

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO

Centro de Ciências Sociais Aplicadas



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL E REGIONAL

MESTRADO

PAULO HENRIQUE CORREIA SILVA SÁ
VALE

VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SÃO LUÍS: produção urbana
do capital, marco regulatório e espaço construído.

São Luís





Uema
UNIVERSIDADE ESTADUAL
DO MARANHÃO



Programa de Pós-graduação
em Desenvolvimento
Socioespacial e Regional

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO MARANHÃO
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO SOCIOESPACIAL
E REGIONAL**

PAULO HENRIQUE CORREIA SILVA SÁ VALE

VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SÃO LUÍS: produção urbana do capital, marco regulatório e espaço construído.

São Luís
2025

PAULO HENRIQUE CORREIA SILVA SÁ VALE

VERTICALIZAÇÃO URBANA EM SÃO LUÍS: produção urbana do capital, marco regulatório e espaço construído.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranhão (PPDSR/UEMA) para obtenção de título de Mestre em Desenvolvimento Socioespacial.

Linha de Pesquisa: Movimentos sociais, território e planejamento

Orientador: Alex Oliveira de Souza

São Luís
2025

PAULO HENRIQUE CORREIA SILVA SÁ VALE

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranhão (PPDSR/UEMA) para obtenção de título de Mestre em Desenvolvimento Socioespacial.

Linha de Pesquisa: Movimentos sociais, território e planejamento

Orientador: Alex Oliveira de Souza

Aprovado em 30/10/2025

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **ALEX OLIVEIRA DE SOUZA**
Data: 08/04/2026 10:09:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza.

PPDSR/UEMA (orientador)

Documento assinado digitalmente
 **CARLOS FREDERICO LAGO BURNETT**
Data: 08/04/2026 10:28:46-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. Dr. Frederico Lago Burnett

Examinador Interno – PPDSR/UEMA

Documento assinado digitalmente
 **WYLNNA CARLOS LIMA VIDAL**
Data: 09/04/2026 01:10:55-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Profa. Dra. Wylinna Carlos Lima Vidal

Examinadora Externa ao Programa –

PPGAU/UFPB

Vale, Paulo Henrique Correia Silva Sá

Verticalização urbana em São Luís: produção urbana do capital, marco regulatório e espaço construído. / Paulo Henrique Correia Silva Sá Vale. – São Luís, MA, 2025.

144 f

Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Socioespacial e Regional.)
- Universidade Estadual do Maranhão, 2025.

Orientador: Prof. Dr. Alex Oliveira de Souza.

1.Verticalização urbana. 2.Marco Regulatório. 3.São Luís. I.Título.

CDU: 911.375(812.1)

“Os arquitetos dessa terra e geração agora devem encarar algo novo sob o sol — a saber, a evolução e integração de condições sociais, aquele agrupamento especial delas, resultando de uma demanda por edifícios de grande altura”.

Louis Sullivan

“Um arranha-céu é uma máquina que
faz a terra render”.

Cass Gilbert

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao PPDSR/UEMA (Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional pela oportunidade em desenvolver esta pesquisa para a obtenção do título de Mestre, o que inclui tanto o corpo docente, discente e também a todos aqueles que trabalham na instituição.

Agradeço também aos funcionários da Biblioteca Pública Benedito Leite, pela paciência e prontidão em fornecer os arquivos impressos dos jornais utilizados para a consulta.

Agradeço à Fundação de Amparo de Pesquisa do Maranhão, FAPEMA, pelos recursos que financiaram a construção da pesquisa.

Agradeço a todos a quem comentei sobre o presente trabalho e, de forma ativa ou passiva, contribuíram para a construção da pesquisa. Pelo receio da memória esquecer de alguém, não agradecerei nominalmente, mas sinto-me grato pela contribuição de todos vocês.

Por fim, agradeço ao meu orientador Alex Oliveira de Souza. Sem ele, a conclusão deste ciclo não seria possível.

RESUMO

A presente dissertação analisa os desdobramentos do processo de verticalização em São Luís–MA sob as perspectivas histórica, política, institucional e econômica. O estudo parte da hipótese central de que a verticalização ludovicense não é um fenômeno neutro, nem meramente resultante de transformações demográficas ou inovações tecnológicas, mas sim uma estratégia de valorização fundiária e acumulação capitalista que molda o espaço urbano segundo os interesses das classes dominantes. A pesquisa atendeu aos seus objetivos ao compreender a verticalização como um instrumento de produção urbana capitalista, evidenciando sua origem global e disseminação. O processo é visto como uma manifestação de forças políticas e econômicas, transcendendo a dimensão puramente técnica da construção. Ao discorrer sobre o Marco Regulatório, em que foi analisado a construção histórica da legislação urbana (Planos Diretores e Leis de Zoneamento de 1975, 1981, 1992, 2006 e 2023), demonstrando como o arcabouço legal foi flexibilizado ao longo do tempo para legalizar e impulsionar a verticalização seletiva em áreas de alto interesse do capital imobiliário. Também foi feita uma avaliação do espaço construído. Realizou-se um estudo tipomorfológico aprofundado em área de maior concentração do modelo vertical na cidade. A análise revela que a forma urbana resultante — marcada por torres homogêneas, grandes recuos, privatização do térreo e alta densidade em enclaves fechados — configura um modelo de distinção e segregação socioespacial. O estudo comprova que a paisagem vertical em São Luís se estabelece como símbolo de poder, resultando na mercantilização do solo urbano e na fragmentação do tecido urbano. A legislação urbana age como principal modelador do espaço construído, servindo como instrumento para atender a interesse de ideias urbanísticas e classes hegemônicas. A pesquisa contribui para o debate ao desvendar os mecanismos pelos quais a cidade é hierarquizada, oferecendo subsídios para o planejamento urbano que vise a construção de uma metrópole menos desigual. A verticalização em São Luís é, em sua materialidade, a expressão visível da contradição entre o discurso do progresso e a reprodução das desigualdades estruturais.

Palavras-chave: Verticalização urbana. Marco Regulatório. São Luís.

ABSTRACT

This dissertation analyzes the unfolding of the verticalization process in São Luís—MA from historical, political, institutional, and economic perspectives. The study is grounded in the central hypothesis that verticalization in São Luís is neither a neutral phenomenon nor merely the result of demographic transformations or technological innovations; rather, it constitutes a strategy of land valorization and capitalist accumulation that shapes urban space according to the interests of dominant classes. The research achieved its objectives by understanding verticalization as an instrument of capitalist urban production, highlighting its global origins and dissemination. The process is interpreted as a manifestation of political and economic forces, thus transcending the purely technical dimension of construction. In addressing the regulatory framework, the study examined the historical development of urban legislation (Master Plans and Zoning Laws of 1975, 1981, 1992, 2006, and 2023), demonstrating how the legal apparatus has been progressively flexibilized to legitimize and promote selective verticalization in areas of high interest to real estate capital. An evaluation of the built environment was also conducted. A detailed typomorphological study was carried out in the area with the highest concentration of vertical development in the city. The analysis reveals that the resulting urban form—characterized by homogeneous towers, large setbacks, privatized ground floors, and high-density gated enclaves—constitutes a model of distinction and socio-spatial segregation. The study demonstrates that the vertical landscape in São Luís is established as a symbol of power, resulting in the commodification of urban land and the fragmentation of the urban fabric. Urban legislation operates as the primary agent in shaping the built environment, serving as an instrument aligned with the interests of hegemonic urban ideologies and dominant social classes. This research contributes to the debate by uncovering the mechanisms through which the city is hierarchized, offering insights for urban planning aimed at fostering a less unequal metropolis. In its materiality, verticalization in São Luís emerges as a visible expression of the contradiction between the discourse of progress and the reproduction of structural inequalities.

Keywords: Urban Verticalization. Regulatory Framework. São Luís.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Área do Renascença pelo INCID e fração para análise da verticalização.....	23
Figura 2 - Renascença e área para a análise do espaço construído da verticalização.....	24
Figura 3 - Diagrama da verticalização.....	32
Figura 4 - Traçado urbano da cidade de Nova York.....	34
Figura 5 - Plano de Expansão da Cidade de São Luís.	47
Figura 6- Plano de Expansão de Ruy Mesquita (Zoneamento).....	48
Figura 7 - Ocupação Urbana em São Luís 1970-1980.....	49
Figura 8 - Evolução populacional de São Luís (1950-2022).....	51
Figura 9 - Imagem do edifício João Goulart, a primeira edificação vertical da cidade de São Luís.....	53
Figura 10 - Primeiros edificações modernas em altura da cidade de São Luís.....	54
Figura 11 - Sede do Banco BEM na década de 1970.	55
Figura 12 - Ed. Caiçara, perspectiva.	55
Figura 13 - Urbanização no São Francisco.	56
Figura 14 - Copacabana, Rio de Janeiro.	57
Figura 15 - Habitação Popular financiada pelo BNH na cidade de São Luís. ...	58
Figura 16 - Ponte Governador José Sarney.....	59
Figura 17 - Construção da Ponte Bandeira Tribuzi.....	60
Figura 18 - Palafitas em São Luís na década de 1970.	61
Figura 19 - Zoneamento 1975.	65
Figura 20 - Família reconstrói o casebre destruído por jagunços que se diziam agentes da Polícia Federal e agrediram até o Pe. Passarini. (legenda original).	70
Figura 21- Plano Diretor da SURPLAN quer preservar a cidade dos "espigões" (legenda original).	71
Figura 22 - Urbanização da Cidade Operária.	72
Figura 23 - Famílias despejadas no P. Timbiras.	73
Figura 24 - Ocupações na década de 1980.	74
Figura 25 - Palafitados em São Luís.	79
Figura 26 - Ocupação informal em São Luís.	80
Figura 27 - Palafitados na Lagoa da Jansen.	81
Figura 28 - Verticalização urbana em São Luís na década de 1990.....	81
Figura 29- Zoneamento Urbano de 1992.....	84
Figura 30 - Localização de Condomínios Verticais e Horizontais em São Luís.....	85
Figura 31 Edificações em altura construídas a partir de 1975.	86
Figura 32 - Gabaritos permitidos no zoneamento de 1992.	87
Figura 33 - A ponte Governador José Sarney e a verticalização da cidade de São Luís.....	91
Figura 34 - São Luís, cidade vertical.....	94
Figura 35 - A ocupação ao norte do centro de São Luís.	97
Figura 36 - Área de delimitação do estado e suas relações com as avenidas.	102
Figura 37- Bairros do Renascença I e Renascença II.....	103
Figura 38 - Zona Residencial 9.....	104
Figura 39 - São Francisco, Ponta d'areia e Renascença no início da urbanização.	105

Figura 40 - Conjuntos residenciais após a expansão da cidade de São Luís na década de 1970.	106
Figura 41 - A verticalização urbana na área de estudo.....	107
Figura 42 - A lagoa da Jansen e a verticalização.	109
Figura 43 - Tipologia da Verticalização na área de análise.	112
Figura 44 - A verticalização e as residências unifamiliares.	113
Figura 45 - Usos na área de delimitação.	116
Figura 46 - Número de pavimentos na área de delimitação do estudo.	118
Figura 47 - Corte transversal da área de estudo.	120
Figura 48 - Renda por domicílio em São Luís.	124

LISTA DE QUADROS E GRÁFICO

Quadro 1	Principais pontos do Plano Diretor de São Luís.....	66
Quadro 2	Usos, gabaritos máximos permitidos e potencial construtivo no zoneamento de 198.....	67
Quadro 3	Índices construtivos da Lei de Zoneamento de 1981.....	77
Quadro 4	Plano Diretor de 1992 e seus principais pontos.....	89
Quadro 5	Índices construtivos da Lei de Zoneamento de 1992 nas zonas mais verticais.....	90
Quadro 6	Plano Diretor de 1992 e seus principais pontos.....	97
Quadro 7	Plano Diretor de 2023 e seus principais pontos.....	100
Gráfico 1	IDHM do Renascença.....	126

