital, através o sorteio, como no caso presente, pois o sr. Candido Casaes é um operário pobre que, dificilmente teria a possibilidade de possuir a sua Casa-Própria, se não houvesse o cooperativismo dentro das modalidades oferecidas pelas Sociedades Prediais. (A SOCIEDADE... 1941, p.5)⁸⁸

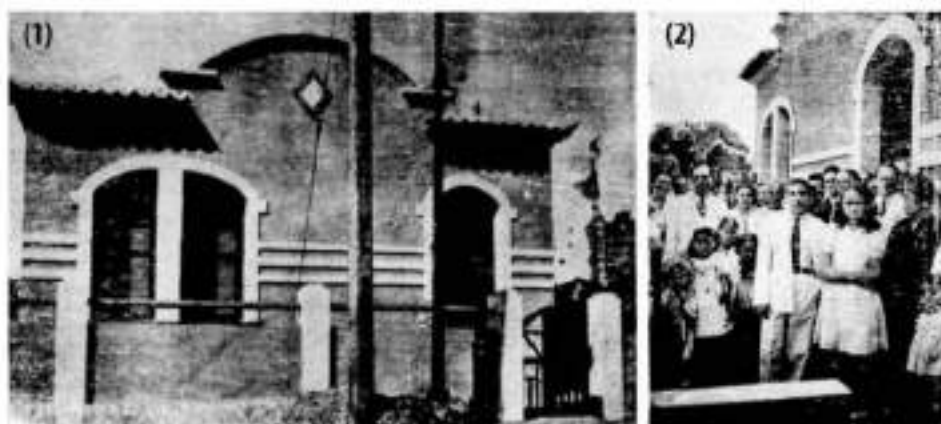


Figura 7 - Casa sorteada na Av. Getúlio Vargas em 1941
Fonte: O Imparcial, 26 ago.1941, p.5

⁸⁸ A SOCIEDADE de Sorteios do Brasil LTDA. entrega uma casa premio. O Imparcial. São Luís, p. 5. 26 ago. 1941.

A autoconstrução teve, portanto, desde o início da industrialização local, um papel fundamental no provimento de habitação às famílias mais pobres. Aliada a autoconstrução a demanda era atendida parcialmente por empreendimentos pontuais de construtores locais e por construções sob encomenda já voltadas para camadas médias. Percebe-se que algumas das empresas que anunciavam nos jornais serviços de construção e reformas por encomenda, também se envolviam em obras públicas e na venda de materiais de construção. Com a diversidade de formas de investimento que operavam, portanto, a atividade de produção habitacional não se configurava como foco de atuação.

O Estado tentava incentivar a produção privada de moradias através de troca de favores e isenções de impostos. Porém as tentativas tanto em âmbito local como no Rio de Janeiro não produziram o efeito desejado (RIBEIRO, 1997). Em São Luís, desde o início do século XX o poder local já concedia isenções de impostos para incentivar construtores privados a edificarem habitações higiênicas. Em 1903, por exemplo, a Câmara Municipal cedeu terrenos sem cobrança de foro por dez anos e concedeu isenção de metade do imposto da décima urbana⁸⁹ por um período de quinze anos para um cidadão francês que se propôs a construir habitações higiênicas. Em dez anos, a soma da superfície total construída deveria ser de três mil metros quadrados. Como contrapartida a Câmara receberia gratuitamente material de ferro para construção de galpões⁹⁰. A lei também abria a possibilidade de qualquer particular pleitear similares acordos e permitia que as casas fossem construídas em terrenos de particulares que também teriam direito a isenção do imposto da décima urbana. A empresa que tratava a lei de 1903 não chegou a ser efetivada, um relato de 1922 no jornal Pacotilha atribuiu a falta de vantagens para o capital empregado⁹¹.

Leis similares também estavam presentes durante as décadas de 1920 e 1930, mas a eficácia da medida parece nunca ter surtido o feito esperado. Em 1923 um projeto de lei visava conceder isenção de impostos, incluindo de importações, por um prazo de vinte anos para a empresa Constructora Maranhense⁹², que se propunha a “acabar por uma vez com a

⁸⁹ Imposto criado em 1808. Primeira forma de imposto predial vigente no país, tomava por base de cálculo o rendimento do imóvel alocado ou a renda presumida em caso de ser ocupado pelo proprietário.

⁹⁰ Lei Nº118 de 09 de janeiro de 1903.

⁹¹ PELO MARANHÃO. Pacotilha. São Luís, p.4. 27 set. 1922

⁹² OS PROJETOS DE LEIS. Diário de S. Luiz, p.3. 16 abr. 1923.

crize de cazas para habitações nesta capital"⁹³. A empresa pretendia construir casas e alugá-las aos associados, mas não prosperou de acordo com a ambição.

Um caso exemplar ocorreu com a Empresa Constructora Limitada em 1929. O governo do estado, promulgou a Lei nº1.350 de 11 de abril de 1919 e o decreto nº1.273 de 12 de agosto de 1929 isentando por um prazo de dez anos todos os impostos estaduais e municipais incluindo relativos aos materiais de construção para que a empresa construísse casas para os "menos favorecidos". No entanto o decreto também definia os materiais que seriam empregados nas construções e a forma como seriam vendidos: através de sorteios. Quanto aos materiais, o decreto determinava que deveriam ser "o melhor do mercado", que as casas deveriam ser cobertas de telha e com alvenaria de pedra, tijolo ou concreto armado. Já definia, portanto, que se instaladas na área central da cidade, tais imóveis não atenderiam aos "menos favorecidos", conforme intuito inicial. De fato, o local escolhido estava dentro do perímetro urbano da cidade, embora considerado afastado, no cruzamento da Rua das Cajazeiras e do Passeio o que contribuiu para o valor elevado do imóvel a ser sorteado.

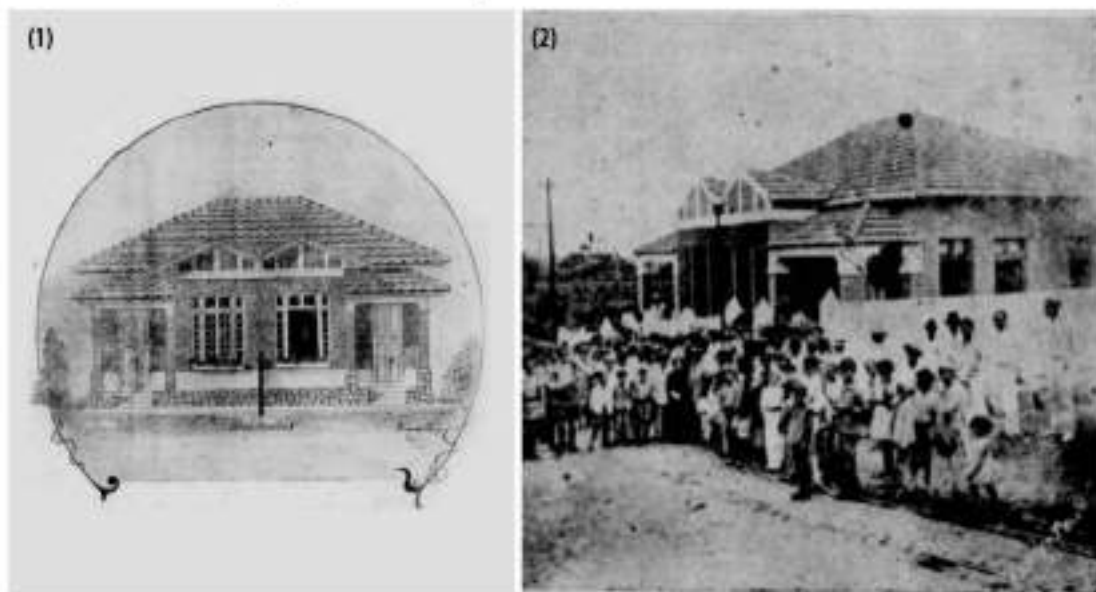


Figura 8 - Projeto e entrega de casa sorteada na Rua das Cajazeiras em 1929
 Fonte: (1) O Imparcial, São Luís, p.1. 9 ago. 1929. (2) O Imparcial, São Luís, p.8. 7 dez. 1929.

A beleza das casas foi amplamente elogiada nas manchetes que sucederam a entrega das primeiras casas. Associavam a atividade ao embelezamento da cidade, dizia a matéria do Jornal O Imparcial: "[...] a constructora está inquestionavelmente cumprindo todas

⁹³ CONSTRUCTORA MARANHENSE. Diário de S. Luiz, p.1. 05 jul. 1923.

as promessas do seu excelente plano de sorteios prediais e vai contribuindo para o embelezamento da cidade.”. E ainda o Pacotilha: “[...] prestimosa empresa de construções, que reaes serviços vem prestando à hygiene e à esthetica da cidade. A casa, com todos os requisitos modernos e bem edificada[...]”. Em discurso na entrega da segunda casa, o principal sócio da empresa, Pedro Rebouças, deixa claro que a casas entregues até então não eram para operários e promete estabelecer um plano adequado para as classes pobres. O plano não chegou a ser estabelecido e a empresa entregou apenas três casas em menos de um ano. O sorteio da terceira casa foi adiado inúmeras vezes e teve o valor do bilhete rebaixado pela metade, mostrando a insolvência de tal negócio. O principal sócio acabou se envolvendo em um crime de fraude de seguro no mesmo ano e encerrou as atividades da empresa⁹⁴. Até o jornal O Combate, com editorial declarado de oposição ao governo, se rendeu a empresa ao relatar o evento que foi a entrega da segunda casa⁹⁵:

[...] foi possível observar quanto ella vale para a esthetica urbana de S. Luiz e para o bem da sociedade que a povoa. Os prédios são, antes de tudo, lindos, de solida construção, obedecendo a todos os requisitos da hygiene [...]. É pena que a sociedade de S. Luiz ainda não tenha penetrado no espirito desta Empreza, que é simplesmente o de fornecer á cidade e aos seus habitantes interessantes bungalow pelo preço derrotador de CINCO MIL REIS. É até irrisorio ! Entretanto o que vemos é que o povo prefere viver na dependência de avaros senhorios a ser possuidor de prédio próprio, hygienico, confortavel e bem situado [...]. concitando o povo de S. Luiz a adherir aos sentimentos e ideas da Empreza Constructora Ltda., porque só ella está habilitada á prodigalizar ás classes oprimidas a solução do problema, o mais terrível nas grandes capitães – a habitação.

⁹⁴ O INCENDIO da rua Candido Mendes. O Imparcial. São Luís, p.8. 11 set. 1930.

⁹⁵ EMPRESA Constructora Ltda. O Combate. São Luís, p.4. 29 jan. 1930.



Figura 9 - Aparência atual da quadra na rua das Cajazeiras, entre a Rua do Norte e Rua do Passeio, onde foram edificadas as casas da Empresa Constructora Limitada.

Fonte: acervo do autor, 2018

Percebe-se que a ação estatal neste caso se mostrou benéfica para reprodução da ideologia predominante de embelezamento e higienismo, ficando longe de uma solução a questão da moradia das famílias mais pobres. De fato, desde a promulgação do primeiro código de posturas de 1842, o Estado, em âmbito local, apenas interveio de forma a dificultar o acesso a moradia pelas camadas mais pobres, uma vez que o despotismo sanitário e a estética comandaram as ações nesse período. A iniciativa privada também não foi capaz de suprir a necessidade, ficando a população pobre a mercê de especuladores rentistas e das sombras das leis de ordenamento e das regulamentações fundiárias. Dizia o prefeito Jayme Tavares ao deixar o cargo em 1930:

Construindo o Governo, directamente casas baratas para o proletário, ou concedendo favores a companhias ou empresas que as edifiquem em grande quantidade, tem sido a forma geralmente adoptada para a solução do problema. Os recursos do nosso erário ou a iniciativa particular, por meio de empresas locais, dadas as condições modestas do nosso meio, afastam as possibilidades de encarar qualquer das duas formas de solução, entre nós. Restava amparar directamente o homem humilde, para construir suas casinhas e paulatinamente melhorar as existentes alinhando-as, sancando-as e tornando-as mais estheticas o quanto possível.⁹⁶

Na Região sudeste do país, contrariamente a experiência da cidade de Recife onde em 1926 a fundação A Casa Operária, órgão do governo, edificou quarenta unidades habitacionais para famílias pobres, as discussões sobre a questão da moradia resultaram na

⁹⁶ ULTIMA MENSAGEM... Pacotilha. 06 mar. 1930. p.4.

conclusão que o Estado não deveria construir casas operárias pois desestimularia a produção privada, deveria, no entanto, estimular a produção particular através da concessão de favores para reduzir os valores de construção e conseqüentemente do aluguel. Segundo Bonduki (1994): "é a lógica que orienta, de modo geral, o Estado liberal da República Velha". Esta mesma ideologia predominou na cidade de São Luís, ficando a construção de moradias inteiramente nas mãos da iniciativa privada nos moldes apresentados até efetivamente a inauguração de cinquenta casas edificadas pela Fundação Casa Popular (FCP) em 1947.

1.1.1.1. Crise Habitacional e Colapso da Produção Rentista?

A chegada ao poder de Getúlio Vargas representou também o auge de uma ideologia positivista que se instalou no país desde a república e que viria a alterar substancialmente a maneira como se pensava o espaço urbano. As primeiras décadas do século XX marcam a transição da "cidade bela" para "cidade eficiente". As cidades passam a serem vistas como local de produção, impulsionadas por um plano de industrialização nacional. As obras de embelezamento dão lugar as obras de infraestrutura, necessárias para criar o ambiente propício para produção e circulação de mercadorias industrializadas. Essa transição é acompanhada por um fluxo migratório de trabalhadores que não será em um primeiro momento contemplado com a atenção do Estado na questão habitacional, porém, dentro do contexto de ruptura da forma de intervenção na relação capital trabalho, a questão da habitação inevitavelmente foi abordada. Se iniciará, portanto, um período de intervenção estatal na questão da moradia, onde caberá ao Estado pós revolução de trinta, ampliar a legitimação do novo regime e "viabilizar uma maior acumulação de capital no setor urbano através da redução do custo de reprodução da força de trabalho". (BONDUKI, 1994, p.717).

No período de 1930 a 1937, São Luís teve catorze prefeitos nomeados, e com a mesma frequência trocava-se o comando estadual. Governos de meses de duração que não foram capazes de colocar em prática um projeto político. Durante a transição conturbada de poder entre Washington Luís e Getúlio Vargas, uma junta militar governou o país por menos de um mês. Nos estados também foram instaladas juntas militares. A maranhense permaneceu no poder de 08 de outubro de 1930 a 14 de novembro do mesmo ano e foi sucedida por José Maria dos Reis Perdigão, um dos principais articuladores dos acontecimentos de 1930 no estado. José Maria Perdigão não ficou no poder por muito tempo,

permaneceu apenas de 27 de novembro de 1930 a 09 de janeiro de 1931, mas foi responsável por medidas drásticas com relação ao problema de moradias de aluguel na cidade. Em 12 de dezembro de 1930, decretou redução de 20% nos valores locatícios alegando serem muito elevados e “contrastarem seriamente com as precárias condições de vida da população”⁹⁷. O texto do decreto justificava a medida:

“- Considerando que o poder público, sobretudo e mais que a ninguém, incumbe o dever irrecorrível de zelar intransigentemente pelo bem estar da colectividade:
- Considerando que o caso em apreço, pelas proporções atingidas, constitue para a economia dessa mesma colectividade problema de vital interesse, carente, portanto, de solução imediata”.

Entre as medidas decretadas por José Maria Perdigão, também estava a obrigatoriedade das habitações para aluguel constituídas de palha, ou cobertas de palha, não terem aluguel superior a 5% do seu valor e ainda a redução do imposto predial da taxa sanitária, cobrada para os serviços de esgoto, luz e tração. Ademais, haveria a possibilidade de pagamento dos alugueis dos funcionários públicos pelo estado, sendo o valor descontado na folha de pagamento e ainda ficando isento da possibilidade de despejo o morador. Vale ressaltar, entretanto, que tais medidas não marcam um ponta pé inicial de intervenções mais contundentes na questão habitacional, dada a lei Lei Nº381 de 11 de outubro de 1927, que tornava nulo os contratos de enfiteuse em terrenos localizados em bairros pobres da cidade, já discutida em seção anterior deste trabalho, porém possui caráter diferente das medidas de 1927, uma vez que atacava diretamente os proprietários rentistas, enquanto a anterior era cercada de interesses fundiários e de arrecadação municipal⁹⁸.

O breve momento de Reis Perdigão à frente do governo municipal não compactuava com os objetivos mais gerais da revolução, portanto, as medidas tomadas não podem ser compreendidas como parte da estratégia a nível nacional de beneficiar o desenvolvimento do capital industrial. Isso fica claro após o episódio narrado pelo próprio Reis Perdigão em conferência realizada em 1968 quando tomava posse como membro do Instituto Histórico e Geográfico do Maranhão. Perdigão (2016) conta que cometeu um erro que expôs as

⁹⁷ MARANHÃO. Decreto nº 14, de 12 de dezembro de 1930.

⁹⁸ A prefeitura foi acusada posteriormente de promulgar a lei com interesses eleitoreiros e de visar o aumento da arrecadação através da regularização das habitações afim de cobrar a décima urbana. A medida também estava dentro do contexto do poder público municipal de regularizar o cadastro fundiário do município.

divergências do movimento local com o núcleo nacional da revolução, quando prendeu o gerente da empresa norte-americana Ullen Management Company, que explorava os serviços de água, esgoto, eletricidade, bondes elétricos e prensa de algodão na cidade:

[...] num movimento revolucionário financiado por capitais norteamericanos, empenhados, naquele tempo, em sobrepujar a influência dos capitais ingleses, tradicionalmente preponderantes na vida brasileira, desde a independência, em 1822, o setor revolucionário maranhense investia, direta e frontalmente, contra uma empresa tipicamente imperialista, que agrilhoava o Maranhão. E, desde então, a nossa posição se tornou suspeita aos que desejavam, apenas trocar métodos de exploração, mudando de donos. (PERDIGÃO, 2016, p.65).

Com o fim da troca do poder municipal e estadual, a década de 1930 em âmbito local, entretanto, será marcada não pela intervenção e tentativas de resolução da questão da moradia, mas pela busca da “cidade eficiente”, esboçada pelo plano de expansão e embelezamento do prefeito José Otacílio Saboya Ribeiro e do interventor federal Paulo Ramos. Embora o Código de Posturas de 1936 trouxesse algumas medidas de auxílio a construções de “casas econômicas”, as maiores medidas protetivas aos inquilinos ficaram a cargo do governo federal. O plano, conforme discutido, visava promover habitações higiênicas devidamente posicionadas as margens do tecido urbano central, a ideia é que ambas as áreas passassem por um extenso processo de renovação urbana. Em essência, o plano parecia se posicionar apenas no âmbito do desenho urbano, ficando longe, ou sem tanta profundidade, de reais políticas públicas para a problemática.

É na década seguinte a revolução de 1930 que o mercado imobiliário das principais capitais do país mudou a forma de atuação e as mercadorias ofertadas. A inflação decorrente dos efeitos da 2ª guerra afetou os valores do aluguel, e sendo esse o maior custo para o trabalhador, a situação acentuará o conflito dos interesses dos proprietários de imóveis com a necessidade de reprodução da força de trabalho para o setor industrial. Em 1940 a maior parte da população brasileira era inquilina (BONDUKI, 1994). É neste contexto que o Estado, atendendo a interesses populares e do capital industrial, inicia o processo mais incisivo de intervenção na questão habitacional através da lei do inquilinato de 1942⁹⁹ que congelava os

⁹⁹ Decreto-Lei nº 4.598, de 20 de Agosto de 1942

preços dos alugueis em todo o território nacional, culminando por fim na decadência do mercado rentista e no início da construção de moradias populares pelo Estado ¹⁰⁰. (BONDUKI, 1994).

O amplo apoio necessário para legitimação dos acontecimentos da revolução, não encontrava em apenas um grupo as bases dessa legitimidade. O decreto-lei de 1942, além de ser bem visto pelas massas populares de trabalhadores, era uma tentativa de amenizar a pressão sobre os salários no setor industrial e permitir a migração de capital do setor imobiliário para a indústria. (MARICATO, 2004). Com a forma de aluguel se tornando cada vez menos rentável desde a década de 1920 e cada vez mais cara para os moradores, foi natural a propagação da ideia da casa própria e a transformação da moradia em uma mercadoria produzida para a venda. Com o valor do aluguel congelado, os proprietários viam dia após dia a alta inflação consumir boa parte do seu rendimento. Diferente da lei de 1921, a de 1942 regulamentava também a relação entre proprietário e inquilino, tentando garantir que este não fosse despejado para ajustes no valor do aluguel, medida ineficaz, pois muitos proprietários encontravam brechas na lei para reaverem suas propriedades. Uma das exceções previstas era a reintegração para fins de moradia pessoal e para reformas visando o aumento do número de habitações no mesmo lote. As exceções foram suficientes para permitir o deslocamento do capital investido em habitações rentistas, através do despejo do inquilino, reforma e aumento do número de unidades e posterior venda de cada unidade. Era possível recuperar o direito pleno sobre a propriedade para assim deslocar o capital para outros investimentos mais rentáveis.

O despejo, portanto, passa “a ser um excelente negócio”. (BONDUKI, 2014, p.45). Esta estratégia, por conseguinte, acabou impulsionando a verticalização nas áreas centrais com a construção de apartamentos, que desde a década de 1930, sob marketing de um novo sujeito no espaço urbano, o corretor imobiliário, não era mais visto como local promiscuo. (SAMPAIO, 2002). Com o desmantelamento da produção rentista de habitação a conquista da casa própria passa a ser parte fundamental do discurso do mercado na década de 1940. Foram necessárias mudanças nos instrumentos jurídicos para permitir a transformação da

¹⁰⁰ Exemplos anteriores de construções realizadas pelo poder público foram pontuais, como o Conjunto Salvador Sá no Rio de Janeiro, com 120 unidades habitacionais, motivado pela da crise habitacional gerada pela demolição para abertura da Avenida Central e 40 unidades habitacionais no Recife pela Fundação Casa Operária. (BONDUKI, 1994).

mercadoria, são exemplos na escala nacional a regulamentação de venda de terrenos em prestações e a lei dos condomínios¹⁰¹. Surge a figura do incorporador imobiliário, um profissional que terá a missão de criar novas necessidades e expectativas para uma população que teria que transformar o seu modo de morar. Este sujeito vinha acompanhado de bancos, engenheiros, arquitetos e advogados, enfim, uma rede para viabilizar e dar andamento a produção habitacional em larga escala. Afim de viabilizar a produção “fordista”, foi necessário também alterações nos códigos de obra para que fosse possível a construção de unidades menores e sem tantas amarras quanto à disposição dos apartamentos em relação a insolação¹⁰². (SAMPAIO, 2002).