LISTA DE SIGLAS

ADEMI: Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Maranhão

ALUMAR: Complexo minero-metalúrgico (Alumar)

ATME: Área Total Máxima de Edificação

AUSs: Áreas de Uso Sustentável

BNH: Banco Nacional da Habitação

CAEMA: (Companhia de Saneamento Ambiental do Maranhão)

CB-1: Centro de Bairro 1

CB-2: Centro de Bairro 2

COHAB-MA: Companhia de Habitação do Maranhão

CONCID: Conselho da Cidade

FAPEMA: Fundação de Amparo à Pesquisa e ao Desenvolvimento Científico e Tecnológico do Maranhão

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IDHM: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

II PND: II Plano Nacional de Desenvolvimento

IPEM: Instituto de Previdência do Estado do Maranhão

IPHAN: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

MC: Macrozona Consolidada

MCL1: Macrozona em Consolidação 1

OODC: Outorga Onerosa do Direito de Construir

OUC: Operação Urbana Consorciada

PPDSR/UEMA: Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranhão

PPRCHSL: Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís

SEPLAN: Secretaria de Planejamento

SFH: Sistema Financeiro de Habitação

SURCAP: Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital

SURPLAN: Superintendência de Urbanismo e Planejamento

UEMA: Universidade Estadual do Maranhão

UNESCO: Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura

ZC: Zona Central

ZE-2: Zona Especial 2

ZE-3: Zona Especial 3

ZE-4: Zona Especial 4

ZI-1: Zona Industrial 1

ZI-2: Zona Industrial 2

ZIE: Zona Intermediária

ZIS: Zonas de Interesse Social

ZR-1: Zona Residencial 1

ZR-2A: Zona Residencial 2A

ZR-3: Zona Residencial 3

ZR-6: Zona Residencial 6

ZR-7: Zona Residencial 7

ZR-9: Zona Residencial 9

ZT-1: Zona Turística 1

ZT-2: Zona Turística 2

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	17
1. A VERTICALIZAÇÃO URBANA COMO MANIFESTAÇÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E ECONÔMICAS QUE MOLDAM AS CIDADES	25
2.1 Espaço Urbano, Capital e Verticalização	28
2.2 Gênese da verticalização: Chicago e Nova York.....	33
2.3 A verticalização globalizada	35
2.4 Primeiras Experiências Brasileiras.....	38
2.5 Expansão e financeirização da verticalização no Brasil	40
2.6 A verticalização nos centros periféricos	41
2. O MARCO REGULATÓRIO DA VERTICALIZAÇÃO	43
2.1 Verticalização Inibida (1975-1981).....	56
2.1.1 O Desenvolvimento urbano nos jornais impressos	56
2.1.2 O contexto urbano na literatura	61
2.1.3 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização.....	63
2.2 Verticalização Moderada (1981-1992).....	68
2.2.1 O desenvolvimento urbano nos jornais impressos.....	69
2.2.2 O contexto urbano na literatura	74
2.2.3 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização.....	76
2.3 O Boom da Verticalização (1992-2006)	78
2.3.1 O desenvolvimento urbano nos jornais impressos.....	78
2.3.2 O contexto urbano na literatura	83
2.3.3 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização.....	86
2.4 A consolidação da Verticalização (2006-2023).....	90
2.4.1 O desenvolvimento urbano nos jornais impressos.....	91
2.4.2 O contexto urbano na literatura	93
2.4.2 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização.....	95
2.5 Plano Diretor de 2023: perspectivas da verticalização	97
3. O ESPAÇO CONSTRUÍDO DA VERTICALIZAÇÃO.....	101
3.1 Renascença II: gênese e consolidação do modelo vertical	104
3.2 Tipologia da Verticalização em São Luís	110
3.3 Análise do Espaço Construído: usos, funções e morfologia.....	114
3.4 Impactos socioespaciais da verticalização	122
CONCLUSÃO	128

INTRODUÇÃO

A verticalização é um fenômeno central no planejamento urbano tanto em âmbito regional quanto nacional. Originado nas cidades capitalistas dos Estados Unidos, como Chicago e Nova York, no final do século XIX, esse processo rapidamente se expandiu para outras cidades globais, incluindo metrópoles brasileiras como São Paulo e Rio de Janeiro. O surgimento e a consolidação da produção imobiliária vertical foram acompanhados de novas tendências arquitetônicas, como a modernista, e de avanços tecnológicos, incluindo o concreto armado e o elevador, que viabilizaram construções de grande porte e altura. No entanto, a verticalização trouxe consigo desafios urbanos complexos relacionados à densidade populacional e à segregação socioespacial (Ficher, 1994; Somekh, 1997).

O processo de verticalização não ocorre de maneira homogênea nas cidades do mundo, nem mesmo entre as cidades brasileiras. Diversos fatores influenciam o aparecimento de edificações em altura, sendo os principais deles de ordem econômica, histórica, institucional e política. O contexto econômico, por exemplo, reflete a forma como o modo de produção influencia as cidades verticais, evidenciado nas análises de Harvey (2011), além de autores brasileiros como Villaça (1998) e Somekh (1997). Historicamente, a verticalização está ligada a elementos que facilitaram a construção de edifícios altos, como a legislação de zoneamento e o avanço das técnicas construtivas.

O processo institucional também desempenha um papel fundamental, já que as leis e regulamentações urbanísticas podem restringir, incentivar ou direcionar a verticalização. As políticas de zoneamento são um exemplo de como o arcabouço legal afeta a configuração das cidades e a disposição das edificações. Somekh (1997) explora a forma como as políticas urbanas direcionam a verticalização para atender aos interesses econômicos e às demandas habitacionais. Tais políticas frequentemente refletem os interesses das classes dominantes, resultando em espaços que privilegiam grupos específicos, uma observação corroborada por Castells (2020) e Villaça (1998) em suas análises críticas sobre o planejamento urbano.

Em São Luís, a verticalização consolidou-se principalmente a partir da década de 1990 (Santos, 2013), diferentemente das grandes metrópoles brasileiras que iniciaram esse processo ainda na primeira metade do século XX.

Mesmo comparada a capitais estaduais próximas, como Belém e Fortaleza, São Luís apresentou um ritmo mais 'lento' na adoção de construções verticais. Com ao avanço dessa produção 'somente' ao final do século XX.

A inquietação da presente pesquisa, parte, portanto, em aprofundar os que levaram a essa produção vertical massiva na cidade de São Luís a partir de 1992 até o período atual, levando em consideração o seguinte problema de pesquisa: sob as perspectivas histórica, política, institucional e econômica, quais foram os desdobramentos da verticalização em São Luís – MA para o espaço construído?

Entende-se que para a análise, é necessário compreender também espaços anteriores, a fim de contextualizar os eventos que determinam a construção da cidade. Para obter os resultados o objetivo geral da pesquisa é a análise dos desdobramentos da verticalização na cidade de São Luís, considerando as perspectivas histórica, política, institucional e econômica. Os objetivos específicos incluem:

- Compreender a verticalização como instrumento de produção urbana capitalista, avaliando sua origem e disseminação pelas cidades do mundo;
- Discorrer sobre o marco regulatório da verticalização e como ele foi construído ao longo dos anos e seu impacto na produção imobiliária vertical;
- Avaliar a verticalização produzida na cidade de São Luís a partir do estudo tipomorfológico da área de maior concentração do modelo vertical.

A escolha do tema e do problema de pesquisa é justificada por fatores pessoais e acadêmicos. O envolvimento com temas relacionados à urbanização e à dinâmica urbana sempre permeou a trajetória acadêmica do autor, cuja curiosidade pela cidade – em suas formas densas, complexas e conflitantes – motivou a busca por compreender melhor os processos urbanos específicos a São Luís.

Apesar das diferentes pesquisas que abordam a verticalização na cidade de São Luís, esta tem uma abordagem enriquecedora para o debate da verticalização urbana na capital maranhense, pois se desdobra sobre a construção do ideário urbano e seus efeitos no espaço construído, em uma

análise tipo morfológica. A presente dissertação, portanto, visa preencher essa lacuna, proporcionando uma análise crítica e abrangente que possa servir de base para futuras discussões e planejamentos, além de subsidiar novos estudos caminhem nesse sentido.

Outro fator que fortalece a justificativa para esta pesquisa é o recente debate em torno do novo Plano Diretor de São Luís (2023), que abriu a possibilidade de aumento nos gabaritos das edificações. Essa atualização legal, ainda à espera da aprovação da lei de zoneamento, trará implicações significativas para o futuro da verticalização e da urbanização na cidade. Assim, a conclusão deste estudo pode se tornar uma referência para políticas públicas de planejamento urbana que buscam uma cidade menos desigual.

A construção do arcabouço metodológico desta pesquisa baseia-se em uma abordagem teórica influenciada por autores que tratam da urbanização e da verticalização sob perspectivas críticas. Fazendo um paralelo com Secchi (2016), foi feita a opção de tratar do objeto por três histórias complementares. A primeira apresenta como foco os fenômenos como crescimento e dissolução da cidade — conhecer a cidade por meio das suas representações: descrições, levantamentos cartográficos ou estatísticos, teorias. A segunda história tem como foco a importância do ‘projeto’¹, principalmente, da ação de arquitetos, urbanistas, técnicos e administrações municipais. A terceira história tem como finalidade destacar como estes elementos citados contribuíram para a formação do espaço construído e na transformação da cidade. Ao desenvolver a pesquisa, surgiu a dúvida sobre a melhor forma de estruturar a narrativa dessas histórias: apresentá-las separadamente ou de modo integrado? Optou-se por uma abordagem conjunta, com o objetivo de tornar a leitura mais fluida e dinâmica. Compreende-se que os fatores analisados estão intrinsecamente entrelaçados e se manifestam de forma simultânea ao longo do tempo. Assim, narrá-los de maneira integrada favorece a compreensão do processo e enriquece a análise. Para entender a construção do texto, é fundamental abordar três conceitos centrais: verticalização urbana, marco regulatório e espaço construído.

A **verticalização urbana** refere-se a um processo específico de ocupação do espaço urbano, caracterizado pela construção de edifícios que

¹ Nesta pesquisa, especialmente planos urbanísticos e instrumentos de legislação urbana.

aumentam a densidade e aumentam o índice de aproveitamento da área construída. (Somekh, 1997). Esse fenômeno surgiu em meio à consolidação da cidade moderna e é impulsionado pela lógica capitalista de produção, que promove a otimização do espaço por meio de tecnologias como o concreto armado e conceitos novas linguagens construtivas, como a arquitetura moderna (Benévolo, 2001; Mumford, 1998). Harvey (2011) complementa essa análise ao afirmar que a verticalização é uma manifestação da busca contínua por acumulação de capital, transformando a paisagem urbana e promovendo segregação e gentrificação. Nas cidades brasileiras, essa realidade é ainda mais evidente, com os instrumentos do **marco regulatório** (plano diretor e zoneamento), atuando como vetores da produção desigual do espaço urbano. (Villaça 1998; Nery Júnior, 2005). Isto é, o marco regulatório nada mais é que as legislações urbanas que definem os índices construtivos na cidade formal².

Este fenômeno se torna o cerne da compreensão do espaço, que, segundo Milton Santos (1996), é indissociável de um sistema de objetos e um sistema de ações. O espaço construído, em sua forma material, representa o "sistema de objetos", que é um "testemunho das ações" e da intencionalidade do sujeito que o cria. As práticas sociais, econômicas, políticas e culturais representam o "sistema de ações". As formas do espaço (os objetos) são condicionadas pelas ações da lógica capitalista e do planejamento, que buscam refuncionalizar o espaço para extrair-lhe maior valor. Dessa forma, o espaço urbano — espaço natural da verticalização — é entendido como uma construção social multifacetada que engloba relações econômicas, sociais, culturais e políticas. Corrêa (1989) argumentam que as cidades são palcos de mudanças constantes, onde as desigualdades sociais e a segregação se refletem na distribuição e no acesso ao espaço. A partir da interação entre as ações e os objetos, chegamos ao **espaço construído**.³

² Maricato (2001) destaca que a cidade formal é construída sob a égide das leis urbanas. A cidade formal, no Brasil, é aquela em que habita as pessoas com acesso à cidadania. A cidade informal, as favelas, 'invasões', ou aglomerados subnormais, como destaca o IBGE, não são regidas pelas normas urbanísticas. Dessa forma, a verticalização urbana é um fenômeno natural da cidade formal.

³ Como será demonstrado, o espaço construído é simultaneamente produto e agente transformador das forças que moldam a cidade, ou como (Santos, 2008) aborda, um fenômeno híbrido.

A pesquisa se apoia em uma análise documental aprofundada para examinar como o discurso da verticalização foi moldado e perpetuado ao longo do tempo na cidade de São Luís. Para tal, foi feita um acompanhamento nos jornais desde a década de 1970, com olhar atento para matérias e notícias que abordavam sobre a verticalização urbana ou sobre o desenvolvimento urbano que influenciou na produção de edificações em altura. Houve também um cuidado em buscar informações sobre o desenrolar do desenvolvimento e recepção na mídia das leis urbanas, especialmente planos diretores. Foi analisado com atenção também a transformação da paisagem, especialmente nas regiões em que hoje são mais verticalizadas, as porções a norte e leste da capital maranhense. A análise documental também incluiu a leitura a planos diretos e outros documentos urbanísticos. Estes foram utilizados como instrumentos para rastrear as mudanças do ideário urbano, e os efeitos dos debates em torno da expansão vertical da cidade. A compreensão do discurso permitiu evidenciar as relações entre política urbana, lei e mercado imobiliário, assim como os interesses que orientam as decisões sobre a verticalização na cidade, e particularmente a área estudada.

Para a condução da pesquisa, foi feita uma profunda revisão bibliográfica, na literatura acadêmica, sobre os temas centrais da pesquisa: verticalização, espaço urbano e produção do espaço na cidade capitalista. A produção incluiu autores como Santos (2008), Castells (2020), Harvey (2011), Somekh (1997), entre outros. Para discorrer sobre a produção do espaço urbano na cidade de São Luís, autores como Burnett (2008), Santos (2013), (Lopes, 2013), Ferreira (2014), entre outros.

A análise documental foi feita a partir de documentos históricos e legais coletados em órgãos públicos (*in loco*), quanto em ferramentas eletrônicas disponibilizadas por estas instituições. Estes documentos são leis de zonamento, planos diretores, registros de políticas públicas.

A análise dos dados foi feita com uma abordagem qualitativa baseada na leitura e compreensão do conteúdo. Esse procedimento permitiu identificar as relações entre as informações, identificar os padrões e as relações dos discursos e ideário urbano no espaço construído. Assim, foi revelada as dinâmicas de poder e as influências que moldaram a verticalização na cidade de São Luís. A

partir dessas análises, foram traçadas conexões entre os elementos históricos, políticos, econômicos e institucionais que impulsionaram o crescimento vertical.

Foram feitas também produções próprias, especialmente para a análise do espaço construído da verticalização (Mapas, diagramas e imagens esquemáticas).

Dessa forma, o capítulo 1 dessa dissertação tem como finalidade explicar o conceito de verticalização urbana e como ele será explorado ao longo de todo o trabalho. A partir de autores como (Harvey, 2011) e Sposito (1991), o fenômeno será descrito como um processo de produção urbana da acumulação. Além disso, serão abordados diferentes contextos urbanos da verticalização, desde a gênese do processo, em cidades como Chicago e Nova York, passando por cidades europeias, asiáticas e brasileiras, até chegar em capitais do nordeste brasileiro, incluindo São Luís.

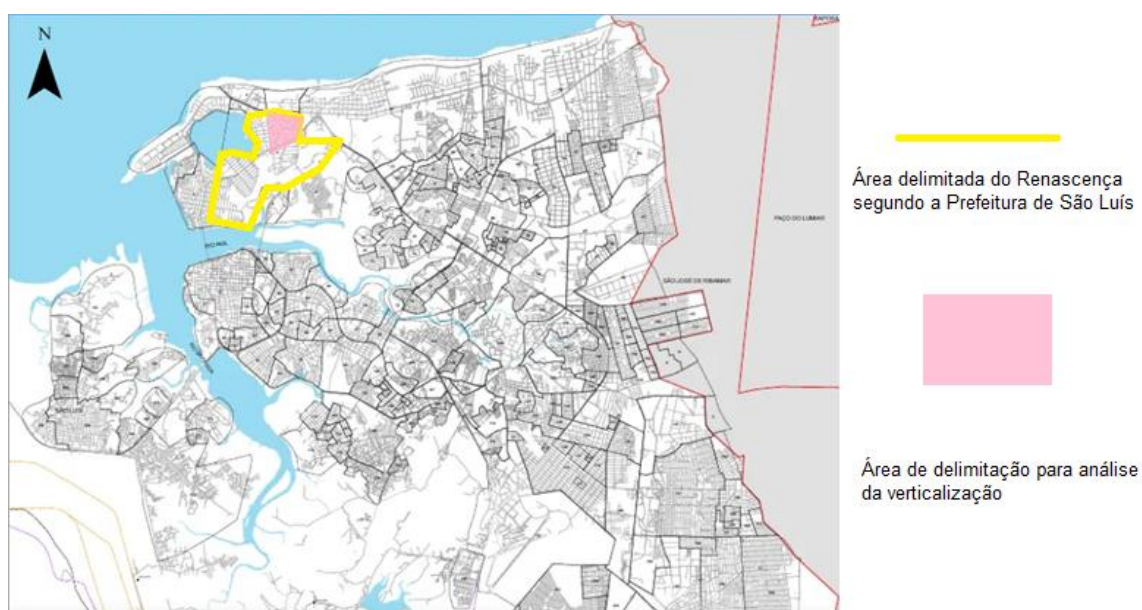
O capítulo 2 mergulhará diretamente na história da formação do processo urbano na cidade de São Luís, com ênfase a partir da década de 1970. O motivo para a escolha em focar nesse período se dá por inúmeras razões: não tornar o trabalho longo demais e também para focar as atenções nos eventos que de fato influenciaram na produção vertical da cidade. Os marcos regulatórios, iniciando a partir do plano diretor de 1975, servirão como base para nortear a separação dos períodos de tempo, visto que eles determinam o grau de verticalização da cidade durante o período analisado. A pesquisa documental, conduzida *in loco* no acervo da Biblioteca Pública Benedito Leite pelo autor da dissertação, concentrou-se na análise de jornais impressos publicados entre 1970 e o período atual. Foram consultados o Jornal Imparcial e o Jornal O Estado do Maranhão, selecionados em virtude de sua relevância midiática e do papel informativo na cobertura dos fatos locais. O material coletado (artigos, matérias e imagens) foi filtrado pela sua correlação com a verticalização, a administração pública e o desenvolvimento urbano, subsidiando a contextualização histórica das discussões, das alterações nos marcos regulatórios e da própria transformação do espaço construído da cidade.

O capítulo 3 faz a análise do espaço construído da verticalização. Parte dos resultados apresentados neste capítulo foi produzida por Farias (2024), aluno de graduação de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual do Maranhão (UEMA), em trabalho científico financiado pela FAPEMA

e desenvolvido sob orientação do autor da presente dissertação. Os dados e observações provenientes dessa pesquisa complementam e fundamentam as análises apresentadas. Dessa forma, o capítulo tem como objetivo examinar o espaço construído da verticalização em São Luís, enfatizando as dimensões morfológicas, econômicas e legais, com foco em área delimitada do bairro Renascença, inserido na Zona Residencial 9 (ZR-9), pioneiro no processo de verticalização e que concentra o maior índice da produção das edificações em altura da cidade.

Antes da leitura do capítulo 3, produto final deste estudo, é importante elucidar sobre a nomenclatura do bairro escolhido, pois há grande divergência nas fontes consultadas. Algumas separam o bairro do Renascença em I e II, visto que a urbanização de um antecedeu a outra. Outros, englobam ambos como Jardim Renascença. A prefeitura de São Luís engloba ambos, na área em amarelo, apenas como Renascença.

Figura 1 - Área do Renascença pelo INCID e fração para análise da verticalização.



Fonte: Incid (2010), modificado pelo autor.

Todavia, a área escolhida para a análise do espaço construído não engloba toda a área do Renascença (Figura 1), mas sim a sua porção mais vertical. Esta área está entre importantes corredores rodoviários urbanos da cidade, como a Avenida dos Holandeses, Colares Moreira. Está próximo também às praias ao norte e à Av. Litorânea, assim como o Parque Estadual da Lagoa da Jansen. Estas infraestruturas são fundamentais para a compreensão da verticalização desta zona da cidade, mas neste momento, estes estão

mencionados apenas como marcos, que servem para referenciar a área de estudo (Figura 2). Dessa forma, ao decorrer do trabalho, chamaremos a área de Estudo de Renascença, apesar de não abordar sobre toda a área assim delimitada pela prefeitura, mas sim exclusivamente de sua fração com maior concentração de edifícios verticais.

Figura 2 - Renascença e área para a análise do espaço construído da verticalização



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado.

A partir da análise dessa área, foram identificados as origens e os impactos da ocupação tipo-morfológica associada ao processo de verticalização em São Luís, bem como as relações dessa dinâmica com o marco regulatório e o ideário urbano, discutidos nos capítulos anteriores. O trabalho encerra-se com uma reflexão sobre as contribuições e limitações da pesquisa, além de apontar perspectivas para o debate acerca de novas formas de verticalização na cidade, considerando as áreas em que o fenômeno se manifesta e as diferentes maneiras de apropriação e produção do espaço urbano.

1. A VERTICALIZAÇÃO URBANA COMO MANIFESTAÇÃO DAS FORÇAS POLÍTICAS E ECONÔMICAS QUE MOLDAM AS CIDADES

“O vertical e a altura sempre manifestaram espacialmente a presença de um poder capaz de violência”. (Lefebvre, p. 144, 2006).

Segundo estudiosos, as primeiras cidades, como Jericó, surgiram por volta de 8.000 a.C⁴. Desde então, milhares de núcleos urbanos foram fundados, enquanto outros desapareceram ou foram destruídos por fenômenos naturais ou pela ação humana. Ainda que construções de grande altura existam desde os primórdios da civilização, estas se distinguem profundamente da verticalização moderna, a qual está vinculada a fatores predominantemente econômicos e às dinâmicas contemporâneas de produção e organização do espaço. Na Antiguidade até o século XIX, as edificações destinadas à habitação eram limitadas tanto pelas restrições técnicas⁵ e pela escassez de recursos humanos quanto pelas dificuldades relacionadas ao fluxo de pessoas e mercadorias em construções de múltiplos pavimentos — desafio que apenas seria superado com a invenção e difusão do elevador no século XIX⁶. Ou seja, o fenômeno da verticalização conta com pouco mais de 1 século, embora as cidades existam há pelo menos 10 mil anos. Isto é, pouco mais de 1% da história da cidade é abarcada pelo processo de verticalização urbana. Mas o que explica essa multiplicação da cidade e da verticalização? Os avanços das técnicas construtivas citadas são suficientes para contextualizar o processo?