Ribeiro (1997), também pontua a “invenção de Copacabana” no mesmo período, ou seja, dentro do desenvolvimento das novas ideias sobre o morar, a localização relacionada aos atrativos naturais torna-se um item de status social, criando-se a possibilidade de sobrelucros de localização através da diferenciação espacial. Grandes intervenções urbanas realizadas na cidade do Rio de Janeiro, transformam os efeitos úteis de aglomeração, possibilitando o surgimento de novos produtos, como os apartamentos. Tais mudanças, como citado, são acompanhadas de transformações simbólicas sobre o modo de morar, mudanças jurídicas e alterações no setor financeiro. O decreto 22.626/33, por exemplo, limitou a taxa de juros de financiamentos imobiliários para 10%, anteriormente possuía média de 20%. Essa ação ocasiona uma forte expansão dos financiamentos imobiliários. (RIBEIRO, 1997). O conjunto de medidas cria um contexto propício para o desenvolvimento de uma outra forma de capital imobiliário, o capital de incorporação, organizado por um intermediário de negócios, um especulador.

Portanto a década de 1940 marca o declínio da produção rentista, o desenvolvimento do capital de incorporação, do corretor imobiliário e dos condomínios, apartamentos e “arranha-céus”. Entretanto, essas transformações no cenário nacional, não ocorrem na cidade de São Luís com a mesma intensidade. Embora a lei do inquilinato de 1942 tenha causado certo debate em âmbito local, não foi capaz sem o contexto propício de criar uma nova forma de capital imobiliário. Um primeiro ponto a ser analisado diz respeito às especificidades da

¹⁰¹ DECRETO-LEI Nº 58, DE 10 DE DEZEMBRO DE 1937 e o DECRETO Nº 5.481, DE 25 DE JUNHO DE 1928 respectivamente.

¹⁰² Foram retirados do Código de Obras os artigos que exigiam insolação obrigatória, restrições de gabarito e foi permitido banheiros com ventilação mecânica. (SAMPAIO, 2002)

condição de ocupação dos domicílios na cidade em comparação as demais cidades brasileiras. Enquanto nos principais polos de desenvolvimento econômico nacional, a condição predominante de ocupação de imóveis nas áreas urbanas e suburbanas era a de inquilino, correspondendo a quase 70% dos domicílios, na cidade de São Luís essa proporção se inverte, sendo de apenas 32% aproximadamente, ou seja, quando a lei do inquilinato foi promulgada, a maior parte da população urbana e suburbana da cidade de São Luís já era proprietária.

Tabela 2- Comparação de domicílios particulares com condição de ocupação indicada como locatário por município.

	São Luís	Rio de Janeiro	São Paulo	Fortaleza	Natal
Urbano e Suburbano	32,60%	68,72%	69,33%	60,54%	46,00%
Urbano	63,07%	77,09%	71,30%	69,19%	51,41%
Suburbano	15,04%	61,42%	46,92%	50,20%	34,39%
Rural	3,78%	38,42%	38,49%	19,68%	3,23%

Fonte: IBGE. Recenseamento Geral do Brasil, 1940

Percebe-se que essa proporção destoante das cidades como Rio de Janeiro e São Paulo, é causada principalmente pela condição de ocupação das áreas do subúrbio. Em São Luís, apenas 15,04% dos domicílios no subúrbio eram alugados. Este dado está diretamente relacionado a autoconstrução e aos problemas fundiários ao longo do Caminho Grande. Quase a totalidade dos domicílios na região suburbana da cidade eram de madeira ou de outra natureza que não a alvenaria (91,74%¹⁰³). O relatório do desembargador Barros Vasconcellos, então presidente da comissão de terras do estado e do município em 1930, criada para colocar em prática e resolver os problemas da implementação das leis nº 381 e 429 de 11 de outubro de 1927 e 16 de setembro de 1929, que considerou caducos os contratos de enfiteuse com o município de terrenos no subúrbio da capital, aponta que apenas na área de abrangência das leis citadas, habitavam quase um terço da população da capital. Esses terrenos, como já discutido, eram explorados por enfiteutas ou sublocatários que dividiam pequenos lotes e alugavam para uma população que construía barracos e casas de terra e palha. Apenas na implementação das respectivas leis, boa parte da população do subúrbio pode ter deixado a condição de inquilina. Portanto, a indefinição da propriedade fundiária de terras do subúrbio

¹⁰³ IBGE. Recenseamento Geral do Brasil, 1940

da capital, podem ter favorecido a autoconstrução e a independência da condição de inquilino desde o fim da década de 1920.

Com o baixo impacto da lei na pequena produção habitacional, não houve, tampouco, a migração para apartamentos e arranha-céus. Essas edificações necessitavam de muita matéria prima, mão de obra especializada e grande volume de capital, todos itens sempre escassos na cidade de São Luís. Dizia artigo publicado pelo diretor técnico da Associação Comercial do Maranhão em 1944 no jornal *O Imparcial*¹⁰⁴: “Nas construções, os materiais continuam caros, a mão de obra escassa e os transportes difíceis. [...] A morada pesa grandemente no orçamento doméstico e os seus ônus contribuem para dolorosos desequilíbrios na econômica popular”. Relacionado a dificuldade de se construir havia a escassez de moradias vagas: “[...] a produção de casas para moradia, em geral pouco tem aumentado. [...] A população cresce ano a ano, de mês para mês e não há casas, nem quartos e nem porões vagos na capital.”.

O custo das construções na cidade sempre foi um dos principais entraves citados nos relatórios de governo para a produção habitacional. Algo que espantava até os viajantes que passavam pela cidade. No início do século XX, dizia o relato do Dr. Lindenberg e Godinho ao visitar São Luís em 1904:

O fato de estarem todas essas profissões em mãos de uma população indolente, torna cara a mão-de-obra no Maranhão. Não se deve absolutamente, pela simplicidade histórica de suas casas, julgar que as construções são baratas; basta dizer que vimos pagar por um milheiro de tijolos 180\$000! Por isso mesmo, em grande número de prédios, são os tijolos substituídos por *adobos* feitos de barro cozido ao sol, um meio-termo entre a nossa taipa e o tijolo. (GODINHO, 1904)

O diretor técnico da Associação Comercial ironiza, em 1944, o preço do adobe em artigo publicado no jornal *O Imparcial*: “ não consta, ali fora, que o oleiro compre essa matéria prima. O globo terrestre é revestido de argila”¹⁰⁵. Vale ressaltar que a produção desses materiais estava ligada a propriedade dos sítios e quintas nos arredores da cidade, herdeiros de um sistema aristocrático, era provável que houvesse muita especulação. Dessa forma o

¹⁰⁴ BENNA. A. Economia e Finanças: Duas Industrias. *O Imparcial*. São Luís, p.3. 09 nov. 1944.

¹⁰⁵ BENNA. A. Economia e Finanças: Duas Industrias. *O Imparcial*. São Luís, p.3. 09 nov. 1944.

artigo impõe ao custo dos materiais de construção, principalmente os mais elementares como areia, argila e madeira, o principal problema para a construção de moradias: “Pode-se mesmo dizer que as construções, nesta capital, se desenvolveram no presente período de carestia.”. O texto foca apenas na questão dos custos, não citando a lei do inquilinato como um problema para resolver o “déficit de casas de aluguel” que informa ser de quinhentos ou mil habitações.

A alta inflação foi característica marcante do período e fazia parte de um contexto de crise de abastecimento nas cidades brasileiras causado pelo declínio das importações relacionado ao cenário de guerra. Na cidade de São Luís a inflação gerou uma situação de grave crise social. A elevação dos preços foi causada não apenas pelo cenário de guerra, mas também pela falta de infraestrutura do estado e pela ganancia dos especuladores. (ABRANTES, 2012).

A majoração dos preços desordenada, progressiva que vem sofrendo a cada instante, os preços das utilidades e dos gêneros, ainda os mais necessários à subsistência do povo, reduziu assustadoramente o poder aquisitivo da massa e da classe que vive de vencimentos e salários fixos, arrastando as mesas a um insuportável estado de desespero. (RELATÓRIO DO INTERVENTOR FEDERAL DO ESTADO DO MARANHÃO 1943. p.17.)

Segundo o prefeito da cidade Pedro Neiva de Santana¹⁰⁶ em relatório apresentado em 1942 ao interventor federal Paulo Ramos¹⁰⁷, as obras viárias e de melhoramentos urbanos implementadas pelo poder municipal e estadual durante a década de 1940 foram fundamentais para o estímulo da construção pela iniciativa privada sob um contexto da alta inflação, causado pela guerra, que dificultava a aquisição e disponibilidade de materiais para construção. O relatório aponta a escassez de materiais como um grande entrave para as obras públicas que chegavam a parar por falta de insumos. O relatório possui um tom de otimismo e comemora ao citar a obra significativa para a expansão urbana, a praça Duque de Caxias no subúrbio João Paulo: “[...] bastaria, por si só, para testemunhar, do modo mais eloquente, o surto de progresso que bafeja a capital do Estado [...]”. Esse otimismo, além de propaganda política, está relacionado ao grande número de obras públicas realizadas pelo poder público na cidade. O plano de expansão e embelezamento estava sendo levado adiante com vastas

¹⁰⁶ Prefeito nomeado de 1937 a 1945

¹⁰⁷ Paulo Martins de Sousa Ramos foi interventor federal nomeado entre 15 de agosto de 1936 e 25 de abril de 1945.

obras viárias além de construções institucionais, como o quartel do exército e um novo mercado central. Mas com exceção da Avenida Getúlio Vargas e da atual Avenida Magalhães de Almeida, as obras não conseguiram alterar os efeitos úteis de aglomeração a ponto de criar diferenciação espacial e formas de morar mais adensadas.

A Avenida Getúlio Vargas, por exemplo, estava cercada das áreas mais pobres da cidade, se configurava como uma linha de crescimento cujo desenvolvimento de novas tipologias praticamente se restringiu a Bangalôs imediatamente às suas margens. A avenida 10 de Novembro, atual Magalhães de Almeida, rasgou o tecido histórico do centro demolindo vários sobrados que deram lugar a prédios de novo estilo arquitetônico e bangalôs, que também não representavam uma mudança radical na forma de pensar a mercadoria do mercado imobiliário. O Edifício Saluá, de três pavimentos, que as pesquisa de Nascimento (2017) indicam ser um dos primeiros de tipologia de apartamentos na cidade, era voltado ainda para o aluguel e só foi edificado trinta anos após os primeiros arranha-céus serem construídos em São Paulo e no Rio de Janeiro. A “Copacabana” local, no sentido de uma área de diferenciação espacial, encontrará lugar apenas na ideia da cidade balneária do Olho D’água, no litoral norte da cidade, distante cerca de 16km da área central. Embora fosse o primeiro deslumbramento de uma classe abastada sobre novas formas de morar e ter recebido infraestrutura para ocupação durante a década de 1940, ainda permaneceu como um local de veraneio elitizado com casas de alto padrão.

O contexto local era fruto de relações com os acontecimentos em âmbito nacional. O governo federal vislumbrou perspectivas para que a produção nacional pudesse se desenvolver e atender ao mercado interno e externo dos países que também tiveram as importações cessadas, no entanto a oferta foi insuficiente para substituir os inúmeros itens importados (PRADO Jr., 1998). Essa situação leva ao aumento dos preços de forma significativa deixando a população da cidade de São Luís em estado de desespero, com custo de vida a níveis insuportáveis (CORDEIRO, 2012). A contradição entre “progresso econômico” e as condições sociais é explicitada por Prado Jr.:

A economia brasileira encontrava assim, graças às circunstâncias excepcionais da guerra, um novo equilíbrio provisório; e apesar dos grandes sacrifícios suportados pelo país, os anos de duração do conflito representam uma fase de nitido progresso. É certo que este se fazia à custa da massa trabalhadora do país, que suportou todo

o ônus daqueles sacrifícios (por efeito, em particular, das restrições alimentares e do encarecimento considerável da vida), e são somente as classes possuidoras que dele participarão efetivamente. (PRADO Jr., 1998, p.304).

O desenvolvimento desigual das forças produtivas nacionais aliado ao cenário de estado de guerra no âmbito internacional, se refletem na retração econômica do Estado do Maranhão. O Estado Burguês industrial encontra na região do sul, com relações de produção capitalistas construídas historicamente com a produção cafeeira, o centro capitalista nacional por excelência (OLIVEIRA, 1985). A região nordeste passa então a ser mercado consumidor das mercadorias produzidas na região sul do país, investindo o governo federal para isso, em uma extensa malha rodoviária para a transporte da produção. Como consequência, a cidade de São Luís que historicamente era a entrada e saída da produção de mercadorias do interior do estado do Maranhão, passa a não desempenhar mais o papel de centralidade, agravando a crise econômica local. (BURNETT, 2006).

No ano de 1944, a cidade de São Luís abrigava uma população estimada de 94.323 habitantes¹⁰⁸. Durante as duas décadas anteriores, São Luís manteve a tendência de crescimento de cidades no Nordeste como João Pessoa, Natal e Teresina, mas possuía um contingente populacional muito inferior as principais cidades do país e do próprio nordeste, como o Rio de Janeiro (1.941.653 habitantes), São Paulo (1.437.019 habitantes) e Recife (384.422 habitantes).

¹⁰⁸ IBGE. Anuário Estatístico do Brasil, 1946.

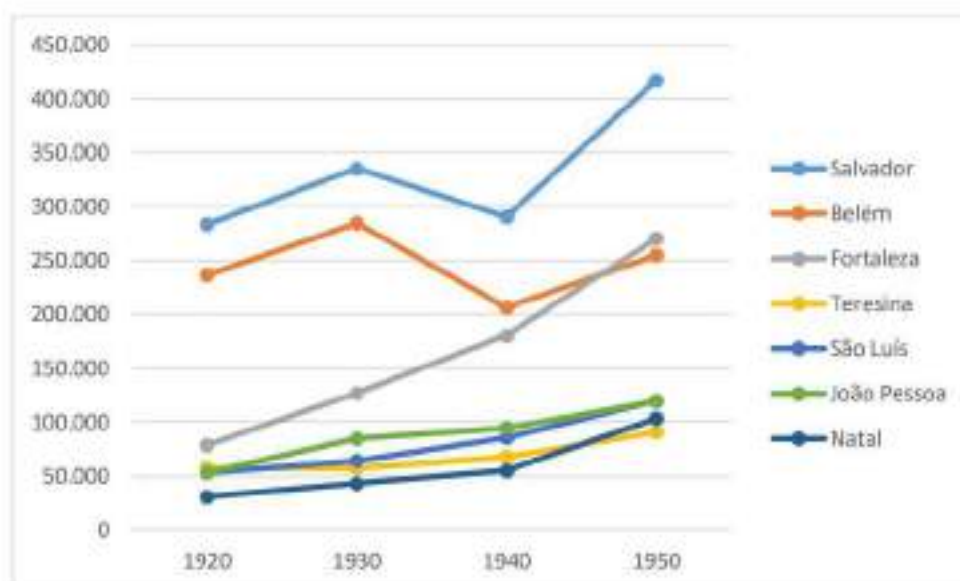


Gráfico 1 - Crescimento Populacional da cidade de São Luís e outras cidades do norte e nordeste entre 1920 e 1950

Fonte: IBGE, 1950

Com uma população ativa estimada em 69.727¹⁰⁹ no ano de 1945, a cidade de São Luís tentava resistir as consequências política de integração nacional do governo Vargas e o contexto da crise de abastecimento. Cerca de 13% dessa população tinha ocupação no setor industrial, incluindo indústria extrativista e construção civil. Se considerarmos apenas a população do sexo masculino, sendo que quase 80% das mulheres economicamente ativas exerciam atividades domésticas remuneradas, esse número passa para 23%, muito similar aos dados de cidades como Recife, Rio de Janeiro e Belo Horizonte, mas muito inferior ao de São Paulo, que com 40% da população ativa do sexo masculino exercendo atividade no setor industrial se configurava como o grande polo de desenvolvimento das forças produtivas nacionais.

A população economicamente ativa se dividia principalmente entre atividades domésticas remuneradas, trabalho rural, comércio, indústria e prestações de serviço. O serviço público era a ocupação de apenas 2,58%¹¹⁰ do total da população ativa. Esta distribuição de ocupação da população era similar as outras capitais, com exceção de São Paulo, onde a concentração na atividade industrial superava a todas as demais, e as cidades do Norte e Centro Oeste em geral, onde havia uma maior parcela da população em atividades

¹⁰⁹ Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)

¹¹⁰ Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)

rurais e na indústria extrativista. Vale lembrar que a distribuição da força de trabalho em diversas áreas acompanhado da desarticulação dos trabalhadores enquanto classe, encampada pelas iniciativas do governo Vargas¹¹¹, fez com que a luta por melhores condições de vida encontrasse resistência nas restrições às liberdades públicas do regime ditatorial (PRADO Jr., 1998). A rápida ascensão dos preços não foi acompanhada pela elevação de salários, tendo a ganancia dos especuladores espaço para crescer sobre as necessidades e submissão dos trabalhadores. “Aquele defasagem entre a progressão do custo de vida e o nível de salários resulta naturalmente em forte acréscimo da exploração da força de trabalho e um sobrelucro apreciável que provoca intensa acumulação capitalista.” (PRADO Jr. 1998, p.230).

Dessa forma, a moradia sendo uma das maiores despesas do trabalhador, foi um item central nos conflitos sociais na cidade durante o contexto econômico das décadas de 1920 a 1940. Os inúmeros artigos nos jornais locais demonstravam que na década de 1940, alugar uma casa na cidade de São Luís era tarefa difícil para classe média, mesmo nos locais mais distantes da urbe. Dizia artigo publicado no jornal O Imparcial em 1944: “há um delírio de entusiasmo para construir casas, e é o próprio Chefe Nacional, o magnânimo dr. Vargas, que continua animando com instruções [...]”¹¹². Porém, o mesmo artigo logo contextualiza a questão na cidade: “Entretanto, em S. Luiz, os Institutos de Previdência ainda não quiseram se manifestar com a eficiência devida. As cooperativas para construir casas e cidades modelos, tão em roga nas outras capitais, aqui, é letra morta.”. Por fim, o artigo alfineta as classes mais ricas, ao informar que se tratava de um problema dos operários e classe média:

Os célebres bungalows, que por aí existem, tem servido, é certo, para dar conforto a uma dúzia de ricos; mas, verdade, é, que em S. Luiz, nada se há feito para agasalhar, higienicamente, o operariado, o funcionalismo e os comerciários. Que venham, em nome de Deus, as Caixas de Previdência, as empresas cooperativas, etc. com sua boa vontade!

¹¹¹ O estabelecimento do sindicato compulsório e dependente do Estado acabou com a liberdade sindical. (BONDUKI, 1998)

¹¹² O PROBLEMA DA HABITAÇÃO. O Imparcial, p.2. 29 nov. 1944.

O primeiro conjunto residencial dos institutos só foi edificado na cidade no fim da década de 1940¹¹³, mesmo que desde 1937 tivesse sido aprovada a criação das carteiras prediais. Os valores dos aluguéis aumentavam exponencialmente e a classe média via as opções de habitação se esvaírem com os anos. Para a população mais pobre que dependia do aluguel a situação não era diferente. Uma greve deflagrada em 1945 na empresa Ullen e noticiada pelo jornal *O Combate*¹¹⁴, expos alguns depoimentos dos trabalhadores. Um dos funcionários, condutor de bondes, informou que gastava 60% do seu salário com o aluguel, com o restante sustentava a esposa e um filho. A crise habitacional para população de baixa renda, no que tange a produção privada, teve contribuição muito menor do congelamento dos preços dos aluguéis que as imposições do poder público local com relação a higiene das edificações. Em 1937, dizia artigo publicado no jornal *O Imparcial* ao discutir o conflito entre as exigências municipais, a passividade dos proprietários frente as condições desumanas das habitações e a necessidade de moradias de famílias:

[...] notam-se em S. Luís, a falta de prédios para alugar. A miude, encontram-se pessoas procurando casa para pequenas famílias [...] ou se querem mudar das casas que habitam, ou chegam o interior do Estado, ou dos Estados vizinhos. Procuram [...] e a resposta que ouvem é esta: - Casa temos, mas não podemos alugar, porque a Prefeitura não deixa. [...] O que se verifica é que os proprietários das casas de S. Luiz, em geral, entendem que os pobres devem morar em alfujas. [...] Assim explica-se o caso. Quem está fazendo crise das habitações não é o Prefeito Municipal, mas os proprietários de casas que não podem ser habitadas, porque parecem mais antros do que casas.¹¹⁵

O fato é que as autoconstruções nas periferias das cidades brasileiras já eram impulsionadas desde o desenvolvimento dos transportes para os subúrbios (BONDUKI, 1994), e as mudanças ocorridas no mercado na década de 1940 tiveram grande participação das classes médias. Na cidade de São Luís, essa faixa da população se concentrava principalmente na área urbana, onde 63,07% dos domicílios eram alugados¹¹⁶. Uma matéria de 1947 publicada no jornal *O Imparcial* expôs a visão da classe média ludovicense:

¹¹³ Vasconcelos (2014) aponta que o Conjunto José Bonifácio do IPEM foi o primeiro conjunto residencial construído em São Luís.

¹¹⁴ DISSÍDIO NA ULLEN. *O Combate*. São Luís, p.4. 29 out. 1945.

¹¹⁵ A CRISE DAS HABITAÇÕES. *O Imparcial*. São Luís, p.1. 02 mar.1937.

¹¹⁶ IBGE. Recenseamento Geral do Brasil, 1940.

Todos sabem que o maior problema do momento, o mais angustioso talvez, que enfrenta o povo maranhense, notadamente a classe média, é o da habitação. Pretender, nos dias presentes, alugar uma casa em São Luiz, mesmo nas ruas mais afastadas da urbe, é, pôde-se dizer, tentar o impossível. Há cinco anos passados o autor destas linhas residiu numa casa, [...] pagando aluguel de Cr\$ 350,00. Hoje, esta mesma casas sem que tenha sofrido qualquer reparou ampliação, está alugada por Cr\$ 800,00. [...] Quantas vezes èle – o servidor público – não vê bater á sua porta o oficial de Justiça, para científicá-lo do mandado de despejo com que o senhoria inabordável e insaciável obriga-o a desocupar a choupana, para que a mesma seja alugada pelo dobro ou triplo?¹¹⁷

Uma análise dos números relativos a transmissões de imóveis por compra e venda na década de 1940 nos permite ter uma noção de como o mercado formal de imóveis na cidade de São Luís era incipiente comparado as demais cidades. Apenas Rio Branco (AC) possuía uma relação entre número de imóveis recenseados e o número de imóveis transferidos por compra e venda menor que a de São Luís¹¹⁸.