Essa não é uma questão recente no debate urbano e na compreensão da formação do espaço. A construção de edifícios verticais tem sido um tema central nas discussões sobre a cidade moderna. O fenômeno da verticalização, tal como se conhece hoje, inicia-se entre o final do século XIX e o início do século XX, período profundamente marcado pela Revolução Industrial — um marco histórico que transformou de forma irreversível a organização econômica, social e espacial das cidades. Uma das principais consequências desse processo foi o

⁴ Benevolo (2001).

⁵ Restrição superada pela invenção do concreto armado, união do concreto e do ferro, já utilizados de forma separada anteriormente. A união destes levou a um material com grande resistência aos esforços de compreensão e tração, tornando viável as construções das edificações em altura. (Curtis, 2008).

⁶ Home Insurance Building, construído em 1885 na cidade de Chicago, é considerado por autores como o primeiro arranha-céu do mundo. (Curtis, 2008).

intenso crescimento populacional nos centros urbanos. A concentração de renda e de atividades produtivas nas cidades atraiu grandes contingentes de trabalhadores, que passaram a habitar áreas insalubres e superlotadas, muitas vezes compartilhadas por várias famílias (Engels, 2008). Configurou-se, assim, uma tensão estrutural: a cidade era o espaço onde a classe operária vendia sua força de trabalho, mas não encontrava condições dignas de habitação. Esses espaços, conhecidos como *ínsulas*⁷ modernas, eram verdadeiros cortiços — construções precárias, carentes de ventilação, abastecimento de água potável e rede de esgoto. Enquanto isso, as elites urbanas buscavam refúgio em cidades-jardins e subúrbios planejados, distantes da degradação dos centros industriais. Contudo, para assegurar a reprodução da força de trabalho e a continuidade do sistema produtivo, tornou-se necessário reformar a cidade, tornando-a simultaneamente mais salubre e mais rentável.

A gênese da verticalização é geralmente explicada pela união de fatores contextuais e inovações tecnológicas. Historicamente, essa evolução é atribuída ao adensamento populacional, à expansão do comércio e do setor imobiliário, e ao surgimento de novas tecnologias como o concreto armado e o elevador. A verticalização também foi impulsionada por elementos particulares a cada centro, como a falta de espaço em Manhattan ou a renovação urbana de Chicago após o incêndio de 1871, conforme observado por Curtis (2008) e Koolhaas (2008). Contudo, autores da geografia e do urbanismo observam que o processo de verticalização não se limita a ser puramente técnico ou uma resposta natural ao crescimento urbano, ao adensamento populacional e restrições territoriais. Pelo contrário, o fenômeno é, fundamentalmente, resultado de um complexo processo de produção do espaço urbano, moldado por lógicas de acumulação e poder.

Isto é, a verticalização urbana é um fenômeno que vai muito além da mera transformação física do espaço — a construção de arranha-céus. Sua compreensão exige reconhecer que as cidades são resultadas de inúmeros fatores, sendo estas, construções sociais complexas, moldadas por relações de poder, interesses econômicos e processos simbólicos que naturalizam determinadas formas de ocupar e organizar o território. (Lefebvre, 2006). Isso

⁷ Habitação romana onde coabitavam várias famílias, espécie de cortiço. (Benevolo, 2001).

posto, a cidade verticalizada não é um fato neutro ou exclusivamente técnico, mas uma configuração que reflete decisões políticas, lógicas de acumulação de capital e disputas por status, fluxo de capital e controle do solo. (Castells, 2021). Como alerta Milton Santos (2008), o espaço geográfico é um "sistema de objetos e ações" onde as técnicas e as relações sociais se entrelaçam. No Brasil, este processo é agravado pela financeirização imobiliária: edifícios verticais transformam-se em ativos financeiros globais, especialmente em cidades como São Paulo, conforme alerta (Fix, 2022). Consequentemente, o solo urbano converte-se em commodity de alto rendimento. Maricato (2001) complementa: a verticalização é instrumento de coalizão rentista que envolve Estado, incorporadoras e capital financeiro. A autora vai além e relaciona o processo da verticalização com a produção desigual do espaço urbano. A partir dessa perspectiva, autores como Lefebvre (2006) e Harvey (2011) aprofundam o entendimento do espaço urbano como produto e instrumento das forças econômicas e políticas que o moldam. Para eles, a verticalização surge como uma estratégia de intensificação do uso do solo, maximizando seu valor e atendendo aos interesses de grupos dominantes, assim como representa um valor simbólico de poder e modernidade. Há também a instrumentalização da lei urbana como ferramenta para a produção do espaço na cidade capitalista. Isto é, o uso do marco regulatório para atender a grupos de poder, e a lógica do capital, incluindo o processo de verticalização. (Villaça. 1998; Burnett, 2009).

Este capítulo organiza-se em quatro seções: a primeira discute o espaço urbano e sua relação com o capital; a segunda apresenta a gênese internacional da verticalização; a terceira aborda as primeiras experiências no Brasil; e a quarta analisa sua expansão e financeirização contemporânea, introduzindo à problematização para a cidade de São Luís – MA. A ordem narrativa corrobora com o consenso, apontado por Casaril, Töwn e Mendes (2011) sobre os três períodos da verticalização global. A evolução da verticalização partiu da gênese da densidade nos centros econômicos estadunidenses para uma posterior difusão global nos eixos europeu e asiático. Esse processo culminou na atual homogeneização técnica, onde a paridade construtiva de edifícios na Europa e na Ásia permite a competição direta com o modelo norte-americano, refletindo-se na consolidação de arranha-céus de alta performance no cenário urbano brasileiro.

O objetivo desta seção inicial, portanto, é a de analisar a verticalização como uma manifestação dessas forças estruturais, discutindo suas origens históricas, sua difusão global e no Brasil, além de suas consequências para a configuração socioespacial das cidades. Ao evidenciar a produção social da cidade vertical, busca-se problematizar o modo como esse modelo reforça desigualdades, cristaliza dinâmicas de segregação e exclusão urbana e como ele é resultado de uma dinâmica entre diversos atores e agentes que constroem o espaço urbano, não podendo limitar a discussão sobre verticalização por um viés puramente técnico.

2.1 Espaço Urbano, Capital e Verticalização

Henri Lefebvre (2006), propõe que o espaço urbano não é apenas um dado físico ou geográfico, mas um produto social construído por meio das relações de poder e das dinâmicas de acumulação de capital. Segundo o autor, o espaço é um instrumento de pensamento e de ação; ele expressa também relações sociais, mas ele é, além disso, um meio de controle, e, portanto, de dominação e de poder. Nessa perspectiva, a verticalização urbana se torna um reflexo das estruturas de poder, onde a ocupação vertical do solo nas áreas centrais da cidade representa a influência e o interesse das classes economicamente dominantes. Ao concentrar-se em edifícios altos, o espaço urbano é intencionalmente configurado para maximizar o valor do solo e para atender às demandas de investimento e especulação imobiliária. A verticalização, então, é um produto dessas forças sociais e políticas que, de maneira sutil, moldam as formas de ocupação urbana e privilegiam determinadas áreas e grupos sociais em detrimento de outros. (Sposito, 1991).

Harvey (2011), por sua vez, complementa essa análise ao introduzir o conceito de produção e reprodução do espaço no contexto capitalista. O autor explora como o desenvolvimento urbano, incluindo a verticalização, é guiado pelo processo de acumulação de capital. Ele argumenta que o desenvolvimento do espaço urbano reflete o processo de acumulação de capital, levando à criação de um ambiente que maximiza os lucros e favorece as classes dominantes. A verticalização, para Harvey, representa uma forma de otimizar o uso do solo urbano em áreas de alto valor econômico, permitindo uma concentração de

atividades econômicas em espaços limitados. Esse fenômeno não ocorre de maneira neutra, mas como uma resposta às demandas do capital imobiliário que, ao moldar o espaço urbano, reforça desigualdades e contribui para o fenômeno da gentrificação. Edifícios altos se tornam acessíveis apenas a parcelas da população com maior poder aquisitivo, contribuindo para a exclusão das classes de menor renda dos centros urbanos. Santos (2008), destaca que o espaço geográfico é resultado do sistema de objetos e sistema de ações. O sistema de objetos refere-se ao conjunto material e técnico que compõe o espaço. Inclui todos os elementos físicos, naturais ou construídos, que possibilitam, condicionam e resultam das práticas humanas. O sistema de ações é o conjunto das práticas sociais, econômicas, políticas e culturais que ocorrem sobre e por meio dos objetos. São as atividades humanas — desde o trabalho produtivo até as decisões políticas e as relações sociais — que dão dinâmica ao espaço. O espaço é produzido a partir de ambos, de forma indissociável e ambos influenciam o outro. Como o autor destaca, é um sistema híbrido.

O planejamento urbano, ciência e prática essencial do Estado Moderno, visa ordenar o uso do solo urbano para tornar a cidade um espaço produtivo e eficiente — o que muitos autores, como Rolnik (1997, 2004), consideram o processo avançado da divisão do trabalho. Nesse contexto, o planejamento não apenas organiza o espaço físico, mas também potencializa o fluxo de capital, como destaca Castells (2020) e Villaça (1998). Esse enfoque evidencia como o capital se torna o regente das políticas urbanas, transformando o planejamento em uma ferramenta das classes dominantes para maximizar seus interesses econômicos e consolidar o valor do solo nas áreas mais centrais e disputadas.

Essas transformações também expõem dinâmicas de segregação e exclusão, revelando o papel do planejamento urbano na definição do acesso ao espaço. Conforme apontado por Corrêa et al. (1989), as desigualdades sociais se refletem na maneira como o espaço urbano é distribuído e acessado: bairros nobres e áreas periféricas materializam essa divisão socioespacial. Esse panorama ressalta a necessidade de uma análise crítica das políticas públicas e das relações de poder que influenciam diretamente a configuração das cidades.

Dentro dessa perspectiva de transformação do espaço urbano, Harvey (2011) descreve o conceito de "destruição criativa da terra", um processo

onde o espaço é modificado para atender às demandas da economia de mercado. Em consonância com o que foi abordado anteriormente, essa dinâmica reflete a aliança entre o Estado e o capital: a verticalização urbana torna-se, para ambos, uma estratégia vantajosa. Para o capital, a verticalização permite a multiplicação das unidades construídas e o aumento dos rendimentos sobre o solo urbano. Em vez de uma única unidade de moradia, como uma casa, um terreno pode agora abrigar um edifício com diversos apartamentos ou espaços comerciais, expandindo as possibilidades de venda e aluguel. Esse processo de verticalização, entendido como uma forma de destruição criativa, adapta e intensifica o uso do solo para fortalecer o modelo de produção capitalista, promovendo uma reorganização espacial que reflete a busca incessante por maior acumulação de valor em áreas estratégicas.

Carlos (1994) acrescenta uma dimensão existencial: a verticalização produz espaços desconectados do cotidiano das maiorias. Os edifícios-altos criam enclaves que fragmentam a experiência urbana, restringindo o direito à cidade às elites econômicas. A "destruição criativa da terra" (Harvey, 2011) assume contornos peculiares no Brasil: a verticalização intensifica a apropriação diferencial da renda fundiária (Fix, 2022), onde grupos econômicos capturam valor gerado coletivamente (como investimentos públicos em mobilidade).

Contudo, vale destacar também a importância dos avanços tecnológicos nas formas de construção e ocupação do espaço. De acordo com Ficher (1994), a construção de edifícios verticais tornou-se viável a partir de inovações em materiais construtivos e da solução de desafios estruturais, o que evidencia a influência dos avanços tecnológicos na verticalização das cidades. Isto posto, a construção de edifícios verticais é resultado de inovações tecnológicas, surgidas especialmente ao final do século XIX, que permitiu a construção de edificações em altura. Para se aprofundar mais sobre a raiz do fenômeno, Somekh (1997) acrescenta que este modelo de produção do espaço urbano "envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu" (p.20). Em outras palavras, a verticalização corresponde à multiplicação do solo urbano através das circulações verticais – especialmente com o uso do elevador – e de tecnologias construtivas modernas, como o concreto armado, sendo intimamente relacionada ao aproveitamento intensivo da terra urbana.