Tabela 3- Relação entre número de prédios e imóveis transferidos por compra e venda em São Luís e outras cidades brasileiras no ano de 1940

Cidade	Número total de prédios	Nº de imóveis transferidos por compra e venda	Relação
São Luís	17.828	219	1,23%
Teresina	16.733	381	2,28%
Fortaleza	37.133	1.160	3,12%
Recife	71.441	1.164	1,63%
São Paulo	224.466	13.069	5,82%
Rio de Janeiro	284.892	6.352	2,23%

Fonte: IBGE. Anuário Estatístico do Brasil, 1946

Por outro lado, quando analisamos os valores dos imóveis transferidos no quinquênio de 1940 a 1944, a cidade de São Luís apresenta valor médio por unidade superior as cidades

¹¹⁷ COISAS & FATOS. Diário de S. Luiz. São Luís, p.8. 02 jul. 1947.

¹¹⁸ Apenas as cidades de Natal e Belém não possuem dados completos no anuário estatístico de 1946 (IBGE) para comparação no ano de 1940, porém no ano de 1944 ambas apresentam número de imóveis transferidos por compra e venda superiores a São Luís.

do Nordeste, com exceção de Recife e Salvador¹¹⁹. Ao mesmo tempo, a cidade possuía média de aluguel dos domicílios bem inferior as maiores cidades do Nordeste¹²⁰. Infelizmente não foi encontrada informação sobre a área dos imóveis negociados, assim não é possível fazer uma análise precisa desses resultados quanto a característica dos imóveis que compuseram os dados, no entanto, reforça as peculiaridades dos valores do custo de produção do mercado de imóveis local.

Quadro 1- Valor médio dos prédios transferidos por compra e venda na cidade de São Luís e outras cidade brasileiras no periodo de 1940 e 1944.

Cidade	Valor Médio dos prédios transferidos por compra e venda entre 1940-1944 (Cr\$)
São Luís	81.058,34
Teresina	19.549,35
Fortaleza	39.874,67
Recife	115.793,64
São Paulo	205.540,40
Rio de Janeiro	392.395,64

Fonte: IBGE. Anuário Estatístico do Brasil, 1946.

Por fim, a cidade de São Luís em meados da década de 1940 encontrava-se em meio a uma crise econômica, política e social. Enquanto o mercado imobiliário nas cidades de São Paulo e no Rio de Janeiro possuíam empresas de grande volume de capital, já estruturadas em bases capitalistas e que encontravam formas alternativas de acumulação, deixando de lado a produção de pequeno porte e investindo grande volume em loteamentos e edifícios de múltiplos pavimentos, na cidade de São Luís a produção de pequeno volume, dividia espaço com as companhias de capitalização que sorteavam poucos imóveis em locais pontuais da cidade, sendo grandes investimentos em conjuntos habitacionais inexistentes.

A situação domiciliar na cidade encontra equilíbrio na autoconstrução nos bairros periféricos e assim permanecerá até o início da produção estatal, em 1947, com a construção

¹¹⁹ As cidades de Belém, Natal, Porto Alegre e Cuiabá não apresentam dados completos no anuário estatístico de 1946 (IBGE) para comparação, porém no quadriênio de 1941 – 1944 as cidades de Belém e Porto Alegre apresentam valores bem superiores à São Luís e as cidades de Cuiabá e Natal apresentam valores inferiores.

¹²⁰ O valor médio declarado do aluguel nos domicílios era de Cr\$441.389, contra Cr\$1.158.587 em Fortaleza e Cr\$2.637.542 em Recife. O menor valor na região era da cidade de Teresina com Cr\$178.805 seguido por Aracaju com Cr\$275.487. Fonte: IBGE. Recenseamento Geral do Brasil, 1940.

das primeiras cinquenta casas da Fundação Casa Popular, na Av. Getúlio Vargas¹²¹. As consequências de um de um grande capital imobiliário no espaço urbano da cidade só serão sentidas durante o regime miliar na década de 1960. Vale ressaltar que o grande capital imobiliário surge no Rio de Janeiro desde a década de 1910, organizado principalmente pelo capital industrial, bancário e estrangeiro. (RIBEIRO, 1997).

¹²¹ CINCOENTA colmeias vitorinistas em construção. O Combate. São Luís, p.4. 16 de outubro de 1947.

4. A MORADIA E AS METAMORFOSES E PERMANÊNCIAS NA CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SÃO LUÍS

O período da República Velha marca o início de um processo de submissão do planejamento urbano da cidade de São Luís a ideia de progresso e modernidade. É durante os primeiros anos da República que várias fábricas se instalam nas franjas da área urbanizada, movimento de capital que migra da atividade agrícola com a crise da economia de exportação. Este fato incentiva o adensamento e expansão de núcleos habitacionais em áreas do subúrbio, mas não causa de maneira substancial modificações na malha urbana consolidada da cidade, que durante todo o período compreendido entre a República Velha e o Estado Novo permaneceu quase que inalterada, ou seja, o núcleo urbano consolidado até meados do século XIX permaneceu com sua malha sem expansões significativas até meados do século XX. A ideia de progresso, no entanto, é acompanhada de ferramentas e ações que alteram o tecido urbano, ampliando as marcas das contradições do discurso e prática. À malha existente, consolidaram-se caminhos que estruturaram a ocupação de áreas periféricas. Novas vias eram criadas nas áreas do subúrbio em um processo gradual de transformação de regiões rurais em núcleos habitacionais mais densos, mas sem uma conexão coesa com a malha da área central.

Esta cidade que se desenhava às margens da São Luís consolidada até meados do século XIX não refletia o discurso da São Luís Manchester do Norte propagado pela elite comercial como forma de exaltar a ideia de progresso e prosperidade. Se ao mesmo tempo esse discurso tentava demolir a São Luís colonial, não conseguia construir a São Luís moderna. Essa relação marcará a paisagem da cidade durante todo o período estudado. No afã de refletir concretamente o discurso, as elites elegem símbolos de tecnologia e progresso afim de tornar a área urbana um local "civilizado", outra categoria lapidada nesse intuito. A ideia de desenvolvimento, portanto, conta com um parque fabril têxtil, exposições, Códigos de Postura e um discurso médico sanitarista. (CARVALHO, 2015).

No início da República Velha, a cidade de São Luís era dividida em cinco distritos, delimitação dada em 1893, sendo apenas dois dentro do perímetro urbano¹²². Já em 1912, o perímetro urbano da cidade era dividido em quatro distritos, tendo a Rua Grande como divisa leste e oeste e a Rua São João como divisa norte e sul. Os dois distritos localizados ao norte

¹²² FERREIRA, 2014.

eram os mais recentes (3º distrito e 4º distrito). Como sempre a cidade possuía áreas mais valorizadas e áreas com menor prestígio, os dois distritos mais antigos representavam a área da Praia Grande e a área do Desterro. O terceiro e quarto distritos representavam a expansão das áreas de moradia das diferentes classes. O terceiro distrito, área da Madre Deus e São Pantaleão, além de famílias pobres, também abrigava parte de uma “classe média” da cidade. O primeiro e quarto distrito, portanto, eram os mais valorizados, com presença marcante de sobrados e áreas comerciais. Os demais distritos eram os principais redutos de exploração de renda imobiliária por parte de proprietários de imóveis.

Embora a expansão da malha não tenha sido expressiva, as modificações no tecido urbano, compreendido não apenas no seu aspecto morfológico de vias, lotes e edificação, mas, conforme Lefebvre (2001), um suporte de um modo de se viver, foram substanciais e ocorreram sob diretrizes de embelezamento e salubridade. É sob esse pensamento que os primeiros instrumentos de ordenação do espaço são promulgados. Os códigos de posturas, desde o primeiro de 1842, pavimentaram o caminho para a formação de um espaço urbano dividido socialmente e contribuíram para mudanças significativas na paisagem da cidade, moldando as feições da urbe até a chegada do período republicano. Esses instrumentos tiveram um papel importante para a distribuição da população no espaço, parte dos artigos eram dedicados a premissa de moldar a “aparência” sob inspiração das cidades europeias, não deixando margens para população mais pobre participar “dessa paisagem”. O código de 1842 trazia regulamentações quanto a construções de imóveis de propriedade privada, que deveriam ser obrigatoriamente licenciados pela prefeitura afim de cumprir as novas ideias de ordenamento urbano. Inicia assim as intervenções Estatais na questão da renda imobiliária, embora não fosse o foco do instrumento. O documento buscava sobretudo o embelezamento e melhoras na salubridade da urbe, regulamentava dimensões mínimas de vias a serem abertas, tentava garantir o plantio posterior de árvores em tais vias, regulamentava o alinhamento de novas edificações, a circulação nas calçadas, chegando a decretar a inutilização de ruas e edificações existentes muito tortuosas.

Um artigo em particular desse primeiro instrumento de tentativa de ordenação, tem impacto direto na oferta de moradias populares no perímetro urbano: a proibição da presença de casas cobertas de palha nessa região. Embora abrisse uma exceção para “a pobreza” que não tivesse meios de cobrir a edificação com telhas, porém, tal flexibilidade não tinha efeito

prático, pois visava os proprietários de imóveis e poucas deveriam ser as casas de propriedade privada de famílias pobres. Portanto, esta proibição embora diretamente relacionada à preocupação que os primeiros códigos de postura davam a questão da estética urbana, por conseguinte gerava consequências para a moradia popular, uma vez que encareceria o valor do aluguel pelos melhoramentos realizados pelos proprietários. Dessa forma, nas entrelinhas, o código cumpria a duas funções: o embelezamento e a separação dos espaços das diferentes classes na cidade.

Vale ressaltar que no período anterior à república, sob o regime escravocrata, a questão da moradia para baixa renda não possuía a mesma proporção que alcançou com a chegada das fábricas no final do século XIX. A moradia da população escrava era resolvida pelos próprios proprietários e o restante da população mais pobre habitava em cortiços, baixos de sobrado e palhoças alugadas. Em todas as tipologias havia o ganho de um proprietário, seja de escravos que garantia a sobrevivência e potencial do seu ativo, ou de imóveis que garantia a renda fundiária/imobiliária. O combate aos cortiços e moradias nos porões dos sobrados na área central, além do enfrentamento à produção de edificações em desacordo com o padrão de exigência estético imposto pela legislação, tinha, portanto, um impacto em formas de capitais de proprietários e dificultava para famílias mais pobres e livres habitarem na área central. Mesmo habitações típicas de propriedades rurais, como os chamados ranchos, utilizados para abrigo de escravos, foram proibidas desde 1842 no perímetro urbano, não havendo alternativa legal mesmo nas áreas de sítios nas franjas da cidade.

O código de 1866 apenas amplia esse processo ancorado pela recente lei que instituiu a propriedade privada do solo, nº601 de 1850. O documento traz pela primeira vez um incentivo para a “criação” de novas áreas de terra firme dentro do perímetro urbano através de aterramentos de áreas antes alagadas. Ao combater situações insalubres dentro do perímetro urbano, obrigava proprietários a aterrar qualquer área alagada ou pantanosa dos seus terrenos, entendia-se que terrenos alagados eram focos de doenças, por isso a exigência que os deixassem “enxutos e salubres”¹²³. Isso incluiria aterrar áreas de mangue e apicum. A criação de áreas aterradas para novas construções a partir desta medida legal, entretanto,

¹²³ Lei nº775 de 04 de Julho de 1866.

não foi significativa, mas contribuiu para o acréscimo de área de muitas propriedades, situação discutida com frequências nos jornais da época. Os aterramentos foram também uma prática fundamental para o adensamento e criação de bairros operários nos subúrbios no século XX.

4.1. As Moradias na “Primitiva e Modesta Área Urbana”

Aroldo de Azevedo (1950), ao visitar São Luís na década de 1950, se surpreende com a lentidão do crescimento da cidade e alega ser isso um traço marcante da vida da urbe: “se compulsarmos uma planta do século XVII, verificaremos que São Luís correspondia à metade do que hoje é, o que significa que levou dois séculos para duplicar sua primitiva e modesta área urbana.” (AZEVEDO, 1950, p.74). Descreve ainda que as modificações realizadas na área urbana foram em sua maioria intervenções em fachadas de prédios e no traçado de poucas ruas: “modificações, por assim dizer, ‘intra-muros’, porque, em última análise, continua a ser a mesma cidade dos primeiros anos do reinado de Dom Pedro II.” (AZEVEDO, 1950, p.74). De fato, em meados do século XIX a malha em quadricula, considerada à época como área urbana efetivamente a partir de suas características físicas e usos, era similar a encontrada por Azevedo em 1950. Mas não se pode considerar que a cidade era a mesma, pois se anexava a esta malha um novo tipo de urbe que se desenhou a partir da instalação das fábricas nas periferias e incremento da possibilidade de deslocamento através do desenvolvimento dos meios e transporte. Esta nova cidade que se formou em anexo aos padrões estabelecidos no século XIX, não era tão visível nos primeiros momentos e quando vista era execrada por boa parte da população da quadricula. Eram núcleos habitacionais que ao longo do século XX foram recebendo em sua maioria uma população pobre que habitava pequenas casas predominantemente feitas de barro e palha que em sua maioria serviam de renda para proprietários ou locatários que sublocavam as unidades.

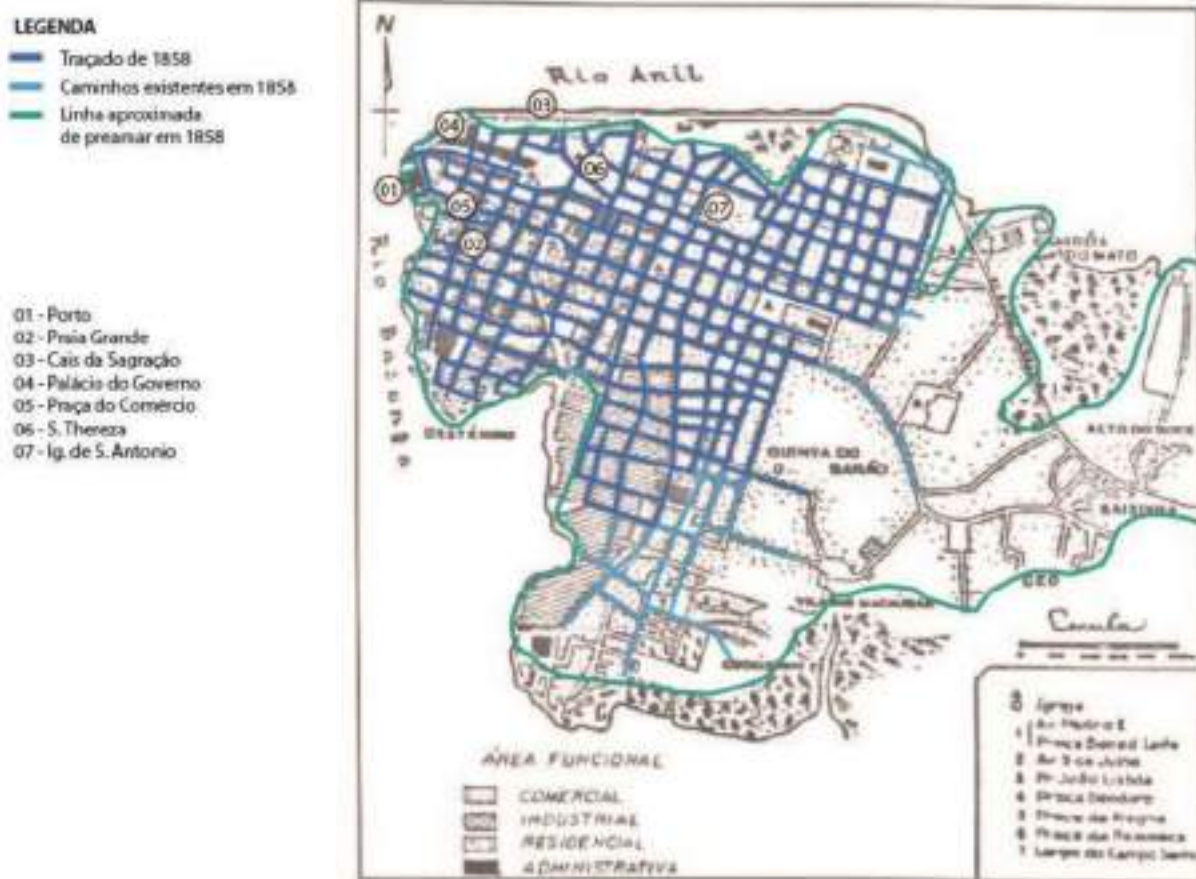


Figura 10 - Sobreposição do traçado urbano de 1858 sobre mapa de 1951

Fonte: Elaborado pelo autor (2018) a partir da Planta da Cidade de São Luiz de 1951 de Aroldo de Azevedo e Planta da cidade de São Luís de 1858 de J. Veiga.

Embora o período da república velha, mesmo sob influência da “industrialização”, não seja marcado por um incremento populacional que pudesse se desdobrar em ações substanciais no campo da produção de moradias, ainda estamos tratando de um incremento de cerca de 90mil habitantes entre 1890 e 1950¹²⁴. Trata-se de um período de lento crescimento populacional abalado também por crises sanitárias. Embora houvessem lotes vagos e imóveis em ruínas na área central, o incremento de famílias pobres, se abrigará principalmente nas áreas periféricas. A título de compreensão da dimensão espacial, mantendo-se uma densidade similar à da ocupação do perímetro urbano registrada no início do século XX, seria necessária uma área equivalente a todos os atuais bairros do Gaiobal, Lira, Belira, Coreia, Villa Passos, Diamante, Boa Vista e Camboa juntos para abrigar este incremento

¹²⁴ IBGE, 1950

populacional. Mas a ocupação dos bairros nos subúrbios não se deu inicialmente com a mesma densidade da área central, constituiu-se como uma ocupação de aglomerados dispersos que foi-se adensando com o passar do tempo, abrangendo, portanto, uma área muito maior que as dos bairros citados.

A inexistência da relação entre aumento populacional e expansão da malha urbana nas primeiras décadas do século XX, deve-se também, portanto, à expansão das ocupações nas áreas periféricas da cidade. É importante ressaltar, entretanto, que a cartografia existente durante o século XIX e início do século XX, embora representasse uma malha urbana, não demonstrava a sua forma de ocupação, ou seja, algumas áreas representadas como parte da malha eram muito pouco adensadas, com paisagens descritas algumas vezes como rurais.

Na primeira década do século XX, não era predominante nos anúncios de aluguel presentes nos jornais, tipologias do tipo porta e janela, casas de palha ou baixos de sobrados. Algo natural visto que os jornais não eram fonte de informação para população pobre e esta forma de procura não necessitava de publicidade. A interpretação dos anúncios de aluguel e venda nos jornais, portanto, nos permite compreender parte da dinâmica do mercado imobiliário para classes médias e alta. A maior parte dos anúncios eram referentes a casas e sobrados localizados dentro do perímetro urbano consolidado. Os anúncios de imóveis externos a esse perímetro se restringiam a sítios ao longo do Caminho Grande. Esse padrão não se alterou durante todo o período estudado. Na década de 1940, por exemplo, a tipologia predominante nos anúncios dos jornais eram as meias moradas. As “porta e janela” apareciam muitas vezes nos anúncios de venda vinculadas a propriedade de capitalistas ou empresários que desejavam fazer circular este capital. No entanto, formas de habitação rentista eram encontradas em quase toda a área urbanizada. Os “baixos de sobrados”, por exemplo, eram locados por famílias ricas em áreas nobres da cidade, sendo considerados afim de taxaçaõ da décima urbana como parte em separado da moradia principal, o “alto do sobrado”¹²⁵.

Essa tipologia, juntamente com os cortiços, foram as primeiras formas de habitação a sofrer as consequências do discurso higienista. Eram conhecidos pela população de classe alta, como local de prostituição, badernas, doenças e crimes. Alguns já eram famosos a esse respeito e corriqueiramente estavam citados nas páginas dos jornais por terem sido palco de

¹²⁵ SR. REDATOR Diário do Maranhão. São Luís, p.2. 30 jul. 1908.

alguma confusão, como o Humaytá na Rua do Norte, Ilha de Bambarí perto do cemitério do Gavião, Guajará na rua da Madre Deus (atual Rua das Criolas), Gruta de Camões na Rua da Saúde e o Berlinda do Ezequiel no beco das Mercês. As citações a cortiços na cidade aparecem nos jornais corriqueiramente a partir das duas últimas décadas do século XIX e se estendem até as três primeiras do século XX. Majoritariamente a população que habitava os cortiços era negra, ex escrava, e a rotina desses locais chocava-se com a cultura da população de “bons costumes”.

Durante a segunda metade do século XIX e primeiras décadas do século XX as notícias e manifestações de moradores pelos jornais locais torna possível identificar espaços onde havia a presença de cortiços na cidade.

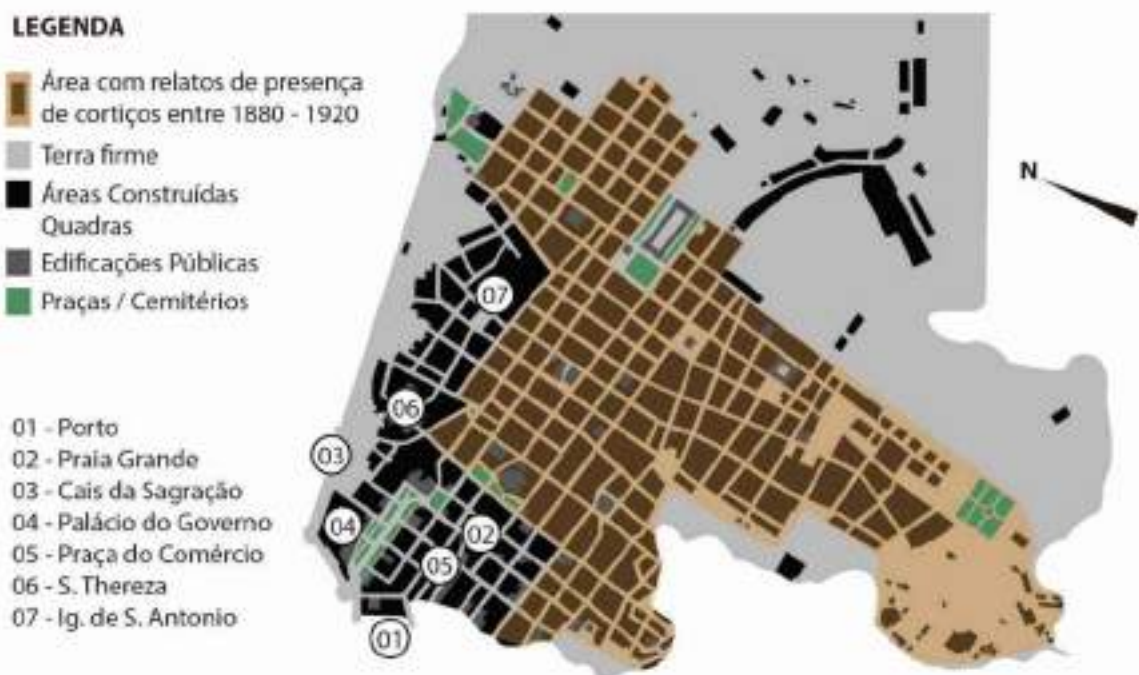


Figura 11- Área com presença de cortiços na cidade de São Luís entre os anos de 1880 e 1920
 Fonte: Elaborado pelo autor (2018) a partir da Planta da Cidade de São Luiz de 1912 de Justo Jansen Ferreira e matérias do Jornal O Pacotilha.