Somekh (1997) ainda observa que a cidade vertical se desenvolve em dois processos distintos: o terciário, associado aos edifícios de escritórios, e a verticalização residencial, esta última sendo a mais predominante em cidades brasileiras como São Paulo. Ademais, a autora destaca que a verticalização urbana faz parte do processo de acumulação e está sujeito à lógica do valor econômico, refletindo a atuação do Estado em resposta a fatores econômicos. Isso posto, o processo de construção de edifícios em altura atende aos interesses do capital e, aos instrumentos de produção do espaço urbano, são construídos como forma de atender à exigência do modelo de produção.

Além disso, Sposito (1991) enfatiza que o processo de verticalização não se limita a aspectos econômicos; ele também carrega significados simbólicos que reforçam identidades e hierarquias sociais dentro do espaço urbano. A verticalização atua como um "signo de poder e status", transformando edifícios altos em marcos visuais e sociais que distinguem áreas nobres de outras regiões. Essa distinção alimenta uma percepção de exclusividade e segurança que atrai determinadas classes sociais e, ao mesmo tempo, amplia as desigualdades, criando barreiras de acesso aos centros urbanos mais dinâmicos. O fenômeno da verticalização, portanto, assume um papel de destaque na construção de uma identidade urbana marcada pela segmentação social e pela valorização de símbolos de prestígio.

A verticalização atua como um signo de poder e status, transformando edifícios altos em marcos visuais e sociais que distinguem áreas nobres de outras regiões. Essa distinção alimenta uma percepção de exclusividade e segurança que atrai determinadas classes sociais e, ao mesmo tempo, amplia as desigualdades, criando barreiras de acesso aos centros urbanos mais dinâmicos. (Sposito, p.4, 1991)

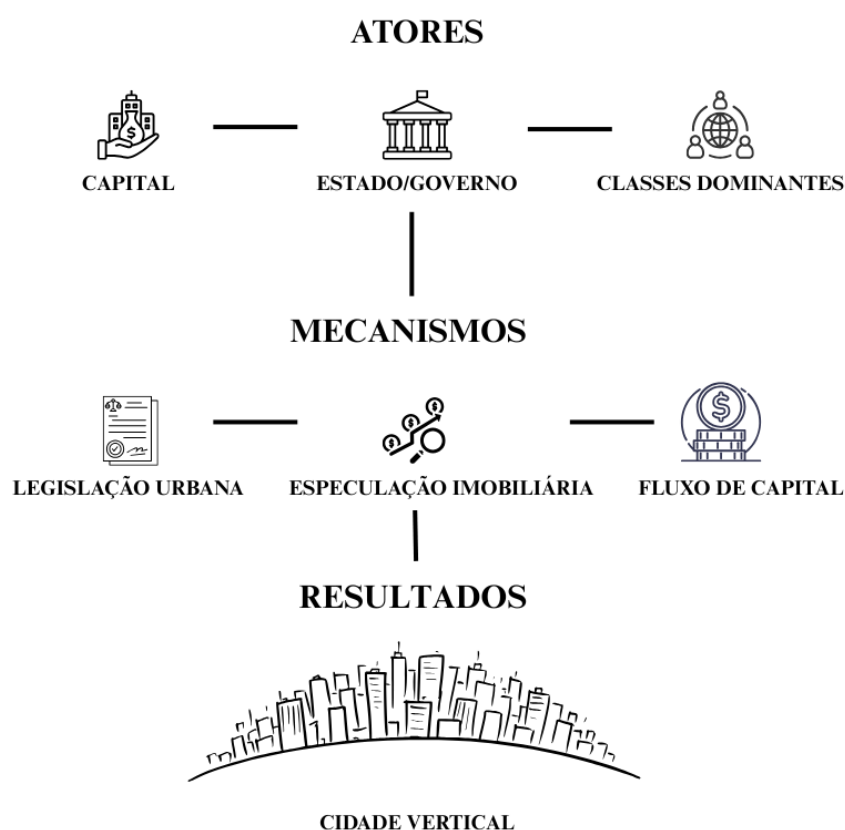
Esse entendimento da autora se relaciona com a análise de Bourdieu (2013) sobre espaço apropriado. Segundo o autor, o espaço físico apropriado é onde o poder se afirma e se exerce. Dessa maneira, é um local de conflito, de atrito entre os diferentes atores sociais, ou mesmo das diferentes classes existentes. É o local da violência simbólica (mas não somente).

O espaço apropriado é um dos lugares onde o poder se afirma e se exerce, e provavelmente sob a forma mais sutil, a da violência simbólica como violência despercebida: os espaços arquitetônicos – cujas injunções mudas se dirigem diretamente ao corpo, obtendo deste, tão certamente quanto a etiqueta das sociedades de corte, a reverência, o respeito que, como diz o latim, nasce do distanciamento (e longinquo reverentia); ou melhor, do estar longe, a distância respeitosa – são sem dúvida os componentes mais importantes da

simbologia do poder, em razão mesmo de sua invisibilidade (até para os próprios analistas, geralmente ligados, como os historiadores após Schramm, aos símbolos mais visíveis, cetros e coroas. (p.135).

A verticalização promove uma reestruturação no uso do território urbano, resultando em uma divisão econômica e social que redefine o cotidiano das cidades. Ao concentrar atividades econômicas e residenciais em áreas verticalizadas, cria-se uma dinâmica de centralidade e periferização, com regiões centrais atraindo investimentos e periferias sendo, muitas vezes, negligenciadas.

Figura 3 - Diagrama da verticalização.



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

Sposito (1991) ressalta que essa reorganização espacial, além de responder a fatores econômicos, está intimamente conectada às políticas públicas e aos interesses do Estado em regular a ocupação do solo, evidenciando uma interdependência entre o desenvolvimento urbano e as intervenções estatais. O que inicialmente pode ser visto como um processo de desenvolvimento urbano, na prática, reflete a concentração de capital e a valorização do solo em áreas estratégicas, promovendo uma dinâmica de exclusão socioespacial. Essas áreas verticalizadas, muitas vezes restritas a

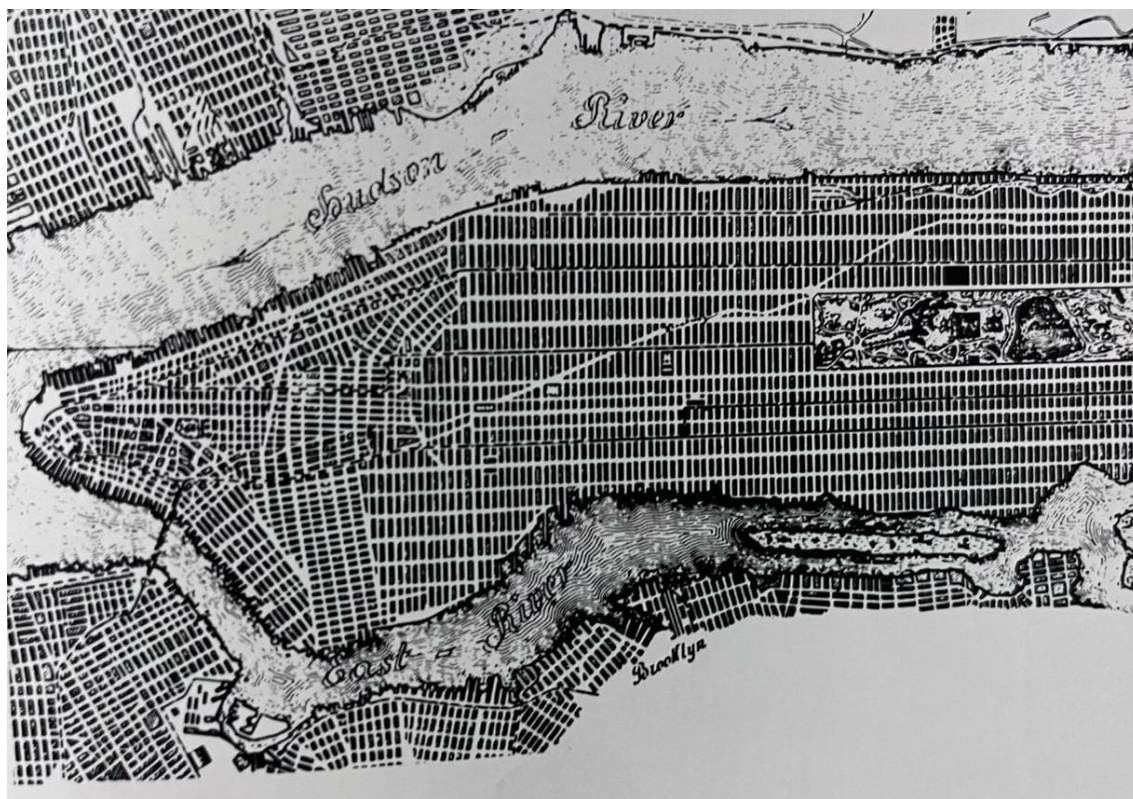
certas classes sociais, reforçam o distanciamento entre os centros de riqueza e as regiões periféricas, ampliando as desigualdades e perpetuando a divisão socioespacial no espaço urbano. (Figura 3).

2.2 Gênese da verticalização: Chicago e Nova York

Embora Nova York seja o exemplo mais marcante, sobretudo por conta do seu papel como “metrópole global”, assumido durante o século XX, as primeiras experiências de edificações em altura ocorreram na cidade de Chicago. Este é o centro urbano é o terceiro mais populoso dos Estados Unidos, atrás apenas das megalópoles Nova York e Los Angeles. Apresenta também grande influência financeira, devido sobretudo ao setor de telecomunicações e ao seu parque industrial. Para a história do urbanismo e da verticalização, esta cidade americana também apresenta grande importância para o estudo das cidades e do urbanismo, especialmente por ser a pioneira do processo de verticalização em larga escala. Aliado a isso, inicia-se um novo movimento arquitetônico, baseado nas características da sociedade industrial: o modernismo. Esta nova linguagem arquitetônica aliava alguns fatores, como racionalidade da planta livre, uso de novos materiais construtivos — especialmente o concreto armado — e a redução ou total abolição dos adornos nas fachadas ou no interior das edificações. A filosofia deste novo movimento arquitetônico, aliada ao avanço das tecnologias construtivas, possibilitou a criação de novas tipologias, como arranha-céu. Outro fato histórico fundamental para que a cidade de Chicago se torne um laboratório para uma nova arquitetura veio de um trágico acontecimento: o grande incêndio de 1871, que destruiu grande parte do centro urbano, cujas construções em madeira foram devastadas. Para superar os efeitos da tragédia, foi elaborado um novo traçado urbano, conhecido como Plano Brunham e os espaços livres se tornaram uma folha em branco para arquitetos revolucionários. Essa simbiose entre modernismo e verticalização é retratada por Kempton (1997), que revela a pressão da nova dinâmica de mercado por construções em altura e a influência de Sullivan, arquiteto radicado em Chicago, para liderar esse novo processo. Dessa forma, a construção de arranha-céus que ocorreu na cidade durante as décadas seguintes, foi resultado de um intenso processo legal, de desenho urbano, e de

ideário, resultado de inúmeras combinações sociais, econômicas e urbanísticas. (Curtis, 2008)

Figura 4 - Traçado urbano da cidade de Nova York.



Fonte: Curtis (2008).