A presença dessa forma de moradia era marcante em toda a área central, excluindo-se o bairro da Praia Grande, reduto histórico de moradia de famílias abastadas. Embora ainda privilegiado, o bairro já se encontrava abarrotado pela atividade comercial e como consequência novas áreas de moradia começavam a ser visadas pela população de alta renda. A presença massiva de cortiços na área central e o deslocamento da população de alta renda, antes reclusa no bairro da Praia Grande, gerará conflitos sociais que acabarão por dificultar a

reprodução dessa forma de renda. São atritos inerentes a vida urbana, conforme aponta Lefebvre (2001, p.22):

A vida urbana pressupõe encontros, confrontos das diferenças, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos (inclusive no confronto ideológico e político) dos modos de viver, dos "padrões" que coexistem na Cidade. (LEFEBVRE, 2001, p.22)

Foi necessário um equilíbrio entre os diferentes interesses para permitir a permanência da tipologia durante as décadas seguintes na área central da cidade. Além dos cortiços e baixos de sobrados, que se localizam espalhados pela malha urbana, também houve foco deste conflito nas áreas mais recentes da malha. O relatório sobre saneamento das cidades do Maranhão de 1902 elaborado pelo engenheiro Palmerio de C. Cantanhede, expõem o enfretamento típico da relação entre a cidade colonial e o anseio do progresso nesses locais. Cantanhede (1902) descreve uma cidade de 50mil habitantes e cinco mil casas onde falta força do poder público para controlar as novas ocupações. Boa parte da culpa da aparência da área construída da cidade é atribuída à ignorância:

[...] É incrível que a actual cidade, mais civilizada e mais populosa, se sujeite áquillo que a ignorancia e o acanhamento de vistas dos moradores de épocas remotas, na sua grande parte boçaes e miseraveis, determinaram, como mais de accordo com as necessidades. Organise a municipalidade o seu projecto de extensão da cidade, estabeleça a lei do recuo e determine as regras de hygiene a que devem obedecer as novas construcções e as casas que se forem reconstruindo, que dentro em pouco a cidade tomará outra feição, sem sacrificios pecuniarios, nem da parte dos poderes municipaes, nem tão pouco dos particulares. (CANTANHEDE, 1902, p.135.)

O relatório tece críticas à construção de todo o tecido urbano da cidade, desde o traçado de Frias de Mesquita¹²⁶, até aos bairros mais novos. Como "novos bairros", se refere ao de São Pantaleão, Currupira (atrás da atual Igreja dos Remédios, nas intermediações do atual Hospital Presidente Dutra), Apicum e a dois bairros em formação: um próximo à estação Ferro Carril e outro que se localizava além do sítio Dois Leões no caminho grande, próximo ao

¹²⁶ Engenheiro-mor do Brasil e arquiteto. Projetou várias fortificações no litoral brasileiro entre 1603 e 1635. Responsável pelo plano da cidade após expulsão dos franceses.

atual Hospital Nina Rodrigues. O mapa de 1858¹²⁷, já representava as vias do bairro dos Remédios e de São Pantaleão, no entanto, no relatório escrito quase 45 anos após o desenho do mapa, Catanhede (1902) ainda descreve essas regiões como áreas de expansão e “futura cidade” (CATANHEDE, 1902, p.133). A Rua das Hortas por exemplo, no Currupira, é descrita como uma viela onde foram edificadas casas de relativa beleza por falta de alternativas de ruas melhores para os proprietários. Nesta localidade, o relatório aponta ainda a presença de inúmeras palhoças que foram edificadas sem obedecer a nenhum alinhamento e que acabaram por definir o traçado das edificações posteriores, construídas nos terrenos vazios: “Confrange o coração ver edificar nos inumeros chãos vasio da Currupira, obedecendo aos alinhamentos fornecidos pelas primitivas palhoças que ahi se estabeleceram”. (CANTANHENDE, 1902, p.135).

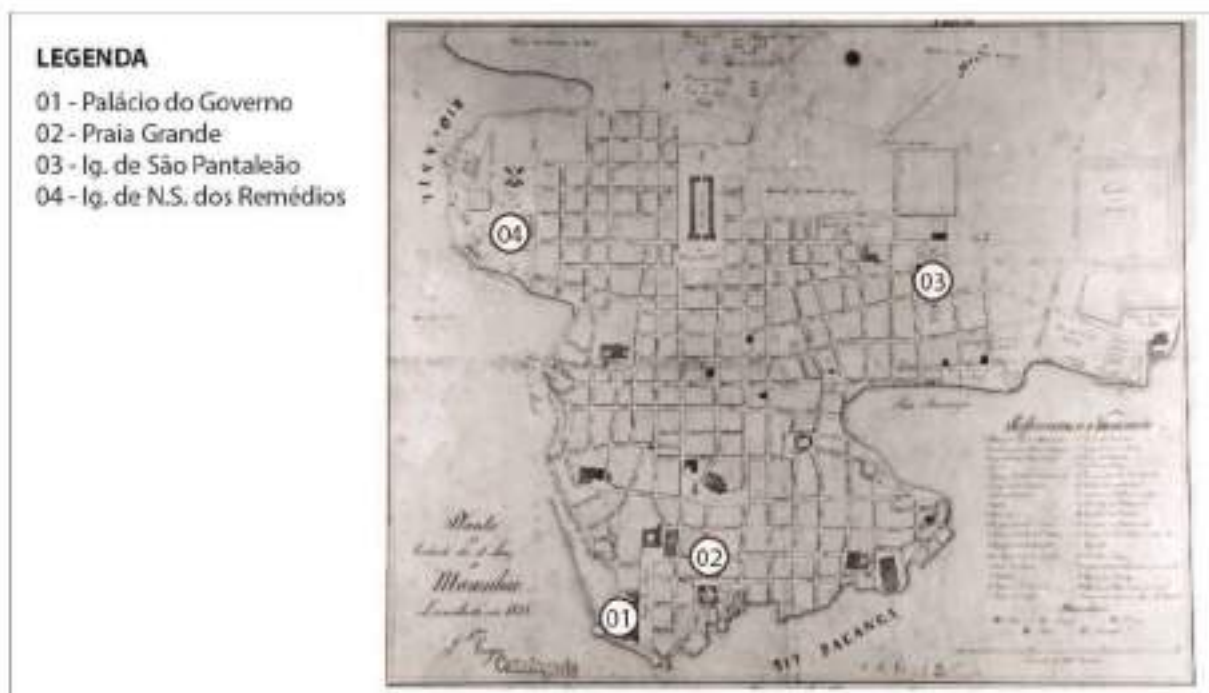


Figura 12 - Mapa de 1858 de J. Veiga
Fonte: IPHAN. Com modificações do autor (2018).

Conforme descrito por Catanhede (1902), embora os eixos viários da malha consolidada estivessem traçados na cartografia, haviam terrenos vazios nas quadras e a presença de muitas edificações de barro cobertas de palha ou inteiramente de palha. Documentos do período, como as leis promulgadas no intuito de isentar dos impostos da décima urbana imóveis em “estado de pobreza”, citam a presença de inúmeras casas de palha

¹²⁷ Planta da cidade de São Luiz do Maranhão. Levantada em 1858 por J. Veiga.
Fonte: Biblioteca Nacional Digital do Brasil e Rede de Arquivos do IPHAN.

no perímetro urbano consolidado, em sua maioria localizadas nos bairros do Currupira, Desterro e São Pantaleão¹²⁸. Nas primeiras décadas do século XX, parte da população mais pobre da cidade se abrigava no Desterro e nos descritos novos bairros às margens da área central, mas ainda inseridos na malha urbana, como os bairros do Currupira, São Pantaleão e Apicum. Eram inúmeras as reclamações sobre a falta de infraestrutura nessas regiões. Embora as ruas estivessem representadas de forma retilínea nos mapas desde meados do século XIX, a tortuosidade era a forma mais comum de descreve-las nos jornais. Em artigo publicado no jornal Pacotilha em 1904¹²⁹, Fran Paxeco descreve como recentes os bairros do Currupira, São Pantaleão e Apicum e os classifica como “imundos, estreitos e ziguezagueantes”, referindo-se também a quebra da malha. Afirma ainda que são bairros bem inferiores à cidade colonial, à Praia Grande, que possuía vantagens nos quesitos estética e asseio.

Como dito, as primeiras áreas a serem ocupadas por famílias pobres na cidade foram as do Desterro e São Pantaleão. Consideradas a princípio afastadas no núcleo central, as habitações construídas nessas regiões não obedeciam a critérios de alinhamento e em sua maioria era feita de barro e palha. (PALHANO, 2017). Já no final do século XIX as ocupações se expandiram para além dos limites do bairro de São Pantaleão, ao leste seguindo o caminho grande até as localidades conhecidas como Baixinha e Alto do Bode e ao sul no sentido do atual bairro da Madre Deus.

[...] para além de São Pantaleão encontra-se hoje uma cidade inteiramente nova, composta, é verdade, de pequenas e modestas habitações, mas que enchem a grande área compreendida entre esta igreja, o Largo de Sant’Iago, Hospital Militar e Cemitério da Misericórdia. (AMARAL, 1898, p. 64 apud MOTA, 2014, p.20)

As novas ocupações ao sul do centro consolidado acabaram por permanecer como regiões de habitações de desvalidos. Ao longo do século XX, principalmente com a implantação das fábricas, houve o adensamento de bairros nessas áreas, como o Codosinho e Macaúba. Essa região era considerada de menor prestígio pela sua localização geográfica. Os códigos de postura ajudaram a consolidar o processo de valorização das diferentes áreas da

¹²⁸ A exemplo a Lei n.96 de 01 de março de 1905 que autorizava o poder público a desapropriar dois terrenos entre as ruas do Norte e do Passeio cita que em um dos terrenos estava edificada uma casinha de taipa coberta de palha.

¹²⁹ AS QUESTÕES COMERCIAES. Pacotilha. São Luís, p.01. 18 de abril de 1904.

cidade, por exemplo, devido a direção da incidência dos ventos, em 1842 previa-se que edificações que trabalhassem com curtume, fogos de artifício, pólvoras e criação de porcos em chiqueiros só poderiam funcionar na parte sul, nas proximidades do bairro da Madre Deus. Na região também eram localizados os cemitérios da cidade e posteriormente o matadouro, hospitais e isolamento de lázaros. A concentração de usos incômodos e equipamentos de aversão da sociedade, conseqüente desvalorização e a proximidade das fábricas instaladas no local, definiu a região como um espaço de classes mais pobres, que ali se consolidaram ao longo do século XX nos bairros da Madre Deus, Codozinho, Goiabal, Lira, Belira e Vila Bessa. O bairro do desterro, que também já era habitado por uma população de baixa renda, era o único local, segundo o código, onde era possível exercer a atividade de ferreiro, também um uso incomodo.

Ao mesmo tempo em que novas áreas de moradias pobres eram anexadas, o tecido da área da malha existente sofria modificações. A expansão da produção de moradias das famílias mais abastadas foi direcionada para as regiões a leste e nordeste da cidade, lugares que na virada do século já estavam ocupados por habitações de famílias pobres. Portanto, para a deslocamento das famílias de classe alta, foi necessário um processo de gradual expulsão das famílias mais pobres.

Este processo de valorização de novas áreas da cidade e modificação do tecido urbano, pode ser exemplificado pelo chamado bairro Currupira. O bairro era retratado no início do século como um local festeiro. Há registros de algazaras e confusões no local e o nome da Rua dos Prazeres e Rua da Alegria pode ter relação com essa conotação da localidade¹³⁰. É importante ressaltar que a história do bairro do Currupira (citado também como Curupira), se confunde com a do bairro dos Remédios. Ora as ruas da Alegria, dos Prazeres, do Veado e das Hortas são citadas como pertencentes a um e ora a outro. O conteúdo das citações, no entanto, difere bastante. Artigos publicados em jornais da década de 1930 lembram do bairro também como um local perigoso, onde a polícia entrava com cuidado¹³¹. Sua ocupação se deu primeiramente com imóveis de barro e palha, que foram sendo substituídos com o tempo. Em meados do século XIX, as notícias citando o bairro envolviam crimes, cortiços, incêndios em numerosas palhoças e falta de infraestrutura.

¹³⁰ ORA, DIREIS... O Imparcial. São Luís, p.1. 06 dez. 1938.

¹³¹ HISTORIAS... de graça. O Imparcial. São Luís, p.4. 10 mar. 1930.

Durante a epidemia de varíola que atingiu a cidade na segunda metade do século XIX, o bairro foi tratado em artigo publicado no jornal “A Situação” como local de uma pobreza desvalida que sofria com a doença e com o desamparo por parte do governo¹³².

É importante notar que apesar de possuir a presença de alguns usos incômodos, como a cadeia e casa de correição, o bairro estava situado em uma área geograficamente valorizada, na foz do Rio Anil, do lado oposto aos antigos bairros mais pobres, como Desterro e Codozinho. A atual Praça Gonçalves Dias já foi ocupada por várias palhoças que posteriormente foram removidas com o processo de valorização da região. (TEIXEIRA, 1899)¹³³. O local aprazível, na cabeceira do Rio Anil, começou a ser cobiçado principalmente após a construção da capela de Nossa Senhora dos Remédios, erguida pelos comerciantes em 1860. (VIEIRA FILHO, 2017). A instalação da capela veio juntamente com a planificação e delimitação do largo que passou a receber famílias para passeios. Em 1873 foi inaugurada a obra em homenagem a Gonçalves Dias, fortalecendo o caráter nobre do local, que era, segundo as palavras de Euclides Aranha em 1899: “já por natureza poético e atraente”¹³⁴. Ali ocorria também um dos principais festejos da cidade, evento que movimentava as crônicas sociais dos jornais locais. Percebe-se mais uma vez que a cartografia existente do período, apesar de demonstrar vias e quadras traçadas, não retrata o tecido urbano existente. Até meados do século XIX era vista como uma região de expansão do tecido urbano, mas pouco adensada.

[...] Mais ao longe, na extremidade N. da cidade – a festiva e risonha ermida de Nossa Senhora dos Remedios e o seu bairro meio cidade e meio campo – amena solidão, que só desperta uma vez ao anno – ao bulício da mais ruidosa e lusida das nossas festas de igreja – a novena da Senhora dos Remedios. (LEAL, 1860, p.72)¹³⁵

¹³² A VARÍOLA. A Situação. São Luís, p.2. 11 mai. 1865.

¹³³ Em 16 de setembro de 1719 fundou-se uma ermida no local até então conhecido como Ponta do Romeu, área fora dos limites urbanos da cidade. A construção acabou perecendo com o tempo, cercada por mato. Devido a um suposto assassinato de um senhor de escravos ocorrido dentro do templo, por um escravo, o local ficou abandonado até meados do século XIX quando foi construída uma nova ermida. (A EGREJA DOS REMÉDIOS. Pacotilha. São Luís, p1. 04 jan. 1930.

¹³⁴ Álbum do Maranhão Ilustrado. São Luís: Typografia Teixeira, 1899.

¹³⁵ LEAL, A. Theofilo de Carvalho. Cidade de San’Luiz do Maranhão. In: MATTOS, B. de. Almanak Administrativo, Mercantil e Industrial para o Anno de 1860: Bissexto. São Luís: Typ. Do Progresso, 1860.

Com o passar do tempo a região sofreu grande valorização imobiliária. O processo que Cantanhede (1902) descreve no seu relatório. A substituição das casas de palha por edificações bem construídas e esteticamente agradáveis se inicia na segunda metade do século XIX e se acentua pelas primeiras décadas do século XX. A área ganhará outra importância após a chegada da fábrica da Camboa em 1891, servindo de principal acesso às instalações.

Em paralelo as obras privadas e públicas, as regulamentações urbanísticas também contribuíam para a mudança no local. Sob as imposições estéticas dos códigos de postura, por ser uma área compreendida no perímetro urbano, as casas de palha deviam ter licença especial para assim permanecerem. O poder público, no entanto, parecia não saber o que fazer com as famílias pobres que habitavam estas casas, sendo necessário um processo gradual de imposições a fim de que, conseqüentemente, paulatinamente as famílias mais pobres deixassem a região. Em 1897, por exemplo, a prefeitura concedeu um prazo de três anos para que as edificações no Currupira cobertas de palha, ocupadas apenas por seus proprietários, obedecessem à proibição do código vigente. A concessão, portanto, não beneficiava a produção rentista que imediatamente teve que se adaptar as novas exigências.

A região abrigou habitações de diferentes classes por um longo período. A presença da fábrica da Camboa ao norte, teve o seu papel para a permanência de uma classe operária no local no início do século XX até a consolidação dos bairros operários ao longo do Caminho Grande. Porém, as famílias mais abastadas tinham o seu lugar exclusivo na região¹³⁶, a Rua Rio Branco, antiga Rua dos Remédios¹³⁷. Sempre que o bairro era citado nos jornais com vistas a exaltar o ar aristocrático do local, era a Rua Rio Branco que servia de exemplo. A região também possuía quintas de personalidades maranhenses, um artigo publicado no jornal Pacotilha de 1913¹³⁸ descreve a quinta do Autran, capitalista francês, que possuía propriedade ao lado da cadeia contendo terreno com inúmeras árvores frutíferas e uma vivenda ao centro.

¹³⁶ Vieira Filho (2017), descreve que na rua moravam personalidades como o capitão do quartel mestre da Guarda Nacional, desembargadores, presidentes da província, advogados, astrônomos, políticos e aristocratas, como Ana Jansen.

¹³⁷ Em 1910 a Rua dos Remédios passa a se chamar Rua Rio Branco pela resolução Nº31, de 12 de abril. (VIEIRA FILHO, 2017, p.235)

¹³⁸ UMPERCURSOR do simbolismo. Pacotilha. São Luís, p. 1. 30 abr. 1913

Margeando o Rio Anil, do outro lado da cadeia, existia a quinta de residência do poeta Joaquim Souza Andrade (Quinta Victoria), com luxuosa casa.



Figura 13 - Rua dos Remédios (Rio Branco) em 1904
Fonte: Revista do Norte, 1904

Já na primeira década do século XX, a rua Rio Branco possuía a presença de prédios luxuosos de famílias abastadas. A expansão das moradias das famílias de maior renda que se concentravam na Praia Grande, já abarrotada pela atividade portuária e comercial, se deu a partir do eixo da Rua Grande indo em direção ao largo dos remédios. Os investimentos em melhorias urbanas, como calçamento e serviços de água e esgoto, permitiram que a Rua Grande se configurasse como uma nova possibilidade de reduto de famílias mais ricas, porém o processo de transformação dessa região em um bairro elitizado não ocorreu da mesma forma que a Praia Grande, casas populares compartilhavam as mesmas ruas que os sobrados. (BURNETT, 2011). As novas áreas de ocupação com presença de lotes vazios, permitiam a construção de novas tipologias, inspiradas em estilos europeus. A oferta de tais imóveis não possuía um caráter especulativo, eram edificações feitas por encomenda a construtores locais. Mota (2014), aponta que os proprietários de fábricas foram os primeiros a abandonar os casarões coloniais:

O casal João Pereira Martins e Alice Vasconcelos Martins foi um dos primeiros da elite ludovicense a abandonar os antigos casarões coloniais e buscar áreas mais arejadas para construir suas moradias. Convencidos pelos ares de civilidade que agora dominavam o Velho Mundo, esses novos ricos passaram a edificar em áreas mais afastadas, como o bairro dos Remédios em São Luís, preferindo as casas em estilo moderno, garantindo iluminação

e higiene nos espaços, em primoroso estilo neoclássico, demonstrando sua riqueza e bom gosto. (MOTA, 2014, p.67).

Dessa forma, com o deslocamento das famílias de alta renda no sentido leste durante a segunda metade do século XIX, as moradias populares foram paulatinamente se reorganizando nas áreas de menor interesse. Este processo ocorreu parcialmente pela retomada de terras por seus proprietários e principalmente através das imposições dos códigos de postura e o combate a situações insalubres em edificações e no próprio espaço urbano. Esse deslocamento não seria ao acaso, a divisão dos terrenos públicos municipais em quatro classes distintas para cobrança de taxas de aforamento em 1893¹³⁹ demonstra as áreas mais valorizadas do espaço urbano, decorrente de investimentos públicos e privados e coincidente com o local de moradias das famílias mais abastadas.

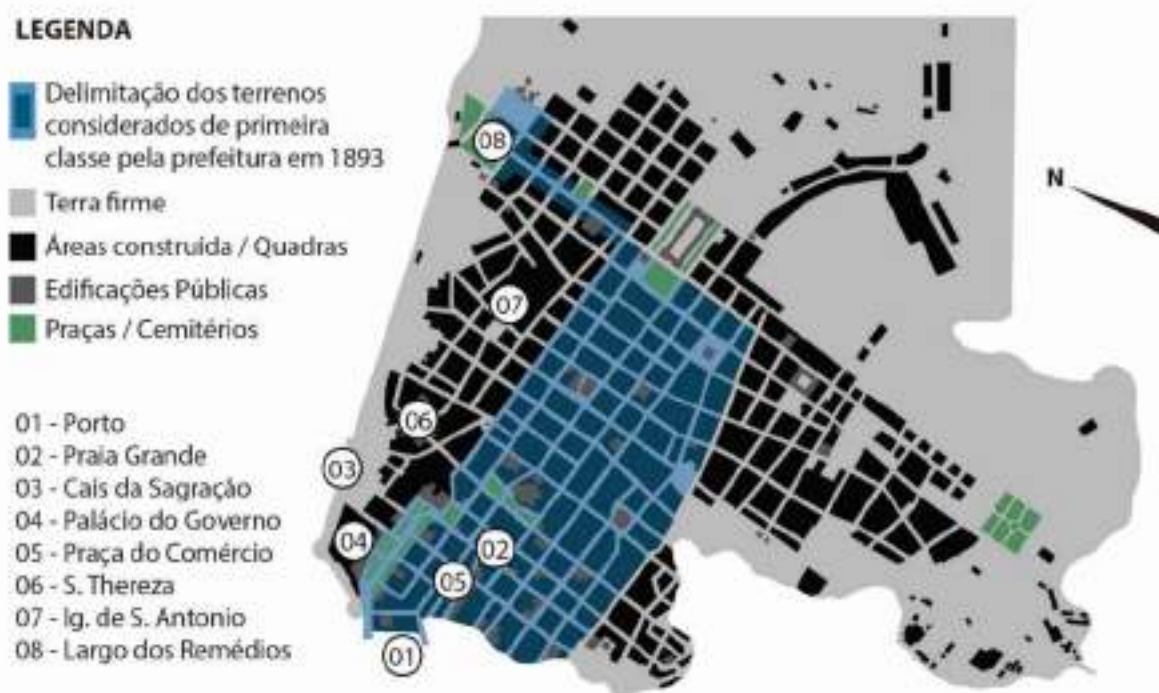


Figura 14- Perímetro da área mais valorizada da cidade para cobrança de aforamento de terrenos pela Câmara Municipal da Capital do Maranhão em 1893

Fonte: Produção do autor (2018) a partir da Planta da Cidade de São Luiz de 1912 de Justo Jansen Ferreira e Lei Nº4 de 30 de maio de 1893.