Outra cidade que devemos abordar para compreender a gênese da verticalização, e talvez o exemplo mais importante, é a cidade de Nova York. Segundo Koolhaas (2008), a cidade representa o "paradigma da cultura da congestão," onde a verticalização é a resposta direta à limitação do espaço urbano e à intensa demanda econômica. Esse modelo de desenvolvimento urbano explorou ao máximo o conceito de "congestionamento produtivo", no qual a multiplicação de andares e o adensamento de funções num único edifício transformam a arquitetura em uma ferramenta para viabilizar o crescimento contínuo da cidade. Para Koolhaas, Nova York personifica uma "metáfora da modernidade," onde a verticalização simboliza a adaptabilidade do espaço ao fluxo incessante de capital e pessoas. Assim como em Chicago, o traçado urbano da cidade de Nova York (Figura 4), especialmente do distrito de Manhattan, favoreceu o florescimento do arranha-céu.

É nesse primeiro momento que ocorrem os primeiros conflitos entre a construção de edificações em altura e seus efeitos no espaço urbano, que levou

a elaboração da que para muitos é considerada a primeira lei de zoneamento moderno, em 1916. Esta lei foi uma tentativa de controlar o impacto ambiental e visual desses edifícios, exigindo “setbacks” (recuos) nos andares superiores para evitar que os arranha-céus bloqueassem a luz do sol nas ruas. Esse regulamento refletia a busca por um equilíbrio entre o crescimento vertical e a qualidade de vida urbana, e marcou o início de um planejamento urbano que visava organizar a cidade de forma funcional e esteticamente compatível com o modelo econômico emergente. (Koolhaas, 2008).

Esse processo em Nova York, conforme Koolhaas (2008) aponta, não só alterou o horizonte da cidade, mas consolidou o papel dos arranha-céus como representações simbólicas de poder e modernidade. A verticalização, ao maximizar o uso do solo e acomodar funções comerciais e residenciais, passou a moldar o próprio comportamento urbano e o modo de vida dos habitantes, consolidando-se como uma prática de organização urbana replicada em várias metrópoles ao redor do mundo. Em cidades que seguiram o modelo nova-iorquino, a verticalização se tornou não apenas uma resposta à escassez de espaço, mas uma estratégia para concentrar capital e promover a centralidade econômica e social em espaços cada vez mais restritos, fenômeno que se tornaria a marca registrada das cidades globais da modernidade.

2.3 A verticalização globalizada

As cidades americanas ofereceram as condicionantes necessárias para se tornarem os primeiros celeiros dos arranha-céus modernos, mas o processo de verticalização não se restringiu a essa parte do novo continente. Durante o século XX, o fenômeno da construção de edificações em altura se espalhou por todo o globo. Os contextos urbanos encontrados na Ásia e na Europa, por exemplo, eram bem distintos daqueles encontrados nos EUA. Na Europa, raros foram os exemplos de arranha-céus até a primeira metade do século XX, embora existam exemplares pelo menos desde o século XIX, como o Witte Huis (1898), na cidade de Amsterdam. O porquê de o fenômeno não ter ocorrido na Europa é tema de debates entre diferentes autores. Segundo Kempton (1997), foi dada prioridade para a escala humana e a continuidade histórica. Choay (2011) destacou a influência ideológica na limitação aos

arranha-céus, como o higienismo e as cidades-jardins. Isto é, a corrente de pensamento urbana dominante favorecia a expansão horizontal e pouco adensada. Benevolo (2001) destaca instrumentos legais de proteção ao tecido histórico, principalmente em cidades como Roma e Paris. Enquanto no novo mundo os arranha-céus simbolizavam poder econômico e modernidade, na Europa o prestígio ainda estava ligado a monumentalidade clássica, praças e edifícios públicos, não à altura. Contudo, com o advento da segunda guerra, e as grandes cidades europeias destruídas, abriu-se uma janela para a renovação urbana, e a verticalização é promovida, mesmo em cidades mais tradicionais. O grande boom ocorreu no mesmo período da construção de grandes arranha-céus na Ásia, na década de 1990, o que corrobora com a ideia de que o avanço da corrente neoliberal esteja ligado intimamente com esta nova produção do espaço urbano.

Contudo, é imperioso destacar um movimento ainda mais recente na verticalização do continente Europeu, afinal, grande parte dos maiores prédios não estão nas maiores economias do lado ocidental, mas sim na Rússia. Além disso, a Turquia aparece com grandes exemplares de arranha-céus. A abertura dessas economias ocorreu de forma ainda mais recente, e também corroboram com a noção da transferência do poder global para o leste.

Segundo as autoras Roye e Ong (2011) apud Teixeira de azevedo (2011), o fluxo de construção intensa de edificação em altura para a Ásia indica uma migração da economia global para o leste. Isto é, as economias emergentes do continente asiático agora permitem que as cidades da Ásia sejam passíveis de acumulação de capital e espoliação urbana, processos urbano-capitalistas já amadurecidos nas cidades ocidentais dos EUA e Europa. O foco das autoras está principalmente na análise deste processo urbano nas cidades de Xangai, Hong Kong, Dubai e Singapura). As autoras destacam três elementos fundamentais para o processo globalizado da verticalização na Ásia: modelamento, inter-referência e associações. O modelamento está ligado à circulação de modelos urbanos não ocidentais, e elaborados com base na cultura e nas exigências das cidades asiáticas. Cria-se assim uma ferramenta política de transformação do ambiente construído, do espírito social desta nova urbanidade, e a replicação construtiva da verticalização. Isto é, um modelo replicável e absorvido pelos novos centros globais de Xangai, Hong Kong, Dubai

e Singapura. As inter-referências representam a interação entre o modelo bem-sucedido de verticalização e a sua exportação para outras cidades asiáticas. Por fim, temos as associações: o urbanismo em cidades asiáticas torna-se experimentação de novas formas arquitetônicas e sociais, unindo ativismo social e neoliberalismo. Isto resulta em um cenário complexo de múltiplas coalizões, que resultam em novas configurações urbanas, assim como desestabilizam antigas formas de ocupar o espaço.

O processo de verticalização urbana na América Latina está profundamente ligado à globalização neoliberal e às transformações estruturais ocorridas nas cidades a partir dos anos 1980 e 1990. Enquanto a Europa e a América do Norte já vinham experimentando a reestruturação produtiva e urbana desde a crise do fordismo, as cidades latino-americanas foram incorporadas de forma tardia, mas intensa, aos circuitos da competitividade global. Esse movimento resultou em novos padrões de urbanização, nos quais os edifícios altos e os grandes projetos imobiliários se tornaram símbolos da inserção internacional e da modernização urbana (Fix, 2022).

A verticalização está associada a um duplo processo: de um lado, à busca de competitividade urbana por parte das cidades, que passaram a investir em infraestrutura, centros financeiros, turismo e grandes empreendimentos; de outro, à reconfiguração socioespacial marcada por segregação e desigualdades. Autores como Harvey (2005) destacam que a neoliberalização urbana produziu fragmentação espacial e a multiplicação de enclaves verticalizados para elites e setores integrados à economia global, enquanto a maioria da população continuou sujeita à informalidade e à precariedade habitacional.

A verticalização latino-americana também deve ser compreendida como parte da estratégia de administração da crise urbana (Fix, 2022), em que governos locais, pressionados pela globalização, assumem responsabilidades antes nacionais, promovendo parcerias público-privadas e incentivando o setor imobiliário como motor econômico. Cidades como São Paulo, Cidade do México, Bogotá e Buenos Aires tornaram-se laboratórios dessa lógica, em que arranha-céus, condomínios fechados e mega equipamentos urbanos convivem com profundas contradições sociais.

Assim, diferentemente da verticalização europeia ou norte-americana, a experiência latino-americana está marcada pela desigualdade estrutural e pela

instabilidade política e econômica. A verticalização na região não é apenas um resultado arquitetônico, mas uma expressão concreta da inserção subordinada das cidades latino-americanas na globalização neoliberal, revelando um modelo urbano excludente, em que o crescimento em altura reflete, mais do que nunca, os abismos sociais horizontais.

2.4 Primeiras Experiências Brasileiras

A verticalização urbana no Brasil teve início em São Paulo e Rio de Janeiro, cidades que, a partir do século XX, se destacaram como centros econômicos e culturais, favorecendo a concentração de atividades industriais e comerciais. Segundo Villaça (1998), São Paulo passou por uma transformação urbana intensa, impulsionada pela expansão industrial e o crescimento da população urbana, especialmente devido ao boom do café no início do século. Nesse contexto, a verticalização começou a ser vista como uma solução prática para a crescente demanda por espaços comerciais e residenciais em áreas centrais, onde o solo era cada vez mais valorizado. Essa demanda favoreceu o surgimento dos primeiros edifícios altos, que não apenas otimizam o uso do solo, mas também representavam o avanço tecnológico e a modernização urbana.

O processo de industrialização em São Paulo, que se intensificou nas décadas de 1930 e 1940, foi decisivo para consolidar a verticalização. Conforme observa Lemos (1999), a cidade passou por uma transição rápida e expressiva, marcada pela substituição de construções horizontais por arranha-céus, que passaram a simbolizar o progresso econômico. Além disso, o crescimento demográfico gerado pela migração interna e pela chegada de imigrantes, principalmente italianos e japoneses, exigiu que a cidade se expandisse verticalmente para acomodar sua população crescente. Esse fenômeno de verticalização foi acompanhado por uma forte especulação imobiliária, que buscava maximizar o aproveitamento dos terrenos em áreas nobres e centrais.

A verticalização em São Paulo também foi impulsionada por legislações urbanísticas que regulamentaram o uso do solo e estabeleceram parâmetros de construção. O Código de Obras de 1934, por exemplo, foi uma das primeiras regulamentações que permitiu o aumento dos gabaritos em áreas específicas da cidade, incentivando a construção de edifícios altos. De acordo com Kowarick (1988), essas regulamentações foram essenciais para a expansão

vertical, pois facilitaram a concentração de edifícios altos em áreas estratégicas, reforçando a centralidade e a exclusão de populações de baixa renda para a periferia.

No Rio de Janeiro, a verticalização também acompanhou o crescimento populacional e o desenvolvimento econômico da cidade, que foi capital do Brasil até 1960. A cidade adotou a verticalização especialmente em áreas nobres e próximas ao litoral, como Copacabana e Flamengo, onde edifícios residenciais altos passaram a ser construídos para atender a uma população de classe média e alta, atraída pela proximidade com a praia e pelos serviços urbanos de qualidade. Esse processo também foi incentivado por regulamentações como o Código de Obras de 1937, que estabeleceu normas específicas para o uso do solo e incentivou a construção em altura em áreas limitadas da cidade. Conforme discutido por De Queiroz Ribeiro (1996), as regulamentações urbanísticas do Rio de Janeiro foram criadas em resposta à pressão por desenvolvimento imobiliário e ao desejo de modernização urbana. A verticalização nessas áreas estratégicas promovia a centralização de atividades comerciais e residenciais, o que consolidava a importância dos bairros de Copacabana, Ipanema e Leblon como centros econômicos e sociais da cidade. Esse desenvolvimento vertical intensivo permitiu que o Rio consolidasse sua imagem de cidade moderna e cosmopolita, refletindo o crescimento econômico e o progresso técnico da época.

A verticalização no Rio também teve implicações sociais significativas. Kowarick (1979) argumenta que a concentração de edifícios altos nas áreas nobres resultou em uma exclusão indireta das populações de menor renda, que foram gradativamente deslocadas para a periferia ou para áreas de morro. Essa dinâmica reforçou a segregação espacial, uma vez que o desenvolvimento vertical atendia prioritariamente à demanda das classes média e alta, deixando as populações de baixa renda com acesso limitado ao solo urbano valorizado. Esse fenômeno tornou-se uma marca da urbanização brasileira, onde a verticalização nas áreas centrais e nobres ampliou as desigualdades sociais no espaço urbano.