Os terrenos considerados de primeira classe eram principalmente os localizados no bairro da Praia Grande e os que seguindo as margens da Rua Grande, eixo de expansão urbana

¹³⁹ Lei Nº4 de 30 de maio de 1893.

da cidade até a década de 60 do século XX, levavam até o bairro dos Remédios. As taxas por metro quadro cobradas nos terrenos localizados dentro desse perímetro (50 réis) eram bem maiores do que as dos demais terrenos compreendidos dentro do limite da cidade (30 réis), considerados de segunda classe. Os de terceira e quarta classes eram os compreendidos ao longo do Caminho Grande, fora da área consolidada e os demais terrenos do município respectivamente.

Fora do eixo de deslocamento das famílias abastadas, no início do século XX, havia o já populoso bairro de São Pantaleão, que também teve seu tecido modificado durante o início da república, porém veio a abrigar principalmente famílias de classe média e funcionários públicos. O bairro tem seu início de ocupação relacionado a construção de uma capela e cemitério por Pantaleão Rodrigues no século XVIII (CORREIA, 2006). A capela e o cemitério foram doados à Irmandade Misericórdia, que cuidava de lázaros e enterrava indigentes, portanto, o local, como toda a extensão ao sul, rumo a Madre Deus, teve sua ocupação inicial com usos aversos a local de moradia, ficando a princípio como opção para os mais pobres.

É importante pontuar que toda a área ao sul da cidade também era citada nos jornais como parte do bairro de São Pantaleão, incluindo a Madre Deus e Codosinho. O cemitério da Misericórdia foi fechado em 1855 com a abertura do cemitério do Gavião e no início do século XX, uma série de melhoramentos urbanos, como calçamento e correção do alinhamento de algumas ruas, foram realizados no bairro e o casario pouco a pouco foi sendo reconstruindo, dando lugar a edificações mais sólidas. Um artigo de 1918 publicado no jornal Pacotilha, no contexto das festas de inauguração da luz elétrica na cidade, já ressaltava que: “o bairro de S. Pantaleão, um dos melhores da capital, e que jazia num lastimável abandono, calça-o de ponta a ponta, imprimindo-lhe outro aspecto. E tão diferente que urge, agora, transforma-lhe a mísera casaria”. (DUAS PALAVRAS, 1918, p1).¹⁴⁰ Em 1927 um outro artigo publicado no mesmo jornal defende o bairro do desleixo do poder público e da Ulen, alegando que ali não moravam “mulheres de vida fácil”, “vagabundos”, “desordeiros” e “beberrões”, mas sim “respetabilíssimas famílias”¹⁴¹.

Por fim, ainda considerando os novos bairros descritos no início do século XX, o Apicum não aparece com vias delimitadas nos mapas existentes do período. Nos jornais há

¹⁴⁰ DUAS PALAVRAS. Pacotilha. São Luís, p.1 28 set. 1918

¹⁴¹ O BAIRRO DE S. PANTALEÃO. O Imparcial. São Luís, p.5. 09 jun. 1927.

publicações que se referem ao local como um bairro desde a segunda metade do século XIX. A região foi local de várias quintas e possuía uma importante fonte para o abastecimento da capital. No mapa de 1951 de Aroldo Azevedo, a região é representada com grandes quadras ainda em formato de quintas e é indicada como uma zona residencial. Embora não fossem representadas as divisões de quadras e o traçado de vias nos mapas, há indícios que as quintas abrigavam inúmeras casas e palhoças já no início do século XX. Matos (2014) aponta que em 1938 a prefeitura alterou os valores do imposto predial de prédios, palhoças e terrenos localizados em bairros proletários e que dentre os bairros listados encontrava-se o do Porto do Apicum, uma referência a importância de abastecimento para a cidade. É importante ressaltar que a área descrita como bairro do Apicum no início do século XX era bem maior que a atual área reconhecida pela prefeitura municipal. A escola municipal do bairro do Apicum, por exemplo, era localizada na Rua Grande (Quinta do Barão)¹⁴². A Fábrica Santa Izabel (Fábrica Maranhense) também é citada nas notícias como parte do bairro do Apicum¹⁴³.

Embora no relatório Cantanhede (1902) descreva o processo de ocupação das novas áreas como um gradual e desordenado crescimento de casas alinhadas umas às outras ao bel-prazer dos construtores, não se tratava exclusivamente de um processo de autoconstrução levado por famílias pobres, em algumas regiões há na verdade a ação de proprietários rentistas. O próprio Cantanhede (1902) destaca que a forma de burlar as regulamentações dos códigos de posturas e viabilizar construções cobertas de palha era construindo as moradias dentro de propriedades privadas. Este processo também foi realizado nas áreas periféricas, mesmo onde as regulamentações dos códigos não alcançavam e que mais tarde foi importante no adensamento de várias áreas ao longo do caminho grande, com a transformação de sítios em bairros proletários. Uma publicação no Jornal Pacotilha em 1895 que tratava do problema de propriedade fundiária de terras no Apicum, retrata este processo de construção de moradias com caráter rentista.

Desde muitos anos que o Sr. Aurelio, com uma dedicação inextinguível e uma perseverança admirável, naquelles terrenos trabalha noite e dia, para tornal-os productivos, auferindo delles os meios de subsistência e algum pecúlio

¹⁴² ESCOLA MUNICIPAL DO BAIRRO DO APICUM. Diário do Maranhão. São Luís, p.3. 30 nov. 1898

¹⁴³ HÁ DOIS DIAS...Diário do Maranhão. São Luís, p.1. 04 jul. 1910.

para aumentar a sua fortuna, pequena é verdade, porém, adquirida licitamente e pelo emprego dos seus esforços e de sua actividade.¹⁴⁴

A publicação informa que o Sr. Aurélio Ribeiro Marques contribuiu para o incremento predial da cidade ao edificar cerca de quarenta casinhas nas terras de sua propriedade no Apicum. Informa ainda que são muito procuradas por estarem em local agradável e salubre. Trata-se de uma produção rentista de carácter mercantil¹⁴⁵.

4.2. As Fábricas e os Vilarejos Operários

Até a primeira década do século XX, as fábricas instaladas na capital tiveram um impacto grande no espaço urbano se comparada a situação anterior, porém, não resultou de imediato em uma expansão considerável de tecido urbano. A primeira grande fábrica a se instalar foi a conhecida como Fábrica da Camboa (Companhia de Fiação e Tecidos Maranhenses), em 1888. A área escolhida para instalação da fábrica era conhecida como Camboa do Mato, que pelos relatos existentes nos jornais se configurava como um “pitoresco” local no limite da cidade, habitado por algumas famílias e onde era possível encontrar grandes casas para alugar para “tomar ares” e desfrutar de “magnífica vista”¹⁴⁶. O nome Camboa (Gamboa), designa um local que alaga em períodos de maré cheia, o local era uma espécie de península possuindo de um lado o igarapé Mamoim e do outro o Medeiros. Este aspecto do local dificultou a expansão de sólidas moradias após a instalação da fábrica. Isto atrelado a natural desvalorização do local como residência para as camadas mais altas, condicionou a ocupação ao longo da primeira metade do século XX através de palafitas construídas por famílias pobres.

¹⁴⁴ AS TERRAS DO APICUM. Pacotilha. São Luís, p.2. 08 jan. 1895.

¹⁴⁵ Uma notícia de 1958 publicada no jornal Tribuna do Povo (p.1, ed. 381) demonstra que essa forma de exploração de aluguel de moradias construídas dentro dos limites privados dos sítios permaneceu na cidade. A notícia relata o sofrimento de famílias que alugavam uma porção de terra dentro da propriedade chamada Sítio do Cruz no João Paulo. Eles eram obrigados a construir a própria casa, poderiam utilizar o local por um ano e não teriam direito a indenizações ou reembolso pela construção ao saírem do local.

¹⁴⁶ ALUGA-SE. Pacotilha. São Luís, p.1. 15 nov. 1884.

A dificuldade do terreno em volta da área de terra firme, que dificultou a produção de moradias pobres em um primeiro momento, era benéfica no ponto de vista dos sócios da fábrica para escolha do local de instalação. Estudavam as possibilidades de aquisição de terrenos em várias regiões das franjas da cidade e um dos quesitos levantados como positivo na Camboa do Mato era justamente a ausência de casas de pequeno porte, consideradas anti-higiênicas. (SILVA, 2016). Como já discutido em capítulo anterior, essa ideia de uma suposta vantagem se esvai posteriormente frente a concorrência para a contratação de mão de obra das demais fábricas da cidade, obrigando a Fábrica da Camboa a construir habitações para os operários. No início da operação, a maior parte dos trabalhadores habitavam o bairro do Curupira e Remédios, ligados as instalações fabris apenas por um aterro de 5m de largura. O terreno já contava com três casas e uma meia morada¹⁴⁷, que provavelmente eram as utilizadas anteriormente para descanso por famílias da cidade.

Um artigo publicado na Revista Elegante em 1900¹⁴⁸ informa que nessa data já haviam moradias ao redor da fábrica que eram alugadas para operários. No lado leste, à frente com a entrada principal, existia uma larga e arejada via que formava um corredor de casas “bem construídas”. O artigo também informa que do lado oposto, as margens do Rio Anil, também foram edificadas casas para serem alugadas aos operários. O relatório da companhia de 1893 apontava a construção de 30 casas do tipo porta e janela com estrutura de taipa para operários comuns e 08 de cal e adobe para os operários superiores (SILVA, 2016). Já em 1916, contavam-se cerca de 60 casas de palha com um total de 500 pessoas. As casas foram autoconstruídas com autorização dos proprietários da fábrica como forma de amenizar o problema da falta de moradias próximas para os operários. A nota no O Jornal que traz essas informações alega ter o local a aparência “de uma segunda Baixinha”¹⁴⁹, referência a favela existente no subúrbio da cidade. Percebe-se a existência do rentismo atrelado a terra, ficando os custos da produção a cargo da família do operário. Embora a intenção da empresa fosse “cercar com casas o edifício da Fabrica”¹⁵⁰, no intervalo de 23 anos citado (1893-1916), apenas 22 casas foram edificadas no local, uma ínfima produção, mesmo com a autoconstrução.

¹⁴⁷ TRATAMOS ONTEM...Pacotilha. São Luís, p.2. 23 fev. 1888.

¹⁴⁸ A NOSSA GRAVURA. Revista Elegante. São Luís, p.2. 01. Ago. 1900.

¹⁴⁹ A CAMBÔA. O Jornal. São Luís, p.4. 31 maio 1916.

¹⁵⁰ COMPANHIA DE FIAÇÃO E TECIDOS MARANHENSE: Relatório da directoria. Diário do Maranhão. São Luís, p.1. 27 out. 1894.



Figura 15 Levantamento Aerofotografico da região da Camboa

Fonte: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), [1941 ou 1942]

As demais fábricas instaladas nas franjas da cidade contribuíram para o surgimento, consolidação e expansão de bairros pobres. Morar perto das instalações fabris era benéfico tanto para os proprietários quanto para os proletários. Para os trabalhadores, ter uma moradia próxima ao local de trabalho significava redução do transtorno causado pelos baixos salários e escassez de transporte público. Correia (2006), ainda ressalta que para as mulheres trabalhadoras, que eram em grande número nas fábricas, significava uma possibilidade de diminuir as “tensões entre sua condição feminina e a condição operária [...] na medida em que ficariam mais perto de seus filhos” (CORREIA, 2006, p.268). Bonduki (2014), frisa a importância do emprego de mulheres e crianças nas fábricas de tecido para o aumento da rentabilidade das empresas. Um artigo publicado no jornal Pacotilha em 1888 elogiava a

escolha do local de implantação da fábrica fazendo uma relação com a da cidade de Caxias, no interior do estado: “[...] permite que possam ser utilizados no estabelecimento, a exemplo da fábrica de Caxias, os serviços de viúvas e moças pobres e honestas, que comodamente e em perfeita segurança poderão todos os dias ir e voltar [...]”¹⁵¹. No entanto, diferente das vilas operárias criadas ao redor de algumas fábricas nos principais centros do país, as instaladas na cidade de São Luís tiveram uma tímida produção habitacional, conforme já discutido. Portanto, a autoconstrução foi o principal mecanismo de produção no entorno das fábricas, nem sempre significando a ausência de cobrança de aluguel, que eram recolhidos pelos proprietários dos terrenos.



Figura 16 - Áreas de concentração de moradias populares em 1951

Fonte: Elaborado pelo autor (2018) a partir da Planta da Cidade de São Luís de 1951 de Aroldo de Azevedo, Planta da cidade de São Luís de 1858 de J. Veiga e citações em jornais.

Este “equilíbrio” de interesses em torno da garantia da moradia não durou muito tempo, uma vez que as epidemias atingiram a cidade e fizeram com que o estado intervisse de forma intensiva contra essas formas de habitação. Uma das primeiras soluções

¹⁵¹ CONSTA QUE...Pacotilha. São Luís, p.3. 22 fev. 1888.

encontradas para combater o alastramento de doenças foi a demolição de várias casas consideradas anti-higiênicas, tendo o Serviço Extraordinário de Higiene sugerido inclusive queimar as casas de palha dos infectados nos bairros do Codozinho (LACROIX, 2015). Dessa forma, nas primeiras décadas do século XX, principalmente com a instalação da estrada de ferro e do bonde elétrico, os bairros proletários se expandem ao longo do Caminho Grande.

4.3. Bondes e Favelas

A obra mais significativa do ponto de vista de expansão urbana da cidade foi a instalação da infraestrutura para o bonde elétrico, inaugurado em 1924. A luz elétrica e o bonde eram símbolos de um novo momento e isto fazia com que a população mais abastada vislumbrasse uma nova cidade, com a substituição do casario colonial e das formas de habitação sem a estética a altura do novo contexto. Um artigo publicado no jornal Folha do Povo em 1923 discute a necessidade de remodelar a cidade através de incisiva intervenção do poder público em prol da estética, higiene e atenção à população pobre. Devido ao contexto, dizia o artigo: “ninguém compreende que venham a trafegar bondes electricos em ruas pessimamente calçadas e caprichosamente...imundas”. O desenvolvimento dos meios de transporte e as carências que o tecido urbano composto de edifícios coloniais percebidas pela população rica, fazia com que inevitavelmente se pensasse nas próximas áreas de expansão para a cidade. Segundo o artigo, tratava-se do “problema fundamental” do “inevitável desdobramento, o seu avanço até as zonas baldias que a circundam.”

O que agora precisamos ressaltar é a necessidade imperiosa em que está a Prefeitura de exigir que, em certa zôna da cidade, só se construam ou reconstruam casas, cuja architectura venha a dar ás principaes artérias nossas uma bella e imponente perspectiva architectonica. Evitaremos, assim, que venha e erigir-se uma baiúca de pouco mais de dois metros de altura ao lado de majestosa vivenda. É preciso, além d’isso, attrahir intelligentemente os munícipes abastados à construcção de nossa futura avenida suburbana, cuja pitoresca base – a Estrada do Anil, está a solicitar, de ha muito, as attenções de todos.¹⁵²

¹⁵² A RECONSTRUÇÃO DA CIDADE. Folha do Povo. São Luís, p1. 22 ago. 1923.

É possível ainda perceber as aparentes contradições do discurso que ao mesmo tempo prega zonas exclusivas para construções magníficas e a necessidade de atenção as “casinhas infectadas” nos arredores da cidade, sem propor, no entanto, solução concreta para viabilizar a substituição dessas moradias e o avanço de construção com novas tipologias “higiênicas”. Assim descreve a situação: “nessas baícuas falta tudo: a cubagem de ar é deficiente, a luz é parca, a agua não existe, a hygiene é um mytho. O que nelas se encontra, sempre é o campo adequado ao desenvolvimento de todas as moléstias, de todos os males!”.

Um artigo publicado no jornal Diário de São Luiz em 1924, expõem os conflitos das imposições com relação as moradias em prol da hygiene. O artigo relata o sofrimento de famílias que moravam nos bairros pobres periféricos da Baixinha e Codosinho ao terem que atender as exigências do poder público quanto aos padrões construtivos com foco na salubridade das moradias.

Depois vieram os requintes architecturais. Mais tarde novas e novas ordens, vexatórias todas, foram parecendo. Agora, é raro o dia em que um medico não apparece por lá bancando sabença, e impondo novidades. [...] As victimas do incêndio a que alludimos acima e outros, em vista de não poderem com a despeza conjuncta de aluguel de uma casa para moradia provisória e reconstrucção da palhoça, ao envez de atacarem as novas casas em todas as suas dependências, por falta de meios, construíram um quarto, em cada, meteram-se nesses exíguos alojamentos e trabalham dia e noite em huctas de titans, para finalizar a obra. Os moços da hygiene, no entanto, não viram com bons olhos esse recurso extremo e desalojaram todas as pobres famílias assim agasalhadas. Só se podem habitar casas depois do VISTO prophylatico!... Antes desta formalidade, porém, durmam na chuva, morram, levem o diabo, mas não se recolham aos prédios em preparo.¹⁵³

Os moradores que tiveram suas casas destruídas pelo incêndio citado, conseguiram a licença para reconstruírem as moradias e cobri-las com palha de pindoba de forma excepcional por um prazo de doze meses, depois deveriam substituir por telha cerâmica. O mesmo artigo realça a proliferação de cortiços e moradias nos baixos de sobrados nas áreas

¹⁵³ HIGIENE PARA OS POBRES...Diário de São Luiz. São Luís, p.3. 29 abr.1924.

centrais e questiona a ação estatal nas periferias enquanto a área central é tomada por tais formas de domicílio.

Aliado os anseios de uma São Luís transformada, que mais facilmente eram concretizados na sua malha mais antiga, o bonde elétrico incentivou a expansão ao longo do Caminho Grande, em um primeiro momento predominantemente das classes mais pobres. Antes da década de 1920 os bairros considerados populosos eram o de São Pantaleão e Codozinho, sendo o último julgado como uma favela. A chegada da estrada de ferro em 1919, a posterior instalação do bonde elétrico e o combate as habitações pobres na área central fizeram com que os bairros do subúrbio começassem a ser adensados. Os arrabaldes pobres da cidade passam a ser, além da região do Codozinho, Madre Deus e Macaúba, os bairros Baixinha, Alto do Bode e Ceo. A paisagem que era predominantemente rural ao longo do Caminho Grande sofreu intensa modificação nas décadas seguintes.

Uma descrição dessa paisagem, anterior ao adensamento, pode ser encontrada em relato de viagem realizada pelos médicos Vítor Godinho e Adolfo Lindenberg em 1904. O percurso entre a estação de bonde no início do Caminho Grande e o Anil é descrito como uma paisagem rural. Os autores descrevem chácaras “de cimalha e azulejo”, “habitações ricas e antigas” cercadas de árvores e palmeiras. Além das chácaras os viajantes relatam a presença de roças no trecho em que a estrada de ferro é paralela a estrada e no trecho em que a linha férrea se separa, dizem que havia apenas “mato”. A primeira povoação descrita é a Jordoa, com cerca de 50 casas apenas, “um lugar muito salubre e procurado pelos beribéricos da cidade”. Essas residências eram utilizadas como casas de veraneio por famílias com posses¹⁵⁴. O Cutim, a segunda povoação, é descrito possuindo uma paisagem pitoresca, onde há chácaras que se estendem até o Anil, uma “povoação de cerca de 100 casas”¹⁵⁵.

¹⁵⁴ Maranhão Ilustrado. São Luís: Typ. Alfaiataria Teixeira, 1899.

¹⁵⁵ O relato se estende até o Maracanã, onde os visitantes desfrutaram de banhos de rio, da culinária local, do descanso em redes e puderam presenciar a manifestação cultural do bumba meu boi.



Figura 17 - Casas na Jordoa em 1899
 Fonte: Typ. Alfaiataria Teixeira, 1899.

Essa paisagem bucólica, com sítios de nomes “mais ou menos românticos”, como disse Godinho (1902, p.162), sofrerá modificação nas duas décadas seguintes. A Baixinha, por exemplo, um bairro que se localizava nas intermediações da estação da estrada de ferro no Caminho Grande, que inicialmente pertencia aparentemente ao sítio Itamacaca mas que não foi incluído na negociação da venda do sítio para a fábrica da Cambôa¹⁵⁶, possuía apenas 70 casas de palha no início do século¹⁵⁷, era uma localidade citada nos jornais como um povoado. Nas primeiras décadas do século XX, entretanto, sofreu adensamento populacional e passou a ser citada com frequência em relatos de crimes e arruaças. Juntamente com o Alto do Bode, era o bairro pobre da área de expansão da cidade. Em meados da década de 1920 já eram citados como bairros populosos e posteriormente foram incorporados a uma grande região de moradia popular com os bairros da Vila Operária, Vila Mariana, Vila Passos, etc. Um artigo irônico publicado no jornal Folha do Povo em 1925 descreve esses contrastes no espaço da cidade:

Imitando Londres tem a sua city que é o trecho nobre compreendido entre as ruas Nina Rodrigues contornando a praça João Lisboa e subindo a Oswaldo Cruz até a Rio Branco se prolongando para a praça Gonçalves Dias. Como Lisboa, tem a sua Cintra que é o Anil. Como New York tem a sua Broadway

¹⁵⁶ A CAMBÔA. O Jornal. São Luís, p.4. 31 maio 1916.

¹⁵⁷ TIVERAM ALTA.... Diário do Maranhão. São Luís, p.1. 11 mai. 1908.

que é a Praia Grande. Como Roma tem a sua Suburra que é todo o littoral que corre entre os dois Matadouros, o Modello e o Velho. Como o Rio de Janeiro tem a sua Favella, que é o Codosinho; o seu Morro do Pinto, que é o Alto do Bode; a sua Tijuca que é o Maracanã; a sua Copacabana e Icaraí, que são o Olho d'Água e S. José; o seu Pedregulho que é o Sacavem.¹⁵⁸

Para além do bairro da Baixinha, outras áreas ao longo do Caminho Grande começam a se adensar nas primeiras décadas do século XX, estas áreas já possuíam moradores no início do século, não apenas em casas de sítios e chácaras, mas também em pequenas aglomerações com casas de barro e palha principalmente. Nos últimos anos da República Velha, os sítios foram paulatinamente sendo substituídos por bairros pobres. Eles representaram também as principais reservas de terra com infraestrutura para os conjuntos habitacionais que viriam a ser construídos pelo Estado a partir do fim da década de 1940. Ao longo do século XIX as terras herdadas das sesmarias, foram sendo comercializadas e desmembradas oficialmente desde a promulgação da lei de terras em 1850. A situação fundiária ao longo do Caminho Grande não era precisa e com o aumento do interesse pela região, devido à valorização causada pela infraestrutura instalada, inúmeros conflitos de propriedade ficaram latentes. A dimensão exata de cada sítio e os limites eram objeto de contestação com frequência e nem o poder público tinha uma carta atualizada e precisa da situação fundiária.

“Um terreno no Caminho Grande, com ...metro de frente e ... metros de fundo. Eis o que reza, em geral, os termos de aforamento. Mais o Caminho é Grande nome de verdade ... Entre os próprios vizinhos há duvidas sobre quem deva cobrar os alugueis de alguns trechos de terrenos.[...] Há algumas demarcações extra-judiciais feitas a la diable [...]”¹⁵⁹.

¹⁵⁸ FRUTOS DA EPOCA. Folha do Povo. São Luís, p2. 03 nov. 1925.

¹⁵⁹ O PROBLEMA DAS HABITAÇÕES PROLETÁRIAS. O Imparcial. São Luís, p.4. 21 fev. 1930.

LEGENDA

- Linha aproximada de pressão em 1955
- Estrada de Ferro
- Caminho Grande

- 01 - Palácio do Governo
- 02 - Prata Grande
- 03 - Largo dos Remédios
Praça Gonçalves Dias
- 04 - Local da Cia. de Fiação e Tecidos
Mastenhoff - Fábrica da Cêrboa
- 05 - Local da Cia. de Fiação e Tecidos
do Cêrhamo - Fábrica de Cêrhamo

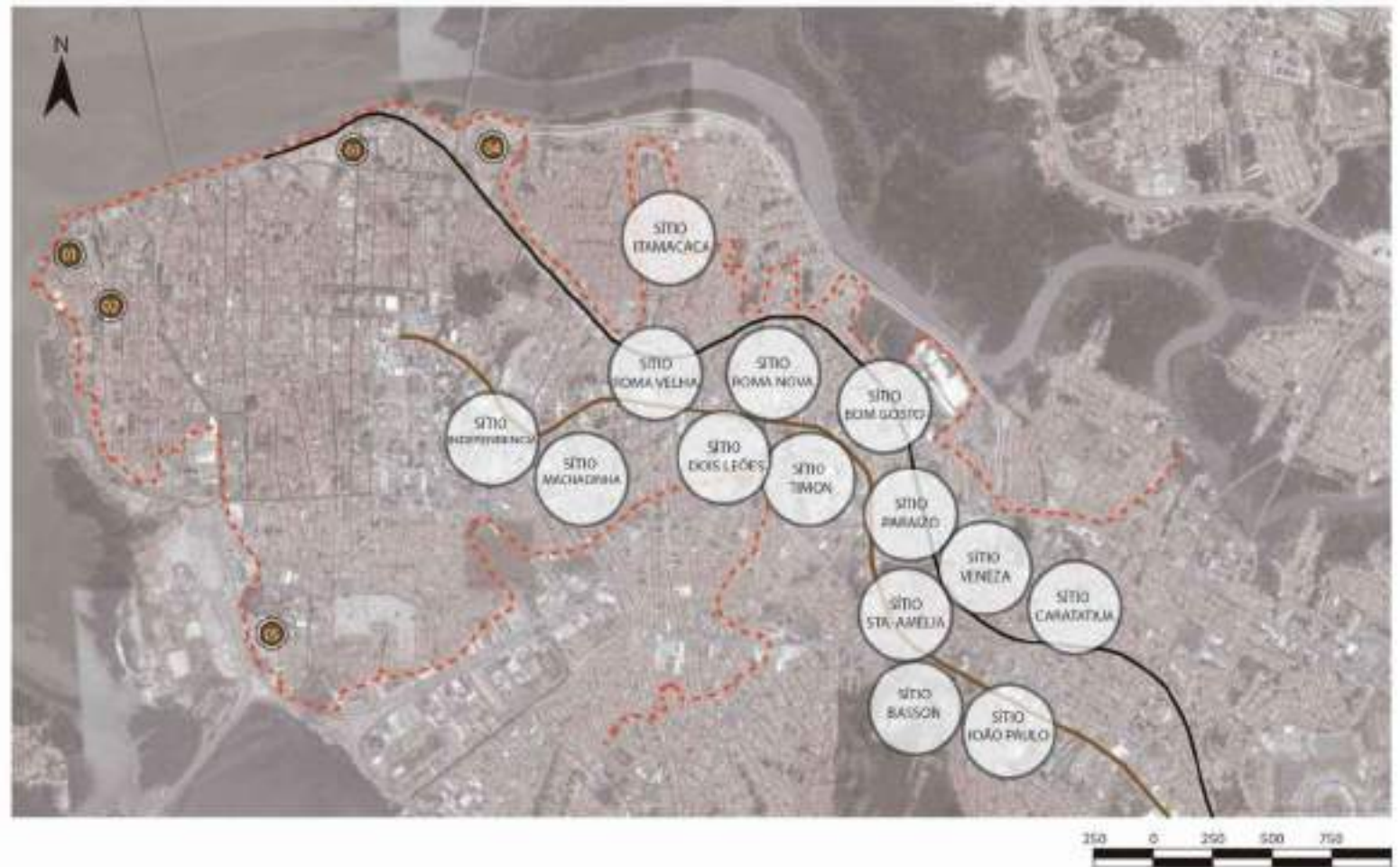


Figura 18 - Localização aproximada de alguns sítios ao longo do Caminho Grande no início do século XX.
Fonte: Elaborado pelo autor (2018) sobre foto de satélite do Google Earth, 2018.

Com a promulgação da Lei nº381 de 11 de outubro de 1927 e nº429 de 16 de setembro de 1929, que desapropriava os terrenos particulares constituídos de núcleos de habitações proletárias e considerava nulos todos os contratos de enfiteuse, o problema da situação fundiária ficou mais escrachado. Inúmeros foram os que se apresentaram ao poder público alegando serem os legítimos proprietários dos sítios atingidos pelas leis¹⁶⁰. A ação estatal também nos permite compreender a ocupação do espaço por moradias de famílias pobres, pois as leis estabeleciam onde as desapropriações iriam ocorrer: Codozinho, Belira, Roma, Villa Operaria, Baixinha, Cambôa, Estrada de Ferro e outras. Áreas localizadas a leste e sul da cidade, ou seja, havia a presença de núcleos habitacionais pobres em todas as direções nas franjas do tecido urbano consolidado, uma vez que nos demais rumos estavam os rios e a Baía de São Marcos. O mapa de Aroldo Azevedo de 1951, mostrado em seção anterior, deixa esse aspecto bem claro.

O trabalho de demarcação das terras com intuito de solucionar a questão das habitações proletárias em todas as áreas citadas foi iniciado em 1929 e o trecho de um pouco mais de 1km compreendido entre o Sítio Roma Velha e Sítio Paraizo, na então Avenida Washington Luís, posterior Av. Getúlio Vargas, no Caminho Grande, foi finalizado em 1930, sendo então promulgada a lei nº441 de 21 de fevereiro do mesmo ano que desapropriou para construção de habitações proletárias todos os terrenos entre a avenida e a estrada de ferro no trecho citado. Uma área de quase 40ha correspondente a parte do atual bairro do Monte Castelo. Parte desse trecho era conhecido à época como Villa Operária e se tornou o principal bairro proletário da cidade, onde o problema habitacional tinha suas mazelas mais visíveis. Assim descreve a situação o desembargador Barros Vasconcellos, então presidente da comissão de terras do estado e do município em relatório apresentado ao prefeito Jayme Tavares em 1930:

A capital do Estado, tirantes os velhos arruados amurados de casarões coloniaes, centro da cidade, que virão approximadamente dos meados do seculo desesete, todo o resto, por bem dizer offerece um aspecto de miseria como o de muitos povoados perdidos pelo interior do Estado. [...] milhares de casebres espalhados pela Villa Operaria, Boa Vista, Céu, Codosinho, Baixinha, Jordôa, Estação, Cambôa, Matadouro Modelo, Bellyra, Roma

¹⁶⁰ O PROBLEMA DAS HABITAÇÕES PROLETÁRIAS. O Imparcial. São Luís, p.4. 21 fev. 1930.

Velha, Rominha, Paraiso, Timon e outros núcleos mais ou menos densos de populações proletárias, que dia a dia augmentam assustadoramente. Grande numero desses misérrimos habitantes vindos de longe, na sedução que toda capital acarreta para os desocupados [...]¹⁶¹

O desembargador ainda aponta no relatório a necessidades dos habitantes de tais bairros levantarem dinheiro para “no fim do mez satisfazerem as exigências de alguns donos de terreno, que lhes cobram aquellas quantias a titulo de alugueis de pequenos trechos, onde se levantam as barraquinhas de palha”. O aumento populacional e a falta de opções de moradias para a população mais pobre no tecido urbano consolidado, criaram um contexto satisfatório para a exploração da renda fundiária. Os proprietários permitiam que famílias pobres edificassem suas casas nas suas terras em troca de aluguel e acabavam herdando a moradia caso as famílias se mudassem, um trabalho não pago cristalizado que se convertia em renda imobiliária para o proprietário das terras.

No final da década de 1920 os núcleos proletários, como eram chamadas as áreas de ocupação por família pobres, já eram inúmeros e densos. A única solução pensada pelo poder público foi a regularização fundiária e reconstrução das moradias para adequá-las as exigências sanitárias. O relatório aponta que nesses núcleos habitam mais de um quarto da população total da cidade¹⁶². A prefeitura comprou terrenos na Camboa, pertencentes a Companhia de Fiação e Tecidos Maranhenses, e no entorno do Matadouro Modelo, hoje bairro da Liberdade, e entregou a posse aos moradores que ali já haviam edificado suas casas. Comprou também terrenos não edificados para que particulares pudessem edificar “habitações higiênicas” para proletários.

A Villa Operária era o núcleo habitacional mais denso, abrigando mais de 1500 habitantes em uma área de cerca de 13,5ha, contendo mais de 300 moradias. Assim descreve a área o relatório do desembargador Barros Vasconcellos:

[...] aglomeradas num trecho de terra em péssimas condições de salubridade, alheiado de quaesquer rudimentos de hygiene e conforto. Os socavões infectos, os pedaços de matto, os alagadiços e lodaças, focos de

¹⁶¹ VACONSELLOS, Barros. Relatório do Desembargador Barros Vasconcellos, presidente da comissão de terras do Estado e do Município. O Imparcial. São Luís, p.4. 21 fev. 1930.

¹⁶² ULTIMA MENSAGEM... Pacotilha. São Luís, p.4. 06 mar. 1930.

todas as especies de transmissores de febres malignas, ahi se encontram com facilidade. [...] O trabalho da prefeitura será grande, pedindo tenacidade e muita vigilância. As construcções ahi não obedecem aos princípios regulamentares do assumpto. [...] A continuação desse desprezo augmentará o perido que aquella aglomeração desordenada constitui para a nossa população. O mal será cada vez mais difficil de se remediar.

Os discursos sobre a questão deixam claro as contradições existentes. O relatório critica em determinado ponto o descuido do poder público com a situação, o que teria gerado a dimensão do problema, porém percebe-se claramente que se tratava de um novo contexto e que a solução não poderia passar pelo discurso da estética e higiene que ainda predominavam no pensar do espaço urbano. O próprio nome da localidade indica o conflito existente, pois a Vila Operária estava localizada principalmente nas terras dos sítios Roma Velha e Roma Nova, mas indica o relatório que os moradores não reconheciam essas propriedades e, portanto, se negavam a pagar aluguel.

Dessa forma, os principais sítios existentes ao longo do Caminho Grande foram transformados, parcialmente ou totalmente em bairros proletários. A parte não utilizada pela fábrica no sítio Itamacaca, comprado pela Companhia de Fiação e Tecidos Maranhenses, foi ocupada por uma população pobre que provavelmente pagava aluguel aos proprietários da companhia fabril, visto que a autoconstrução, conforme discutido, auxiliava na maximização dos lucros da empresa. Os sítios Roma Nova, Roma Velha, Paraizo, Bom Gosto também se transformaram em núcleos proletários. Outros sítios foram utilizados pelo poder público para construção de instituições diversas. O sítio Veneza abrigou posteriormente o Horto Florestal (1940), o sítio Basson o quartel do 24º Batalhão de Caçadores (1937), o sítio Dois Leões o atual Hospital Nina Rodrigues (1941), o sítio Timon foi utilizado para construção das primeiras casas da Fundação Casa Popular (1947) e o sítio Filipinho para a construção do bairro de mesmo nome (1953).



Figura 19 Levantamento Aerofotográfico do Caminho Grande

Fonte: Elaborado pelo autor (2018) sobre aerofotografia do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), [1941 ou 1942]

A partir das manchetes e artigos dos jornais, também é possível perceber que mesmo os sítios que foram utilizados para construções de edifícios públicos tiveram parte de suas terras utilizadas para habitação proletária. O Sítio Veneza, por exemplo, que desde a década de 1940 era utilizado para confraternizações e eventos públicos e onde foi instalado o horto florestal municipal, também era citado em várias notícias como sendo local de moradia de trabalhadores, ou seja, considerando não haver terras sem propriedade, provavelmente o local das habitações inicialmente se encontrava dentro dos limites do sítio, herdando assim o nome do local. Não é provável que na década de 1940 coexistissem o uso institucional e habitacional na mesma propriedade do Estado. O processo de transformação de sítios em bairros de famílias mais pobres continuou nas décadas seguintes ao período estudado, como Sítio Nova Olinda, propriedade do estado, conhecido vulgarmente como Cavaco, cedido em 1920 para o Instituto Oswaldo Cruz e que hoje compreende aproximadamente a região dos

bairros Retiro Natal e Bom Milagre. Outros bairros também herdaram o nome dos sítios e permanecem até os dias atuais, como o João Paulo, Caratatiua e Filipinho.



Figura 20 - Sítio Veneza. Atual Secretaria Municipal de Segurança com Cidadania, na Av. dos Franceses, Caratatiua. Fonte: (1) IPHAN, 1977. (2) Acervo do autor, 2018.

De certo que toda a produção habitacional realizada ao longo dos sítios às margens do Caminho Grande durante as primeiras três décadas do século XX criaram um novo tipo de tecido urbano. O discurso principal das intervenções estatais na questão, girava em torno da garantia de higiene e estética da cidade, portanto, o Estado interveio de forma a tentar garantir que o eixo principal dessa área de expansão, o Caminho Grande, tivesse uma aparência em conformidade com os anseios de modernidade da cidade. É então rebatizado no final da década de 1920 de Avenida Washington Luis e nas palavras do prefeito Basílio Sá¹⁶³ se configura como “uma artéria de grande alcance estético e econômico [...] a columna mestra da rede de comunicações da ilha, si não do Estado”¹⁶⁴. Dessa forma se inicia uma organização espacial que marcará toda a paisagem das áreas de expansão da cidade de São Luís nas décadas seguintes, que não crescerá com uma malha, mas estruturada de forma linear através de corredores viários com a presença de habitações pobres logo após as construções das margens imediatas.

Ao adquirir terrenos no Jordoa em 1929, por exemplo, a prefeitura realizou o loteamento da área e o aforamento a proletários, porém institui a condição que os lotes que estivessem voltados para a avenida Washington Luis, só poderiam ser ocupados por edificações cobertas de telha¹⁶⁵. Este aspecto “cenográfico” da avenida ficará mais evidente na década seguinte com a inauguração da Avenida Getúlio Vargas em 1942, que será ladeada

¹⁶³ Basílio Torreão Franco Sá, prefeito nomeado de fevereiro a outubro de 1930.

¹⁶⁴ O GOVERNO DE SÃO LUÍS. Pacotilha. São Luís, p.1. 12 abr. 1930.

¹⁶⁵ EDITAL Nº13. Pacotilha. São Luís, p.4. 23 dez. 1929.

de “bangalôs” de famílias abastadas, mas que escondem um tecido urbano que denuncia as contradições da cidade. Na estrada para o Anil havia a exigência que as casas voltadas para o caminho do bonde tivessem cobertura de telha cerâmica em prol da estética. Dizia o artigo publicado no jornal O Imparcial em 1926 que o prefeito queria “começar pelo fim” ao exigir tais elementos estéticos sem antes resolver as questões primárias que afetavam a saúde da população. Dizia ainda que o preço das telhas era exorbitante e que a população pobre daquela área não teria meios de adquirir.¹⁶⁶

4.4. Técnica e segregação

As reformas urbanas, a exemplo das ocorridas no sudeste do país, eram vistas como forma de superar o atraso nas cidades nordestinas, acreditava-se que trariam desenvolvimento econômico a partir da reprodução do ar moderno das cidades do Rio de Janeiro e São Paulo. (BURNETT, 2012). A partir da década de 1930 ganha força no Brasil a ideia de planejamento enquanto técnica de base científica, capaz de resolver os problemas urbanos (VILLAÇA, 1999). Foi com este foco que José Octacilio Saboya Ribeiro elaborou o plano de remodelação, extensão e embelezamento da cidade de São Luís. O plano contava com a construção de várias avenidas que estruturariam a parte central zoneada em área comercial, residencial e industrial, cercadas por áreas de habitação proletária intituladas de “cidade jardim”. Ainda era previsto um parque central na área conhecida como Quinta do Barão. Os anseios da época eram de acabar com a ideia de uma São Luís colonial, conforme cita artigo publicado no Jornal Pacotilha em 1937 tratando do plano que visava a “marcha para remodelação” da cidade: “[...] tornar São Luís uma cidade moderna, em que as linhas elegantes do urbanismo moderno, sobressáhem entre os traços coloniais dos nossos sobrados, marco de uma época que já passou.”¹⁶⁷

¹⁶⁶ EXIGENCIAS DESCABIDAS. O Imparcial. São Luís, p.7. 29 out. 1926.

¹⁶⁷ NOVOS aspectos urbanos: São Luiz marcha para a remodelação. Pacotilha. São Luís, p. 1. fev. 1937.



Figura 21 - Reprodução do esboço do plano de remodelação extensão e embelezamento da cidade de São Luís publicado no jornal O Imparcial em 1937

Fonte: Reprodução do autor (2018) a partir do esboço publicado em: A cidade de São Luís. O Imparcial. São Luís, p.1. 26 fev. 1937.

A ideia de segregar o uso do espaço urbano na cidade, através da divisão de zonas ou distritos, por meio de um zoneamento propriamente, já tinha força desde a década de 1920, conforme explicita o prefeito engenheiro Jayme Tavares em mensagem apresentada a Câmara Municipal em 1928:

Apresenta-se cada dia mais necessária a delimitação do Município em Zonas, afim de facilitar a melhor applicação das leis e posturas municipaes, dentro de um mesmo districto. A própria divisão em districtos, antiga como é, já não satisfaz ás condições presentes dada a alteração da população e o respectivo desenvolvimento econômico. Estou certo de que este assumpto merecerá o vosso estudo e a solução que mais acertada achardes. (TAVARES, 1928, p.74)¹⁶⁸

Porém o zoneamento proposto por Saboya Ribeiro era acompanhado, segundo o então prefeito, por uma “radical transformação da cidade, capaz de abrir-lhe os novos

¹⁶⁸ Mensagem Apresentada à Camara Municipal de São Luiz do Maranhão, pelo Prefeito Engenheiro Jayme Tavares. 1928

horizontes do progresso, integrando-a na comunhão das demais cidades progressistas do Brasil. ¹⁶⁹ A ideia do plano era delimitar zonas com usos bem definidos e, de forma geral, institucionalizar a divisão do espaço já segregado entre os diversos interesses na cidade. A parte nordeste da malha consolidada seria destinada “exclusivamente a prédios particulares”. Esta era a área já valorizada do bairro dos Remédios, Rua Grande e largo do palácio. Por essa razão, a estrada de ferro seria desviada para parte sul, onde faria fronteira com prédios industriais e habitações proletárias, ou seja, a ideia base do plano, o zoneamento e o intuito de trazer sossego as áreas de habitação, priorizava as famílias mais abastadas. Os usos incômodos sempre estiveram nos locais de moradias populares, vale ressaltar, uma relação recíproca para a construção de espaço, pois era a desvalorização causada pelos usos incômodos que garantia a permanência dessas moradias nessas áreas.

O plano contava ainda com o remembramento de toda a zona de habitação proletária, que ia desde a área da Madre Deus até os bairros da Vila Operária e entorno, sobre o título de “cidade jardim-proletário”. A avenida Candido Ribeiro, que seria localizada ao sul da cidade, margearia os bairros proletários e serviria como cais sanitário. A matéria que descreveu o discurso do prefeito durante a apresentação do plano informa que sobre as habitações proletárias, se ateve apenas a falar sobre a falta de higiene e assegurou estar “procurando melhorar essa situação”¹⁷⁰. Em discurso de despedida do cargo, sete meses depois, o prefeito fez um resumo das ações sobre a questão:

Vimos brasileiros morando em sordidos albergues, entregando seus minguados salários a seus algozes; crêamos leis com as quaes procuramos evitar a continuação de taes attentados, compelindo os exploradores de cortiços a respeitar o direito de viver dos menos abastados. [...] Vimos populações de bairros pobres sobressaltadas por incêndios periódicos; demolhes a assistencia necessaria, incentivamos-lhes o gosto por construcções que, embora modestas, podessem constituir, de futuro, um pequeno patrimonio familiar.¹⁷¹

¹⁶⁹ RIBEIRO, José Otacilio Saboya. Prefeitura Municipal de S. Luiz: Relatório apresentado a câmara municipal pelo prefeito Dr. Saboya Ribeiro. O Imparcial. São Luís, p. 2. 07 ago. 1937

¹⁷⁰ AINDA a Conferencia do Dr. Saboya Ribeiro. O Imparcial, p.5. 26 fev. 1937

¹⁷¹ RIBEIRO, loc. cit.

Portanto, percebe-se que as principais ações políticas para a questão habitacional de famílias pobres não conseguiam de fato abordar o problema, uma vez que a expulsão dos cortiços da área central e exigências quanto aos padrões construtivos nas periferias apenas tornava mais difícil o acesso dessas famílias à moradia, ao mesmo tempo em que atacava a forma rentista de produção. Se os cortiços foram atacados por serem incompatíveis com o plano de remodelação, vale ressaltar que as áreas externas a área central, repletas de moradias populares à época, não foi ignorada. O poder público previa a extensão da cidade para uma área de mil e duzentos hectares afim de comportar um incremento populacional de cento e vinte mil habitantes. Portanto, ao mesmo tempo que previa a completa remodelação da área central, com a demolição de inúmeros imóveis para abertura de avenidas de 23 a 25m de largura, também já previa o levantamento cadastral da área de futura expansão. Segundo as palavras do prefeito, o João Paulo (citado como sítio) seria o centro de ligação entre a cidade velha e a cidade nova, rumo ao Anil.