2.5 Expansão e financeirização da verticalização no Brasil

O modelo de verticalização implementado em São Paulo e Rio de Janeiro eventualmente expandiu-se para outras capitais brasileiras, impulsionado pela urbanização acelerada e pelas transformações econômicas ocorridas ao longo do século XX. Cidades como Belo Horizonte, Recife e Salvador passaram a adotar a verticalização, adaptando o modelo às suas características locais e às necessidades de crescimento. A seguir, detalha-se o processo de verticalização nessas cidades, considerando os fatores econômicos, sociais e legislativos que contribuíram para a expansão desse modelo.

Em Belo Horizonte, a verticalização começou a ganhar força a partir das décadas de 1950 e 1960, acompanhando o crescimento industrial da cidade e o aumento da população urbana. Segundo Nery (2001), a verticalização em Belo Horizonte foi incentivada por políticas de zoneamento urbano que favoreciam a construção de edifícios altos em áreas centrais e em bairros de classe média, como Savassi e Lourdes. A expansão vertical foi impulsionada pela demanda por moradia de qualidade e pela valorização do solo nas áreas centrais, onde a proximidade com atividades comerciais e serviços urbanos era um atrativo importante.

Recife, por sua vez, adotou um modelo de verticalização que atendeu prioritariamente às demandas do setor turístico e da classe média. A construção de edifícios altos na orla de Boa Viagem, um dos principais cartões-postais da cidade, refletia a intenção de atrair turistas e investidores, ao mesmo tempo em que modernizava a imagem de Recife. Conforme discute Rolnik (2004), a verticalização em áreas turísticas é uma estratégia frequente nas cidades brasileiras, pois permite a maximização do aproveitamento do solo e a valorização das áreas litorâneas, que se tornam atrativos para o mercado imobiliário e para o turismo de alta renda. Em Recife, esse processo de verticalização contribuiu para a criação de uma paisagem urbana que reflete o desenvolvimento econômico e o fortalecimento do turismo na região.

Em Salvador, a verticalização também seguiu um modelo voltado para a construção de edifícios residenciais e comerciais ao longo da orla e em bairros nobres, como Ondina e Graça. Ivo (2012), observa que a verticalização em

Salvador reforçou a segmentação espacial da cidade, onde as áreas mais valorizadas foram ocupadas por edifícios altos destinados às classes média e alta, enquanto as populações de baixa renda foram deslocadas para áreas mais periféricas. Esse modelo de desenvolvimento, que favorece a construção de arranha-céus em regiões privilegiadas, reflete a divisão socioespacial característica das cidades brasileiras, onde a verticalização nas áreas centrais amplia a desigualdade e a segregação urbana.

As dinâmicas econômicas que impulsionaram a verticalização em capitais como Belo Horizonte, Recife e Salvador também foram acompanhadas por regulamentações urbanísticas específicas. Em Recife, por exemplo, o plano diretor estabeleceu limites para a altura dos prédios na orla, buscando equilibrar o desenvolvimento vertical com a preservação ambiental e a qualidade de vida dos moradores. Bonduki (1998), destaca que as legislações urbanísticas desempenham um papel fundamental na organização do espaço urbano, determinando as áreas onde a verticalização é permitida e as condições sob as quais ela pode ocorrer.

2.6 A verticalização nos centros periféricos

A verticalização em centros urbanos periféricos do Nordeste revela dinâmicas que combinam aspirações de modernização, pressões do mercado imobiliário e efeitos diferenciados sobre o tecido social local. Em João Pessoa, o processo de edifícios residenciais nos bairros litorâneos (Tambaú) tem sido estudado como resultado de uma articulação entre políticas públicas, valorização imobiliária e disputas por status urbano: autores e teses locais mostram que a verticalização reconfigura usos do solo, desloca funções tradicionais do bairro e cria novos conflitos por infraestrutura e vista pública, ao mesmo tempo em que produz estigmas socioespaciais e desigualdades no acesso ao litoral. Estudos de caso em Tambaú discutem como a expansão vertical altera a qualidade do espaço residencial e a memória urbana, exigindo instrumentos normativos mais sensíveis às especificidades locais. (Silveira, 2012).

Em Natal, o fenômeno assume contornos singulares em locais como Ponta Negra, onde a forte presença imobiliária turística transformou o litoral em um centro de acumulação de capital que tensiona a morfologia e o cotidiano do

bairro. Pesquisas que analisam Ponta Negra descrevem a verticalização como resultado de lógicas de reprodução do capital — turismo, especulação e políticas públicas específicas — que geram “metamorfoses espaciais”: há concentração de equipamentos e empreendimentos de alto padrão que, por um lado, abastecem a economia local e, por outro, aumentam conflitos ambientais, pressão sobre infraestrutura e assimetrias entre frentes litorâneas e áreas mais periféricas da cidade. Trabalhos sobre descentralização e novas centralidades em Natal também apontam para dinâmicas de gentrificação, deslocamento e refuncionalização de áreas que outrora tinham usos mais populares. (Pinheiro 2011).

São Luís representa um caso em que a verticalização ocorreu de forma mais tardia e com especificidades informais: investigações locais destacam que mudanças no marco regulatório e a expansão dirigida para certas franjas — notadamente corredores de desenvolvimento voltados para o “norte” da cidade — favoreceram a emergência de torres e condomínios, mesmo quando persistem áreas consolidadas de baixa renda e tecido histórico protegido. A literatura maranhense enfatiza que a verticalização em São Luís se articula a processos de financeirização imobiliária, à fragilidade de aplicação das leis urbanas em assentamentos informais e à redefinição de centralidades, produzindo novos padrões de segregação socioespacial e tensões entre preservação patrimonial e interesse privado. Estudos geográficos e análises do centro histórico reforçam a ideia de que a verticalização local deve ser compreendida no entrelaçamento entre Estado, mercado e disputas sociais. (Sá Vale, Souza, Farias, 2024).

Em comum, João Pessoa, Natal e São Luís ilustram como a verticalização em centros periféricos não é mera replicação de modelos metropolitanos: trata-se de processos híbridos, condicionados por turismo, regulação municipal, oferta restrita de terrenos valorizados e padrões locais de consumo urbano. Políticas públicas que articulem controle de gabaritos, contrapartidas sociais e proteção do espaço público e do patrimônio são apontadas como essenciais para reduzir os efeitos excludentes e preservar o direito à cidade nesses contextos.

2. O MARCO REGULATÓRIO DA VERTICALIZAÇÃO

A aglomeração humana no espaço hoje compreendida como São Luís é anterior à chegada de colonizadores e invasores europeus. Conforme aponta Bandeira (2018), existem registros de ocupação da Ilha do Maranhão por povos sambaquieiros, tupinambás e tapuias há mais de 6.000 anos. Essa ocupação original manteve sua hegemonia até 1612, ano que marca o início do processo de urbanização da cidade, estruturada aos moldes europeus, logo após a invasão e o domínio do território. (Souza, Silveira, Vieira, 2024).

Inicialmente a este novo processo de produção do Espaço, foi construído um forte, marcando o começo da ocupação francesa na região. Contudo, a ocupação francesa foi breve, sendo substituída pela presença portuguesa em 1615, após a Batalha de Guaxenduba. O engenheiro-mor Francisco Frias de Mesquita traçou a planta original da cidade, adotando um planejamento urbano ortogonal, que refletia os ideais renascentistas de simetria e racionalidade. (Lopes, 2013).

Durante o século XVII, a cidade enfrentou desafios como invasões e domínio holandês entre 1641 e 1644, que impactaram a economia e a infraestrutura local. A retomada portuguesa consolidou São Luís como parte estratégica do Estado do Maranhão, que incluía as capitanias do Grão-Pará e Ceará. A urbanização foi modesta e marcada por atividades econômicas básicas como o cultivo de cana-de-açúcar. (Pereira, 2017).

No final do século XVII e início do XVIII, a cidade expandiu-se de forma lenta e enfrentou estagnação econômica, sendo sua população majoritariamente voltada para uma agricultura rudimentar. O ciclo do algodão, incentivado a partir de 1755 pela Companhia de Comércio do Grão-Pará e Maranhão, marcou uma fase de crescimento econômico e urbanístico, elevando São Luís ao status de quarta maior cidade do Império no início do século XIX. (Ribeiro Júnior, 1991).

A cidade desenvolveu uma infraestrutura que incluía igrejas, conventos e fortificações, refletindo a importância das ordens religiosas na consolidação da ocupação portuguesa. Essas edificações e o traçado original de Frias de Mesquita ainda são visíveis no centro histórico de São Luís, que

preserva a herança colonial com características arquitetônicas marcantes. (Lopes, 2013).

Este crescimento urbano foi condicionado por uma economia de monocultura e dependente da exportação, o que, embora tenha trazido avanços como a construção de fontes e a canalização de água, também resultou em fragilidade estrutural, evidenciada pela decadência econômica após a queda do ciclo do algodão. (Pereira, 2017).

Do século XVII ao XIX, São Luís passou por diversas transformações que moldaram sua trajetória urbana e econômica. Após a retomada portuguesa, a cidade se consolidou como um ponto estratégico da Coroa, refletindo sua importância na administração colonial. A partir de 1617, com a criação do Estado do Maranhão, incluindo as capitanias do Grão-Pará e Ceará, São Luís se afirmou como a capital administrativa, impulsionando seu desenvolvimento. (Lopes, 2013). O século XVIII foi marcado por tentativas de alavancar a economia local, que enfrentava desafios relacionados à baixa fertilidade dos solos e à concorrência com outras regiões coloniais mais prósperas. A fundação da Companhia de Comércio do Maranhão em 1682 foi uma tentativa de integrar a cidade a um sistema comercial mais amplo, mas gerou insatisfações que culminaram na Revolta de Beckman, destacando os conflitos entre os interesses locais e os da metrópole. Ainda neste século, sob o comando do Marquês de Pombal, a economia de São Luís recebeu um novo impulso com a introdução do cultivo intensivo do algodão e do arroz. Essas iniciativas colocaram a cidade em evidência, resultando em um período de enriquecimento econômico que favoreceu a urbanização e modernização da infraestrutura urbana, incluindo a construção de ruas pavimentadas e o aumento de edificações com relevância arquitetônica. (Lopes, 2013).

No início do século XIX, São Luís viveu um momento de auge devido à prosperidade proporcionada pelo algodão, que a elevou ao posto de quarta maior cidade do Brasil imperial, atrás apenas do Rio de Janeiro, Salvador e Recife. O bairro da Praia Grande tornou-se o centro comercial, polarizando as atividades econômicas e sociais da capital. Nesse período, foram erguidas casas comerciais, sobrados revestidos de azulejos e igrejas que refletiam a influência da elite local. (Ribeiro Júnior, 1991).

No entanto, esse crescimento teve bases frágeis. O monopólio da Companhia de Comércio e as altas taxas sobre produtos agrícolas limitaram o desenvolvimento sustentado, criando dependência da exportação e impedindo a diversificação da economia. Quando a Companhia foi extinta em 1777, a economia local entrou em declínio, destacando a vulnerabilidade econômica e social da cidade. (Lopes, 2013).

Na primeira metade do século XIX, os desafios financeiros e as consequências de revoltas como a Balaiada impactaram a cidade, que começou a enfrentar estagnação e declínio populacional. A urbanização seguiu padrões coloniais, com áreas de concentração de riqueza contrastando com a periferia empobrecida. Mesmo com dificuldades, a herança arquitetônica de São Luís, formada por igrejas, conventos e edifícios administrativos, resistiu como testemunho da sua era de prosperidade. (Ribeiro Júnior, 1991).