O plano foi apresentado apenas em forma de esboço, e não pôde ser detalhado a princípio, segundo palavras do prefeito Saboya Ribeiro¹⁷², pela falta de uma planta cadastral completa e atualizada da cidade e falta de “dados estatísticos”. Além da necessária contratação de equipe de topógrafos para realizar o levantamento, foi criada a “Comissão de Plano da Cidade” afim de detalhar as diversas partes do plano. A comissão era composta, segundo o prefeito, por “figuras mais representativas da sociedade local, caracterizadas pelo seu devotamento á cidade, posse de espirito público, independencia e probidade”¹⁷³. A estratégia para concretização do plano contava ainda com um orçamento correspondente a um terço da renda bruta municipal e com publicidade espalhada nos jornais e pelas ruas da cidade descrevendo “os males existentes no corpo urbano, indicando, por outro lado, o remédio a adoptar”. Assim descrevia esta estratégia o prefeito:

Necessario é continuar a manter a propaganda dos princípios e espalhar idéas em torno dos nossos objectivos, para crêar uma opinião consciente e que saiba estar de sobre aviso contra os interesses subalternos, dos inimigos da cidade que pagam, a pezo de ouro, aos escribas inconscientes, afim de que os mesmos realizem uma obra de destruição systematica que obrigue o

¹⁷² RIBEIRO, op. cit.

¹⁷³ A comissão era composta por: Coronel Luso Torres, Drs. Carlos Macieira e Heltor Pinto, Industrial Americo Pacheco de Carvalho, professor Luiz Rego e engenheiro Pinheiro Costa. (PREFEITURA, op. Cit.)

povo a continuar respirando a atmosfera de desalente e de decadência em que se encontra a cidade. (PREFEITURA..., op.cit.)

Inevitavelmente os custos da concretização do ambicioso plano recairia sobre a população, o que gerou conflitos a partir de decretos de impostos e taxas para viabilizar as reformas. O plano também auxilia o processo de valorização do solo em todo o perímetro urbano através do zoneamento e das intervenções no espaço, como as atuais avenidas Magalhães de Almeida e Getúlio Vargas, ambas inauguradas em 1942 e já previstas no esboço apresentado.

4.4.1. Na Crise Habitacional, as Avenidas Modernas e a Praia

Do ponto de vista da questão habitacional, a década de 1940 é marcada, em todo território nacional, por uma forte crise no sistema de provimento causada pela alta inflação no período de guerras e consequência das intenções das políticas públicas na esfera federal. Em âmbito local, marca também o início das intervenções modernistas mais significativas até então na cidade de São Luís. Enquanto o poder público tentava levar a frente os planos de remodelação da cidade, a classe média lutava com os altos valores locatícios e disputas com os proprietários de imóveis e a maioria das famílias mais pobres resolviam suas demandas, além de enfrentando os mesmos problemas da classe média, através da autoconstrução atrelada à exploração dos proprietários fundiários. Os mais abastados, entretanto, vislumbravam alternativas mais aprazíveis para suas moradias, permanente ou de veraneio.

A frente das decisões estatais, o interventor federal Paulo Ramos e o prefeito da cidade, o médico Pedro Neiva de Santana, tratarão de dar a urbe um ar moderno. Nesse período é realizada a obra da Avenida 10 de Novembro (1942), atual Av. Avenida Magalhães de Almeida, que destruindo vários casarões rasga o tecido do centro afim de promover o deslocamento de veículos. Em abril de 1942 é inaugurada a Av. Getúlio Vargas, uma avenida moderna com duas faixas de rolamento e canteiro central. O novo corredor possibilitava o deslocamento da população de alta renda para a área, deixando os limites territoriais impostos pelo tecido central. Incentivava também a expansão no sentido Caminho Grande de famílias de alta renda que ocuparam as margens da recém-inaugurada avenida com residências de alto padrão, alguns bangalôs, cujas construções iniciaram-se antes mesmo do término das obras da avenida.

É, já, notável o número de construções que se vêm alinhando ao longo da nova avenida, a qual vai tendo, assim, fixada a sua bela perspectiva. Tal fato, sem dúvida muito auspicioso, testemunha, de maneira bem expressiva, o efeito produzido, na iniciativa particular, por êste oportuno e arrojado empreendimento. (SANTANA, 1942, p.8).¹⁷⁴

O governo de Pedro Neiva de Santana também marcará o início do planejamento da ocupação urbana do litoral norte da ilha. O banho de mar, habito tão natural a populações costeiras, só foi difundido no Brasil na passagem do século através da importação do hábito Europeu. Disseminado, este costume ajudou a valorizar sítios naturais que possuíam atributos para o banho, até então desprezados, valorizando as praias como local de moradia. (VILLAÇA, 1999). Villaça ainda aponta que a perenidade de uso das praias em zonas tropicais favorece o local como moradia. O hábito já estava enraizado na sociedade carioca e paulista desde o início do século, a construção significativa de hotéis nos balneários são prova disso. A sociedade ludovicense, entretanto, embora já apreciase o banho de mar desde os anos vinte, sentia falta da infraestrutura presente no Rio e em São Paulo:

Olho D'água faz gosto a gente ver. Ver só, não. Ficar lá também, gosando a vida, entre um banho de sol e um banho de mar. Mesmo porque é refiné. Chic. Apesar da ausência do hotel. Que um hotel de mais ou de menos não quer dizer nada, quando toda gente se conhece e pode viver assim como uma grande família, unidinha e feliz. Uma espécie de Paraizo, com Adaos e Evas, mas sem serpente e sem maçã. (ANTONIO, 1931, p.2)¹⁷⁵

Alguns anos após a inauguração da Av. Getúlio Vargas, as famílias mais abastadas da cidade vislumbraram um refúgio totalmente desvinculado ao tecido consolidado da cidade, o balneário do Olho D'água. Em 1945 Pedro Neiva de Santa propõem a criação de uma cidade balneária, projeto que será iniciado ainda em sua gestão e será levado a frente pelos seus antecessores. Enquanto as classes menos favorecidas brigavam por espaço e condições de moradia, o poder público investiu pesadamente na construção da nova cidade, que não possuía espaço para famílias de baixa renda. O jornal O Imparcial de 19 de novembro de 1945

¹⁷⁴ SANTANA, Pedro Neiva. Relatório de 1942. Apresentado pelo prefeito de municipal, Dr. Pedro Neiva de Santana, ao Exmo. Sr. Dr. Paulo Martins de Souza Ramos, Interventor Federal no Estado do Maranhão. São Luís, 1942.

¹⁷⁵ ANTONIO, Fabio. Sociedade. O Imparcial. São Luís, p. 2-2. 24 set. 1931.

destacava as vultuosas e numerosas construções no Olho D'água e declarava: “[...]senhores proprietários, é chagado o momento de ser construída a bela e aprazível cidade balneária do Olho D'água”.

A construção da “nova cidade” foi iniciada com oito quarteirões, contendo o parcelamento do solo (divisão de lotes), instalação de meios fios e infraestrutura para o abastecimento de água¹⁷⁶. O poder público instalou a infraestrutura necessária para que as famílias pudessem construir suas casas e em poucos anos o local já possuía acesso facilitado pelo asfaltamento da estrada Anil – Olho D'água e equipamentos como escola, igreja e posto policial. Na “nova cidade” também não deveria ter espaço para as mazelas dos mais pobres, assim explicava o decreto nº509 de 18 de dezembro de 1944 que proibia construções em desacordo com o código de posturas:

Considerando ser propósito da Municipalidade transformar o lugar “Olho D'água”, recentemente incorporado ao patrimônio municipal, em cidade balneária, para cujo fim fôram, já, ali iniciadas as necessárias obras; e Considerando a conveniência de evitar se formem nas imediações daquele futuro centro urbano, aglomerados de habitação, “ranchos”, “favelas” ou quaisquer outros conjuntos residenciais que não correspondam, pela disposição ou características de construção, nos preceitos de higiene, segurança e estética exigidos pelo Código de Posturas Municipais.

O artigo do jornal O Imparcial, que deu publicidade ao decreto assim classificava a medida: “o ato [...] abre, sem dúvida, as melhores perspectivas para a nossa cidade balneária e não poderia ser mais oportuno [...]”. Dizia ainda que sem a proibição estabelecida pela prefeitura:

[...] não tardariam a aparecer atulhando as vizinhanças da nova urbs, com manifesto prejuízo para a feição desta, as “latadas”, as palhoças, os “ranchos”, as “favelas”, enfim, que tanto efeiam os subúrbios da Capital, e que ali se iriam aglomerando, sob o estímulo das vantagens e interesses oferecidos pela formação do novo núcleo urbano, cujo futuro, em um dos

¹⁷⁶ SÃO LUIZ sob a.... O Imparcial. São Luís, p.8. 24 de out. 1945.

seus mais importantes aspectos, [...] o decreto [...] vem, com muito acerto, salvaguardar.¹⁷⁷

Dessa forma, a cidade balneária do Olho D'água era pensada como um refúgio para famílias de alta renda elaborado e vigiado pelo estado. Todo o processo de instalação da infraestrutura para o local foi cercado de polemicas e acusações de desvios de verbas, favorecimento político nas vendas de lotes e no investimento de verbas públicas em melhorias.

Os atrativos naturais das praias ao norte da cidade já eram conhecidos há muito tempo, mas foi apenas após a década de 1940 que o mercado imobiliário pôde se desenvolver nesta área a partir das obras de loteamento e abertura de estradas realizadas pelo poder público. O litoral norte da cidade e os atrativos naturais mudou o eixo de expansão urbana que seguia até então o antigo Caminho Grande. A ocupação dos novos territórios, iniciada com a cidade balneária do Olho D'água, despertou a população abastada para os prazeres de morar em locais aprazíveis e cercados de pares. As dimensões dos lotes¹⁷⁸, a proibição da construção de barracas de qualquer natureza e as exigências do código de posturas inviabilizava, em forma de lei, a chegada de uma população de baixa renda para a região¹⁷⁹. A associação dos termos “sociedade são luisense”, “prestígio social”, “requisite social” e olho d'água são frequentes nas notícias relacionadas a nova cidade balneária, não sendo desconhecido para população que se tratava de um recanto voltado para “alta classe”.

[...] A elite social de São Luiz ali estava pelos seus elementos mais representativos, entregues às delicias incomparáveis do contacto com o mar e dos banhos de sol que retemperam o físico e proporcionam saúde á alma. Dão os médicos e essas virtudes salutareas de vida ao ar livre, á beira do oceano, o nome de talassoterapia, preconizada, especialmente para os nervosos, os neurastênicos, os doentes da chamada “anemia das cidades”, os esgotados e os melancólicos. Olho D'água é, pois, além duma estação de

¹⁷⁷ APLICAÇÃO DO CÓDIGO... O Imparcial. São Luís, p.6. 20 dez. 1944.

¹⁷⁸ Em 1946 a prefeitura abriu concorrência para venda de 14 lotes de 1600m² cada. O processo foi depois acusado por parte da mídia de ser fraudulento e beneficiar conhecidos do prefeito Antônio Pires Ferreira.

¹⁷⁹ Através do decreto 509 de 18 de dezembro de 1944 ficou proibido a construção de casas em desacordo com o código de posturas. E através do edital nº13 de 22 de julho de 1946 ficaram proibidas as construções de barracas no local de qualquer espécie.

veraneio e repouso, um ponto maravilhoso de recreio e recuperação medicinal que necessita do carinho e assistência de nossos governantes.¹⁸⁰

Vários políticos e personalidades da cidade possuíam residências no local, em sua maioria de veraneio. Embora a princípio o Olho D'água tenha sido visto como uma localidade de recreação e casas de veraneio, as melhorias na infraestrutura de transporte, como o asfaltamento da estrada de acesso, possibilitaram que famílias instalassem suas moradias fixas com o tempo na área. O próprio plano inicial da cidade balneária previa centros comerciais e serviços afim que a localidade funcionasse com certa autonomia em relação ao centro. Mas não só o Olho D'água estava à vista dos interesses de construção de novas cidades. As praias da Ponta da Areia e São Marcos também eram visitadas para passeios recreativos e logo viriam a ser ocupadas pela população de alta renda. Dizia a coluna assinada por Joaquim Luz no Jornal O Imparcial de 1944 que "serão Ponta da Areia e Ponta de São Francisco as filhas moças da nossa velha S. Luiz". E ainda:

O balneário do Olho D'água [...] é notícia deveras auspiciosa para os seus jurisdicionados e dá bastante fôrça á necessidade da ação em conjunto, dos preparativos urbanísticos das outras praias balneárias e de recreio, que nos ficam á vista da Avenida Beira Mar, onde bem poderão os poderosos Institutos de classe construir vilas para os seus associados, resolvendo, em parte, o problema de habitação em S. Luiz, e animar os nossos capitalistas a levantar suas vivendas naquelas lagas quietas, que convidam ao repouso, após os dias afanosos da semana. E também hotéis, hospitais, escolas e colônias de férias poderão ser levantados, por iniciativa ou colaboração dos poderes públicos.¹⁸¹

Desde o início da década de 1930 já era ocupada a área da Ponta da Areia e São Marcos. Os encantos naturais desses refúgios já haviam sido apropriados por famílias abastadas que ali construíram residências de veraneio onde realizavam festas com inúmeros convidados. O acesso para a região da praia de São Marcos era feito através de uma estrada de terra que recebia constantes melhorias pois ali se localizava a residência governamental, ou casa de veraneio do governo do estado, também conhecida como Palacete São Marcos. Recentemente esta residência foi transformada em um local de apoio ao tratamento de

¹⁸⁰ RECREIO DOMINGUEIROS... Diário de São Luís. São Luís, p.8. 11 jun. 1947.

¹⁸¹ NOSSA CIDADE... O Imparcial, p.2. 08 out. 1944.

crianças com problemas neurológicos¹⁸². Desde sua inauguração no final da década de 1920, o local foi considerado um luxo desnecessário e sua construção foi cercada de controvérsias.

Attentae bem para a vossa situação: Estaes sem trabalho e a ruina implantada em nossa terra tem o predomínio em vosso meio. Os potentados vivem em palacios construidos pacientemente por vós mesmos. Olhae, por acaso, a pitoresca praia de São Marcos: Lá, solitário, orgulhoso, todo encantamentos, contempla o mar, o vae-vem das suas ondas, indiferente ás suas alegrias e aos seus queixumes, o *Bungalow* presidencial. Sabeis a sua origem? Elle nasceu de um capricho inconsciente e cresceu com o suor do vosso rosto. Fostes vós, miseravelmente pagos, foram nossos conterrâneos presos e chicoteados, os presidiários, que levantaram para gôso de um déspota. O dinheiro esbanjado nelle é o nosso dinheiro, é o dinheiro dos nossos irmãos e dos nossos filhos.¹⁸³

A construção dessa residência data de 1928 e foi encomendada por José Maria Magalhães de Almeida, que ficou no poder do estado entre 1926 e 1930. Foi utilizada mão de obra de trabalho forçado dos “detentos” do Aprendizado Agrícola (uma colônia correcional). Dizia a imprensa se tratar da “Bastilha Maranhense”, o “terror dos pobres”, onde iam para exercer trabalho forçado, os que se recusavam sofriam espancamentos¹⁸⁴. A imprensa chegou a denunciar o desaparecimento de alguns detentos que eram levados aos montes para o local. Em uma noite, afim de apressar as obras da residência de veraneio do governo, a policia chegou a prender mais de 60 populares que estavam no mercado ao fechar das portas sob acusação de serem vagabundos¹⁸⁵.

¹⁸² Inaugurada em 04 de julho de 2017 com o nome de Casa de Apoio Ninar. Inicialmente a intenção do governo era vender a residência, mas alegou que o mercado imobiliário não estava favorável e que a venda poderia acarretar prejuízo para o estado.

¹⁸³ OPERARIOS! CONVERSEMOS UM MOMENTO!...O Combate. São Luís, p.1. 31 mai. 1930

¹⁸⁴ O APRENDIZADO AGRICOLA A BASTILHA MARANHENSE...O Combate. São Luís, p.1. 19 set. 1930.

¹⁸⁵ MAIS UM DESPOTA...O Combate. São Luís, p.1. 16 ago. 1928.



Figura 22 - Palácio de São Marcos
Fonte: IBGE, 1977

Ao fim do Governo Vargas (1945), a população de alta renda da área urbana encontrava-se no Bairro da Praia Grande, as margens da Rua Grande, no bairro dos Remédios, principalmente na Rua Rio Branco e na recém-inaugurada Av. Getúlio Vargas. Para além das áreas urbanas, destaca-se a presença de inúmeras chácaras de famílias de alta renda nos subúrbios, como no Anil. A segregação urbana acentuou-se com a implementação dos zoneamentos nas décadas anteriores. Além da área compreendida pelo tecido consolidada do Centro, a população mais pobre, relegada as periferias das áreas com melhor infraestrutura, abrigava-se nos bairros ao sul da área central como Desterro, Madre Deus, Lira, Belira, Goiabal, Codozinho e Villa Bessa e nos novos bairros proletários a leste, como Vila Operaria, Vila Nova, João Paulo e Sacavém. A autoconstrução foi a principal forma de aquisição de moradias nas áreas periféricas do perímetro urbano da cidade, destacando-se a ocupação de áreas alagadas ao longo do caminho grande. Embora não visível pela perspectiva do recém-criado reduto de bangalôs de famílias de alta renda, a Av. Getúlio Vargas, inúmeras habitações populares se amontoavam aos fundos das edificações de caráter "moderno".

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No intuito de compreender o processo do desenvolvimento da produção habitacional e conseqüentemente do mercado imobiliário na cidade de São Luís, em um período de transformações das cidades brasileiras com o desenvolvimento do modo de produção capitalista, este trabalho debruçou-se sobre teorias do desenvolvimento da questão da moradia sob esse contexto e em pesquisa empírica sobre as características do fenômeno em escala local.

O primeiro período de maior incremento da industrialização nas cidades brasileiras, acompanhado pelo fim do trabalho escravo, se desenvolveu na cidade de São Luís de forma alvoroçada. A migração do capital do vale do Itapecuru para a área urbana em forma de fábricas têxteis, em um primeiro momento encontra um cenário de escassez de mão de obra. Mesmo contornando esta questão e chegando a ser o principal lócus de emprego assalariado na cidade, não prosperou como em outras regiões do país. Mas é certo que o desmonte de um sistema agroexportador focado na produção no espaço rural ocasionou um incremento populacional na urbe de forma descompassada aos investimentos em infraestrutura. A população mais rica possuía imóveis na cidade, era uma fonte de renda e prestígio político e social, portanto, a escassez de moradia será sentida principalmente pela população pobre, em grande número escravos libertos, que migravam do campo para a área urbana. A relação de um capital industrial estagnado e o aumento populacional resulta em meados do século XX na presença de massa de trabalhadores sem renda para arcar com formas de moradia adequadas.

O fato do capital industrial não ter prosperado na cidade implica em um baixo volume de acumulação, não sendo gerado excedente suficiente para a migração para outras formas de investimento. As outras formas de capital existentes no espaço urbano na virada do século, tampouco eram robustas o suficiente para gerar o excedente necessário. Não havendo, portanto, a oferta de outras formas de moradias, a população mais pobre encontrou nos cortiços e baixos de sobrados uma forma de solução de abrigo. A escassez de recursos, que afetava também os poderes públicos, fez com que, diferente da capital federal, grandes reformas urbanas não fossem encampadas, garantindo a permanência no espaço das tipologias coloniais, como os sobrados que foram construídos originalmente com os

pavimentos inferiores destinados a atividades aquém da moradia dos proprietários. Essa permanência de tipologias coloniais, que hoje infla o ar turístico da cidade, foi importante do ponto de vista da permanência das habitações precárias nos chamados “baixos de sobrados”, forma de renda fundiária explorada pelos proprietários ou comerciantes que sublocavam o espaço.

Para além da malha urbana consolidada, compreende-se também a existência de exploração de imóveis precários com intuito de auferir renda relacionados a possibilidade de burlar os códigos de postura municipais, ou por estarem fora do considerado perímetro urbano ou por estarem localizados dentro de propriedades privadas e longe do olhar e das imposições do Estado. A grande indefinição da questão fundiária dos sítios e quintas ao longo do Caminho Grande, eixo de expansão da cidade, também contribuiu para a permanência da exploração dessas moradias, a maioria autoconstruídas pelos próprios inquilinos de pequenos lotes parcelados por exploradores, estes nem sempre proprietários.

Percebe-se que durante todo o período estudado, diferente das cidades de maior desenvolvimento econômico no país, o provimento de habitações na cidade se deu por relações mercantilistas, por pequenos volumes de capital. A não migração, ou o não surgimento de um capital imobiliário desvinculado da propriedade fundiária, tem relação com a falta de um excedente de capital de outras atividades, a permanência de imóveis com tipologias favoráveis a exploração de renda em forma de cortiços, a garantia de espaços na urbe exclusivos para as classes de maior renda, ao atraso no desenvolvimentos dos meios de transporte como fator de indução de crescimento e a ausência de regularização fundiária ao longo do eixo de expansão.

A partir da compreensão trazida pelos estudos de Ball (1992) e Ribeiro (1997) e das particularidades do mercado imobiliário, para o desenvolvimento deste mercado em âmbito local a um estágio de produção em bases capitalistas, seria necessária a existência de um dos fatores de produção principais, terra acessível, também de grande volume de capital a ser investido na produção, de um exército reserva de mão de obra afim de proporcionar a flexibilidade de contratação requerida e de um público alvo com renda ou formas de financiamento possíveis para a compra da mercadoria. Percebe-se a ausência ou pouca força desses fatores na esfera local. Um maior acesso a grandes porções de terra só surgiu com a

limitada linha de desenvolvimento dos meios de transporte para os subúrbios a partir de meados da década de 1920. A mão de obra sempre foi citada nos relatórios oficiais e notícias da época como escassa e não qualificada. O preço dos materiais de construção era exorbitante, o que encarecia o produto e fazia com que o poder de compra do usuário final tivesse que ser maior, algo também inexistente. Dessa forma a maior parcela da demanda por moradias encontrará oferta apenas nos arranjos rentistas de proprietários e comerciantes.

As vilas operárias, que também se configuravam como uma forma de renda para os industriais, não passaram de poucas casas edificadas em sua maioria de forma improvisada de palha e terra. Mesmo compreendendo-se que em escala nacional esses empreendimentos tenham sido insuficientes para a demanda de moradia dos operários contratados, em escala local foram exíguos. As companhias fabris que edificaram moradias para operários o fizeram para atrair uma concorrida mão de obra, em sua maioria com foco nos trabalhadores de maior importância e em reduzido número. É provável que boa parte das casas que hoje aparecem nas proximidades dos locais das antigas fábricas e que alguns classificam como exemplos das vilas operárias, na verdade tenham sido construídas posteriormente pelos próprios moradores ou por terceiros no intuito de auferir renda. Os relatórios das companhias mostram que este interesse só se mostrava presente como estratégia de captação de mão de obra pela ausência de moradias próximas e aumento da produtividade. Nem todas as fábricas necessitaram despende recursos nesse intuito por possuírem bolsões de moradias operárias autoconstruídas na proximidade, um arranjo benéfico com exploradores de renda fundiária.

Assim, o conjunto de moradias edificadas pelas fábricas não teve forte participação na conformação do espaço urbano da cidade, embora as próprias empresas servissem como polos para o surgimento de diversos assentamentos precários nas proximidades, mas desvinculados de uma produção por parte das empresas. Por uma questão fundiária, as principais aglomerações de moradias operárias não se localizaram necessariamente no perímetro imediato das fábricas, mas em terrenos devolutos da proximidade, como os sítios localizados no início do Caminho Grande, principalmente no atual bairro do Monte Castelo.

Deve-se ressaltar a importância do preço dos materiais de construção e escassez de mão de obra qualificada como barreiras para a construção das moradias. Dessa forma, houve uma estreita relação entre a garantia de reprodução da força de trabalho, os negócios

rentistas de caráter mercantil e a autoconstrução. O Estado, nesse intuito, agiu para manter esse equilíbrio a exemplo da “desapropriação” de enfiteutas na região de principal concentração de moradias populares no Caminho Grande, no atual bairro do Monte Castelo, antiga Vila Operária, Vila Mariana e Alto do Bode. Agiu também de forma a garantir espaços exclusivos para a população de alta renda, seja com reformas urbanas ou investimento em infraestrutura em localidades específicas, ou com o combate a edificações consideradas prejudiciais à estética e higiene nesses mesmo locais. As ações que visavam o incentivo direto a construções de moradias operárias, não prosperaram. Essas características da ação estatal, em linhas gerais, não se modificam nas diferentes fases da república no período estudado. O Estado, portanto, concretamente encampou ações de caráter segregador e excludente, seja sob ideologia liberal ou autoritária.

Não se pode afirmar, entretanto, que o capital privado não percebia o potencial que o processo de industrialização na cidade trazia para empreendimentos na área da construção civil, porém, devido às barreiras relacionadas ao alto custo de construção na cidade e à ausência de poder aquisitivo das massas operárias e classes médias, as empresas constituídas afim de edificar moradias não prosperaram, mesmo sob benefícios fiscais do poder público. Inclusive empresas de expressiva atuação em outras cidades do país, não encontraram as condições necessárias em âmbito local para desenvolver grandes empreendimentos, ficando restritas a sorteios de imóveis isolados e cartas de crédito. Espacialmente, essas escassas construções ocorreram principalmente nas áreas onde existiam maior oferta de terrenos, ou seja, na parte sul do tecido consolidado, nas proximidades da Rua do Passeio e em trechos mais distantes no eixo de expansão a leste, no Caminho Grande, mas não contribuíram de forma significativa para a expansão do tecido urbano. Vale ressaltar que essas áreas não se configuravam como local de moradia das classes dominantes, apesar da construção da Av. Getúlio Vargas em 1942 ter levado um grande número de famílias abastadas a edificarem moradias às suas margens.

É certo, entretanto, que a classe média dependia dos empreendimentos de pequenos construtores e dos imóveis rentistas de proprietários abastados, portanto, não é possível que no percurso de cinquenta e seis anos entre a proclamação da república e o fim do Estado Novo não tenha havido uma produção privada significativa na cidade, porém, se classificava como empreendimentos isolados, sob modo de produção mercantil. É importante pontuar que a

escassez, mesmo para as classes médias, foi permanente durante todo o período. Essa parcela da população possuiu papel relevante no subdesenvolvimento do mercado imobiliário local. O próprio surgimento de um capital imobiliário, conforme aponta Ribeiro (1997), está vinculado ao surgimento das classes médias nas cidades, portanto, seu desenvolvimento está relacionado também ao crescimento das demandas médias e ao poder de compra dessa faixa, que conforme estudado, encontrava-se em minoração em meio as diversas crises.

Do ponto de vista das relações de produção, impossibilitada de alcançar larga escala devido à ausência do aumento de demanda, não foi criado um cenário propício ao rápido desmantelamento da produção através dos mestres construtores, porém, a especialização criada pelas exigências legais dos códigos de posturas serviu para desestimular, dentro de um mercado formal, a reprodução do saber de tais mestres, o que pode ter criado barreiras para a permanência de um mercado de maior concorrência por encomendas desvinculadas de uma produção pequeno burguesa. Ao mesmo tempo, essa exigida especialização, apesar de alterar as relações de produção, não favoreceu a criação de um mercado capitalista, mas pode ter auxiliado no crescimento de uma força de trabalho desqualificada dependente de relações com pequenos empresários. Conforme Ball (1992) aponta, demandas construtivas de baixa qualidade, como construção de casas operárias em larga escala e serviços de infraestrutura urbana favorecem o desenvolvimento de relações de produção capitalistas. As empresas locais de construção atuaram principalmente em obras públicas, mas acabavam por diversificar suas atividades por não possuírem um fluxo contínuo de demandas por construções.

As condições na cidade de São Luís se configuram de tal modo que os diferentes contextos políticos do país, com ideologias próprias, parecem não ter gerado um significativo impacto na questão habitacional. Empresas construtoras com sede em outras cidades do país já atuavam na cidade desde o início da década de 1910, através de sorteios de créditos e construções isoladas para os beneficiados. O contexto de integração econômica nacional, a partir da década de 1930, pouco alterou a dinâmica local quanto à promoção imobiliária de habitações. Os Institutos de Aposentadorias e Pensões, que desde 1937 tiveram aval para criarem suas carteiras prediais, não edificaram conjuntos na cidade até o final da década de 1940. O advento de um novo modelo de governo parece ter chegado à essa questão na cidade apenas em forma de discurso aos mais pobres, de promessas de resolução do problema

habitacional. É verdade, entretanto, que esta transição marca o momento da implantação de uma nova forma de pensar o espaço urbano, tecnicista, através dos grandes planos de embelezamento e zoneamento. Desta forma, as reformas urbanas criam novos territórios para famílias de maior renda e possibilitam uma mudança estilística e tipológica quanto aos aspectos da moradia, mas não modificam significativamente as circunstâncias postas para a produção.

A lei do inquilinato de 1942, tida como elemento chave para a desarticulação de uma produção rentista em âmbito nacional, que resultará em mudanças significativas quanto a oferta de produtos no mercado imobiliário, ampliando a ideia da casa própria e abrindo caminho para tipologias multifamiliares do tipo apartamento, não causa o mesmo efeito em âmbito local. Empresas, pouco a pouco, começam a entoar a ideia da casa própria desde as primeiras décadas do século XX, afim de venderem espécies de crediários aos associados, uma forma que deixava muitas vezes, no contexto local, os transtornos da construção nas mãos dos próprios proprietários. Essas ações, entretanto, visavam principalmente a classe média. Na data de promulgação da lei do inquilinato, a maior parte da população mais pobre da cidade, localizada nos subúrbios, não se encontrava na condição de inquilina. Apesar de ter causado certo alvoroço, a medida não encontrou um contexto de volumoso capital rentista no mercado imobiliário a ponto de, em uma possível migração para outras formas de promoção habitacional, causar mudanças significativas. Esta forma de capital ainda estava muito relacionada à renda fundiária, se configurando mais como uma oportunidade do que como forma de reprodução de capital em larga escala.

Portanto, embora o desenvolvimento da produção habitacional na cidade de São Luís siga uma mesma linha que os processos ocorridos nas cidades de maior desenvolvimento econômico no país, possui particularidades tanto em escala como em desdobramentos sociais. As bases para explicação das especificidades do processo na cidade, encontram-se na relação das diferentes escalas territoriais no desenvolvimento econômico nacional. Oliveira (1981) explica algumas particularidades para que o desenvolvimento industrial não seguisse o mesmo ritmo nas diferentes regiões do país. Enquanto o Sudeste vivenciava a imigração e intenso crescimento urbano, no Nordeste os meios de produção capitalistas encontravam dificuldades de se consolidarem por uma relação de estreita dependência entre o Nordeste burguês açucareiro-têxtil e o Nordeste algodoeiro-pecuário, que ainda reproduzia relações

pré-capitalistas. A força de trabalho era vista como mercadoria nas regiões sul e fator predominante para expansão do capital industrial, enquanto que no Nordeste a força de trabalho apresentava formas não capitalistas alternando a subsistência com o trabalho nas fábricas.

A questão geográfica também teve sua importância, juntamente com a falta de infraestrutura de transportes, servia de proteção para o desenvolvimento de indústrias autônomas nas diversas regiões do país. A principal ligação com o mercado externo era via marítima, porém as regiões distantes do litoral, a exemplo de São Paulo e Belo Horizonte, tendo dificuldade de comunicação interna e externa, o que levou ao surgimento de uma indústria mais diversificada de pequeno e médio porte com intuito de atender a demanda da própria região. (CANO, 2007). Como os olhos da cidade de São Luís sempre estiveram voltados predominantemente para o exterior, havia uma forte dependência do mercado externo, seja na economia agroexportadora ou na produção industrial têxtil. Se ao mesmo tempo a falta de uma infraestrutura que interligasse o território nacional e as barreiras geográficas serviam para o desenvolvimento de uma produção autônoma, também serviam para aumentar a dependência externa. Nessa relação, entretanto, a cidade de São Luís se posicionava às margens de um país periférico no desenvolvimento do capitalismo em escala global. Esse isolamento ao mesmo tempo que permitiu uma sobrevida às instalações industriais na cidade e influência sobre o interior do estado, mesmo que reduzida, também acarretou em um alto custo de insumos, com impacto direto sobre a área da construção civil.

Ao levantar as principais questões que tangenciam o desenvolvimento da produção habitacional na cidade de São Luís no período compreendido entre a proclamação da república e o advento da produção estatal de habitação social, entende-se que o trabalho abre possibilidades de pesquisas específicas para possibilitar o aprofundamento da compreensão das particularidades locais na questão habitacional, tanto no seu aspecto econômico e sociopolítico como no tipológico e espacial. Os inúmeros acontecimentos e conflitos relatados nos jornais pesquisados podem ser investigados em profundidade de modo a também relacionar a narrativa a contextos políticos e seus conflitos. A pesquisa pelo encadeamento de palavras-chaves em banco de dados digitais se mostrou eficaz enquanto ferramenta exploratória sobre determinado assunto, porém, não conseguiu abranger todas as nuances de determinado acontecimento ou de determinado debate, pois retorna um resultado

selecionado tecnicamente baseado em palavras chaves que o sistema pôde encontrar e, portanto, corre-se o risco de ignorar a historicidade e complexidade dos fenômenos sociais e suas diferentes narrativas.

Por fim, ao analisar a gênese da questão habitacional na cidade moderna, em especial na cidade de São Luís, compreende-se que a questão possui um pesado lastro assentado sobre a estrutura que coordena as decisões de indivíduos e grupos na nossa sociedade. De maneira geral, as mazelas atuais dos assentamentos precários presentes na paisagem da cidade diferem dos existentes no início do século XX apenas em dimensões, e as soluções adotadas, seja pela iniciativa privada ou pública, tendem apenas a ameniza-las em busca de um equilíbrio entre as desigualdades.

REFERÊNCIAS

- ABRANTES, Elizabeth Sousa; SANTOS, Sandra Regina Rodrigues dos (Org.). **São Luís do Maranhão: novos olhares sobre a cidade**. São Luís: Eduema, 2012. 264 p.
- ALVAREZ, Isabel Pinto. **A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação**. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). *A cidade como negócio*. São Paulo: Contexto, 2015. p. 65-80.
- AMARAL, José Ribeiro. **O estado do Maranhão em 1896** [S.L.: s.n],1898.
- ANDRADE, Luis Antonio de. Evolução das Leis do Inquilinato: Anterior e Lei n.º 6.649, de 16-5-79. **R. Inf. Legisl.**, Brasília, n. 62, p.107-116, abr./jun. 1979. Disponível em: www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/181130/000365782.pdf?sequence=3. Acesso em: 21 jan. 2018.
- ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. 8. ed. Petrópolis: Vozes, 2013. 192 p.
- AZEVEDO, Aroldo. MATTOS, Dirceu Lino. **Viagem ao Maranhão**. São Paulo: Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, 1950.
- BALL, Michael. **Markets & Institutions in Real Estate & Construction**. Oxford: Blackwell Publishing Ltd, 2006.
- BALL, Michael. **O desenvolvimento do capitalismo na provisão da habitação**. Espaço & Debate: Trabalho e construção da cidade, São Paulo, n. 36, p.11-34, 1992. Quadrimestral. Tradução: Jorge H. Oseki e Yvonne Mautner.
- BARCELLA, Bruno Leonardo. **O mercado fundiário em Ribeirão Preto/SP: processos e agentes, preços e localizações**. Caminhos de Geografia, Uberlândia, v. 18, n. 62, p.161-173, jun. 2017.
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. Análise Social, Lisboa, v. 29, n. 127, p.711-732, 1994.
- BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social: cem anos de política pública no Brasil**. São Paulo: Unesp, 2014. 1 v.
- BURNETT, Frederico Lago. **São Luís por um triz: escritos urbanos e regionais**. São Luís: Eduema, 2012. (Coleção São Luís 400 anos).
- CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Indicadores Imobiliários Nacionais**. Brasília: CBIC, 2017.
- CANO, Wilson. **Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil 1930-1970**. 3. ed. São Paulo: Unesp, 2007.

CANTANHEDE, Palmerio de C.. **Saneamento das Cidades e sua aplicação a capital do maranhão**. [São Luís]: Typ. Frias, 1902.

CARVALHO, C. M. B.; CUTRIM, K. D. G. . **São Luís, a Manchester do Norte: a cidade (re)significada pelos discursos do patrimônio**. MOARA, v. 43, p. 161-171, 2015.

CASTELLS, Manuel. **The Urban Question: A Marxist Approach**. London: Edward Arnold, 1977.

CORDEIRO, Juliana Carneiro Barbosa. **"Pela Hora da Morte": custo de vida em São Luís no contexto da segunda guerra mundial**. In: ABRANTES, Elizabeth Sousa; SANTOS, Sandra Regina Rodrigues dos. **São Luís do Maranhão: novos olhares sobre a cidade**. São Luís: Eduema, 2012. p. 179-212.

CORREIA, Maria da Glória Guimarães. **Nos fios da trama: quem é essa mulher? cotidiano do operariado feminino em São Luís, na virada do século XX**. São Luís: EDUFMA, 2006.

CORTADO, Thomas. **Genealogia de um artefato urbanístico: o projeto de loteamento**. In: Seminário dos alunos do PPGAS, 2015, Rio de Janeiro. Anais do seminário dos alunos do PPGAS. Rio de Janeiro.

CURY, Vania Maria. **Marx, Engels e as cidades no capitalismo**. In: IV COLOQUIO MARX E ENGELS, 2005, São Paulo. Anais. São Paulo: Unicamp, 2005.

D'OTTAVIANO, Camila. **Política habitacional no Brasil e programa de locação social paulistano**. Caderno Crh, Salvador, v. 27, n. 71, p.255-266, Maio/Ago. 2014.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo: Boitempo, 2010. 388 p. Tradução: B. A. Schumann.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão da moradia**. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

FERREIRA, Antonio José de Araújo. **A produção do espaço urbano em São Luís do Maranhão: passado e presente; há futuro?**. São Luís: Edufma, 2014.

FIX, Mariana de Azevedo Barretto. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil**. 2011. 1 v. Tese (Doutorado) - Curso de Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2011.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. 27. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1998

GITAHY, Maria Lucia Caira; PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (Org.). **O complexo industrial da construção e a habitação econômica moderna: 1930 - 1964**. São Carlos: Rima, 2002. 170 p.

HARVEY, David. **O Enigma do Capital: e as crises do capitalismo**. São Paulo: Boitempo, 2011. 235 p.

HARVEY, David. **Os Limites do Capital**. São Paulo: Boitempo, 2013. 591 p.

LACROIX, Maria de Lourdes Lauande. **História da Medicina em São Luís: médicos, enfermeiros e instituições.** São Luís, 2015. 340p.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade.** 5. ed. São Paulo: Centauro, 2011.

LEFÈVRE, Rodrigo Brotero. **Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo.** In: MARICATO, Erminia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa-omega, 1982. p. 95-116.

LOPES, José Antonio Viana et al (Org.). **São Luís Ilha do Maranhão e Alcântara: guia de arquitetura e paisagem.** São Luís-sevilla: Junta de Andalucia, 2008.

LOWY, Michael. **Ideologias e Ciência Social: Elementos para uma análise marxista.** 7. ed. São Paulo: PUC, 1991.

MACEDO, Eurico Teles de. **O Maranhão e suas riquezas.** São Paulo: Siciliano, 2001.

MARICATO, Erminia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** 2. ed. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e Cidade.** 7. ed. São Paulo: Atual, 2004. 79 p. (Espaço & Debate).

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade desigualdade e violência.** São Paulo: Hucitec, 1995.

MARQUES, Teresa Cristina de Novaes; MELO, Hildete Pereira de. **Negócios portugueses no Rio de Janeiro: um estudo sobre o banco português do Brasil (1918 a 1938).** Rev. Econ. Contemp., Rio de Janeiro, v. 15, n. 3, p.461-482, set-dez/2011.

MARX, Karl. **A miséria da filosofia.** São Paulo: Global, 1985.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da economia política. Livro I. O processo de produção do capital.** São Paulo: Boitempo, 2013. Tradução: Rubens Enderle.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da economia política. Livro III. Os Economistas.** São Paulo: Nova Cultura, 1986.

MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Ideologia Alemã.** 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

MEIRELES, Mario M. **Junta Comercial do Estado do Maranhão.** 2. ed. São Luís: JUCEMA, 2006.

MELO, Maria Cristina Pereira de. **O bater dos panos: um estudo das relações de trabalho na indústria têxtil do Maranhão (1940-1960).** São Luís: Sioge, 1990. 130 p.

MOTA, Antonia da Silva. **A dinâmica colonial portuguesa e as redes de poder local na capitania do Maranhão.** 2007. 188 f. Tese (Doutorado) - Curso de Programa de Pós-graduação

em História, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2007.

MOTA, Antonia da Silva. PERNAMBUCO, Ulisses (Orgs.). **Fábrica Martins Irmão & Cia: trajetória fabril na dinâmica urbana de São Luís.** São Luís: Edufma, 2014. 250 p.

NASCIMENTO, Lucia M. **A Construção da arquitetura moderna ludovicense: o caso do Edifício Saluá (Comunicação oral).** II SAMA - Seminário de Arquitetura Moderna na Amazônia "Modernidades Amazônicas". Palmas-TO: Universidade Federal do Tocantins - UFT, 13 a 16 mar 2017.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica a razão dualista: O ornitorrinco.** São Paulo: Boitempo, 2011.

OLIVEIRA, Francisco de. **Elegia para uma Re(ligião): SUDENE, Nordeste. Planejamento e conflitos de classes.** 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 1985.

PALHANO, Raimundo Nonato Silva. **A produção da coisa pública: serviços e cidadania na primeira república ludovicense.** 2. ed. São Luís: Engenho, 2017. (Biblioteca Básica Maranhense).

PANERAI, Philippe. **Análise Urbana.** Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2006. 198 p.

PERDIGÃO, Reis. **A Revolução de 1930 no Maranhão: um documento para a história.** 2 ed. São Luís: Edições AML, 2016. 99 p.

PFLUEGER, G. S.; FARIAS, L. P. ; FURTADO, L. A. . **Ideários urbanos e linguagens arquitetônicas em São Luís do Maranhão.** In: Academia de Escolas de Arquitectura e Urbanismo de Língua Portuguesa (Author). (Org.). Diversidades Urbanas e Arquitectónicas na Lusofonia: Traços Identitários: Volume 7 (A Língua Que Habitamos). 1ed.: CreateSpace Independent Publishing Platform; 1 edition (1 May 2017), 2017, v. 7, p. 232-243.

PINHEIRO, Roseane Arcanjo. **Gênese da imprensa no Maranhão nos séculos XIX e XX.** Comunicação & Sociedade, São Bernardo do Campo, PósCom - Metodista, a. 29, n. 49, p. 43-64, 2º sem. 2007.

PRADO JUNIOR, Caio. **História econômica do Brasil.** 43. ed. São Paulo: Brasiliense, 2012.

PRAZERES, Maria das Graças. **Nos trilhos do progresso: os bondes elétricos na primeira república em São Luís/MA.** 2011. 171 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Programa de Pós-graduação em História do Brasil, Centro de Ciências Humanas e Letras, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2011.

RIBEIRO JÚNIOR, José Reinaldo Barros. **Formação do espaço urbano de São Luís: 1612-1991.** 2. ed. São Luís: do Autor / Func, 2001. 150 p. CORRÊA, 2017

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997. 352 p.

RIO DE JANEIRO. Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro. Secretaria das Culturas. **Memória da Destruição: Rio - Uma história que se perdeu 1889 - 1965**. Rio de Janeiro: Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2002.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (Org.). **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964**. São Carlos: Rima, 2002. 316 p.

SELBACH, Jeferson Francisco (Org.). **Códigos de Posturas de São Luís/MA**. São Luís: Edufma, 2010. 304 p.

SILVA, Joana Barbosa Vieira da. **Tudo isso era maré: origens, consolidação e erradicação de uma favela de palafitas em São Luís do Maranhão**. 2016. 146 f. Dissertação (Mestrado) - Núcleo de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2016.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. 10. ed. São Paulo: Brasiliense, 1985

SPOSITO, Maria Encarnação B.. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988

VARGAS, Heliana Comin; ARAUJO, Cristina Pereira de (Org.). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri: Manole, 2014.

VIEIRA FILHO, Domingos. **Breve História das Ruas e Praças de São Luís**. 3 ed. São Luís: Academia Maranhense de Letras, 2017. 288 p.

VILLAÇA, F. J. M.. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo, SP.: Global Editora, 1986. 123p.

VILLAÇA, Flávio. **A segregação e a estruturação do espaço intra-urbana: o caso de Recife**. In: II SEMINÁRIO DA REDE DE DINÂMICA IMOBILIÁRIA E ESTRUTURAÇÃO INTRA-URBANA, 1996, Pirenópolis: ANPUR, 1996.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. p. 170-243.

VISCARDI, Cláudia Maria Ribeiro. **Estratégias populares de sobrevivência: o mutualismo no Rio de Janeiro republicano**. Revista Brasileira de História, São Paulo, v. 29, n. 58, p.291-315, 2009.

VIVEIROS, Jerônimo de. **História do comércio do Maranhão: 1612 - 1895**. São Luís: Associação Comercial do Maranhão, 1954.

VIVEIROS, Jerônimo de. **História do comércio do Maranhão: 1896-1934**. São Luís: Associação Comercial do Maranhão, 1964.

WALL, Marluce. **Morar no Centro Histórico de São Luís**. In: SALGADO NETO, José Bello ; PFLUEGER, Grete. (Org.). ASPECTOS URBANOS DE SÃO LUÍS: UMA ABORDAGEM MULTIDISCIPLINAR. 1ed. São Luís: Universidade Estadual do Maranhão Editora, 2012, v. , p. 92-109.