No início do século XX, São Luís enfrentava os desafios de modernização e adaptação às novas realidades econômicas e políticas. Após o período de declínio econômico no final do século XIX, resultante do fim do ciclo do algodão e das limitações de uma economia escravista, a cidade precisava se reinventar. A transição para o século XX trouxe consigo um movimento de reformas urbanas que buscavam modernizar a infraestrutura e melhorar as condições de vida na capital maranhense. (Lopes, 2013).

Durante as primeiras décadas do século XX, a urbanização em São Luís foi marcada por reformas pontuais, muitas vezes impulsionadas por governantes que viam a necessidade de adaptar a cidade às novas exigências de transporte e comércio. A introdução de bondes de tração animal, e posteriormente bondes elétricos, trouxe um novo ritmo à vida urbana e contribuiu para a expansão dos bairros e do acesso ao centro da cidade. (Pereira, 2017).

A estrutura urbana de São Luís ainda mantinha muitas características coloniais, mas os avanços tecnológicos começaram a modificar essa paisagem. O calçamento das ruas e a instalação de sistemas de saneamento básico, embora limitados e muitas vezes restritos às áreas mais centrais, foram passos importantes para o desenvolvimento da cidade. Essas melhorias eram frequentemente impulsionadas por pressões sociais e políticas, que buscavam alinhar São Luís às capitais mais desenvolvidas do país. (Lopes, 2013).

A década de 1920 trouxe novos desafios e oportunidades. O movimento modernista, que ganhava força no Brasil, inspirou algumas reformas arquitetônicas e mudanças urbanas em São Luís. Contudo, a cidade ainda enfrentava dificuldades econômicas significativas, agravadas pela falta de uma base industrial sólida e pela dependência de atividades econômicas de menor escala, como a exportação de produtos agrícolas e artesanais. (Lopes, 2013)

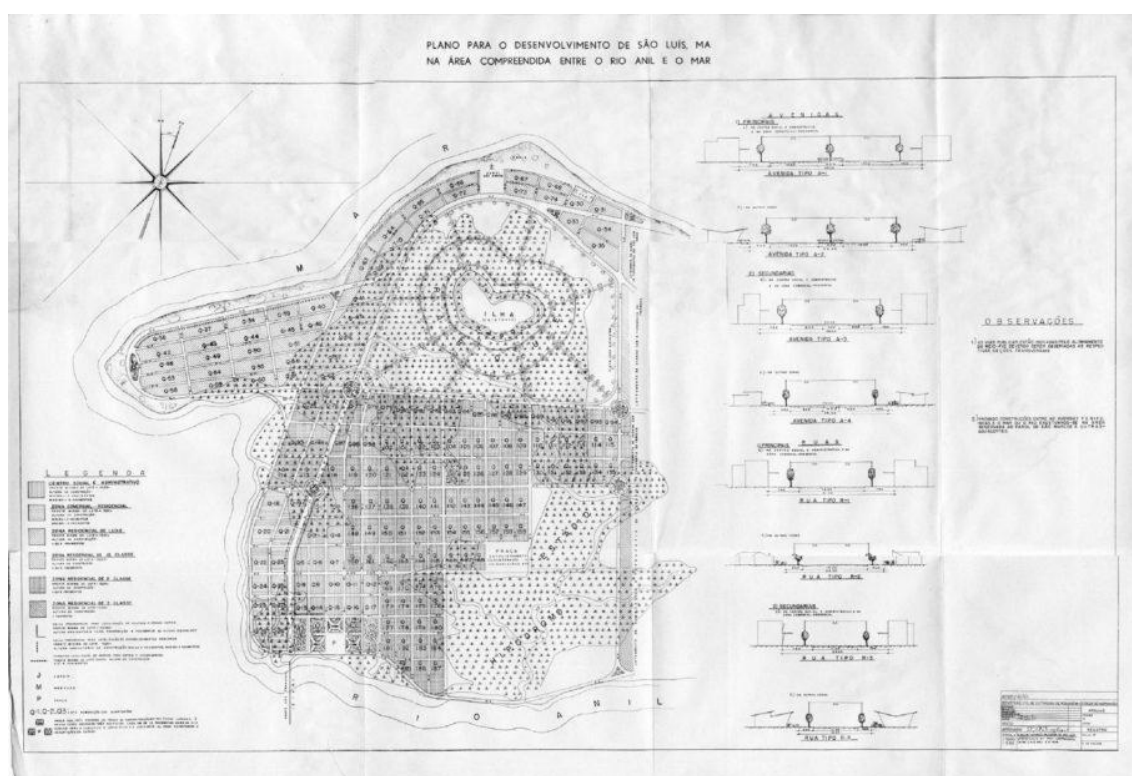
A urbanização de São Luís na década de 1930 foi impactada pelas políticas do governo de Getúlio Vargas, que buscava modernizar as cidades brasileiras e promover um crescimento econômico mais integrado. A implementação do Estado Novo em 1937 trouxe novas diretrizes para a administração pública e para o planejamento urbano, incentivando projetos de infraestrutura em várias partes do país, incluindo o Maranhão. Em São Luís, essas influências resultaram em melhorias nos transportes e na comunicação, com a expansão das vias públicas e a introdução de tecnologias de telecomunicação. (Lopes, 2013)

Durante esse período, São Luís manteve uma forte identidade histórica e cultural, que contrastava com os esforços de modernização. Os edifícios coloniais e as igrejas barrocas continuavam a dominar a paisagem urbana, servindo como um lembrete do passado rico da cidade. No entanto, o desenvolvimento era desigual, com bairros periféricos enfrentando condições de vida precárias e acesso limitado aos serviços urbanos. (Lopes, 2013)

A década de 1940 marcou o início de um planejamento mais estruturado, que buscava alinhar a cidade com as políticas de crescimento econômico nacional. Apesar disso, as dificuldades econômicas do estado do Maranhão, somadas às desigualdades sociais, limitavam a capacidade de São Luís de se expandir de forma homogênea. As melhorias alcançadas nesse período foram, em grande parte, restritas às áreas centrais, deixando as periferias sem investimentos significativos em infraestrutura e saneamento. (Ribeiro Júnior, 1991).

O legado desse período de urbanização inicial foi uma cidade com uma mistura de progresso e estagnação, onde o centro histórico preservava a herança colonial, enquanto as áreas em expansão começavam a refletir a busca por modernidade. A urbanização de São Luís, do início do século XX até 1940, pode ser vista como um reflexo da tentativa de equilibrar tradição e inovação,

Figura 6- Plano de Expansão de Ruy Mesquita (Zoneamento)



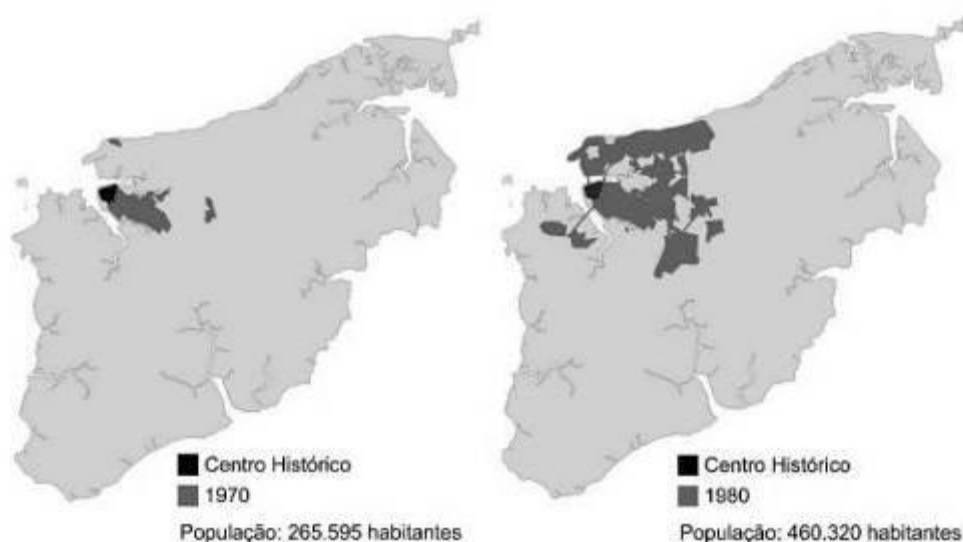
Fonte: SIOGE.

O plano de expansão de Ruy Mesquita, concebido durante a década de 1940, foi um marco importante na tentativa de modernizar São Luís. Mesquita, um urbanista que entendia a necessidade de uma cidade mais planejada, propôs uma série de mudanças que visavam reorganizar o espaço urbano, melhorar a mobilidade e expandir as áreas residenciais e comerciais. O plano tinha como objetivo descentralizar o crescimento urbano, incentivando a ocupação de novas áreas e melhorando a conectividade entre os bairros centrais e periféricos. (Lopes, 2016 e Pereira, 2017).

As propostas de Mesquita incluíam a construção de avenidas mais largas e a implementação de zonas de uso diversificado, buscando romper com o modelo de urbanização que se concentrava em áreas centrais saturadas. Essas ideias modernizadoras visavam criar um sistema viário mais eficiente, capaz de suportar o crescente tráfego e a expansão populacional. Entretanto, a implementação total do plano enfrentou obstáculos, como a falta de recursos financeiros e a resistência política, que impediram que muitas das propostas fossem realizadas na sua totalidade. (Lopes, 2016 e Pereira, 2017).

A década de 1950 trouxe um novo impulso para o desenvolvimento urbano de São Luís, marcado pelo crescimento econômico brasileiro e pela ascensão de políticas desenvolvimentistas que visavam integrar melhor as regiões do país. Projetos de infraestrutura começaram a ganhar mais destaque, e a cidade viu o início de obras de pavimentação e melhorias em suas vias de acesso. O desenvolvimento urbano ainda era desigual, mas a necessidade de conectar São Luís a outras regiões do Maranhão e do Brasil impulsionou novos planos de transporte e mobilidade e a expansão da cidade (Figura 7). (Lopes, 2016).

Figura 7 - Ocupação Urbana em São Luís 1970-1980.



Fonte: Lopes, 2016. p.89.

Em 1962, foi lançado o plano rodoviário que simbolizou uma nova era para a infraestrutura de São Luís. Esse plano rodoviário era parte de um esforço mais amplo do governo para integrar a cidade à rede nacional de rodovias e facilitar o escoamento da produção regional. A implementação desse plano visava melhorar as conexões entre São Luís e outras cidades do Maranhão, fortalecendo a economia local e promovendo a integração comercial. O plano rodoviário de 1962 foi responsável por abrir novas rotas de acesso, que permitiram maior mobilidade entre as regiões rurais e urbanas, estimulando tanto o crescimento urbano quanto o econômico. Essa melhoria na infraestrutura foi essencial para o transporte de bens e mercadorias, contribuindo para a

dinamização do comércio e para a inserção de São Luís em um contexto mais amplo de desenvolvimento regional. (Lopes, Sá Vale, 2019).

Apesar das melhorias trazidas por esses planos, a urbanização de São Luís ainda enfrentava desafios. A cidade crescia de forma desigual, com bairros periféricos se expandindo sem planejamento adequado e sofrendo com a falta de infraestrutura básica. O plano de Ruy Mesquita e o plano rodoviário de 1962 foram importantes, mas mostraram que a modernização exigia mais do que apenas a construção de vias; era necessária uma política integrada que contemplasse moradia, saneamento e serviços públicos. (Lopes, Sá Vale, 2019).

O período entre 1940 e 1962 deixou um legado contraditório para São Luís, com avanços significativos na infraestrutura urbana, mas com uma urbanização que ainda mantinha desigualdades profundas. A cidade começava a se preparar para um novo ciclo de desenvolvimento, que seria impulsionado por políticas mais abrangentes nas décadas seguintes. (Ferreira, 2014).

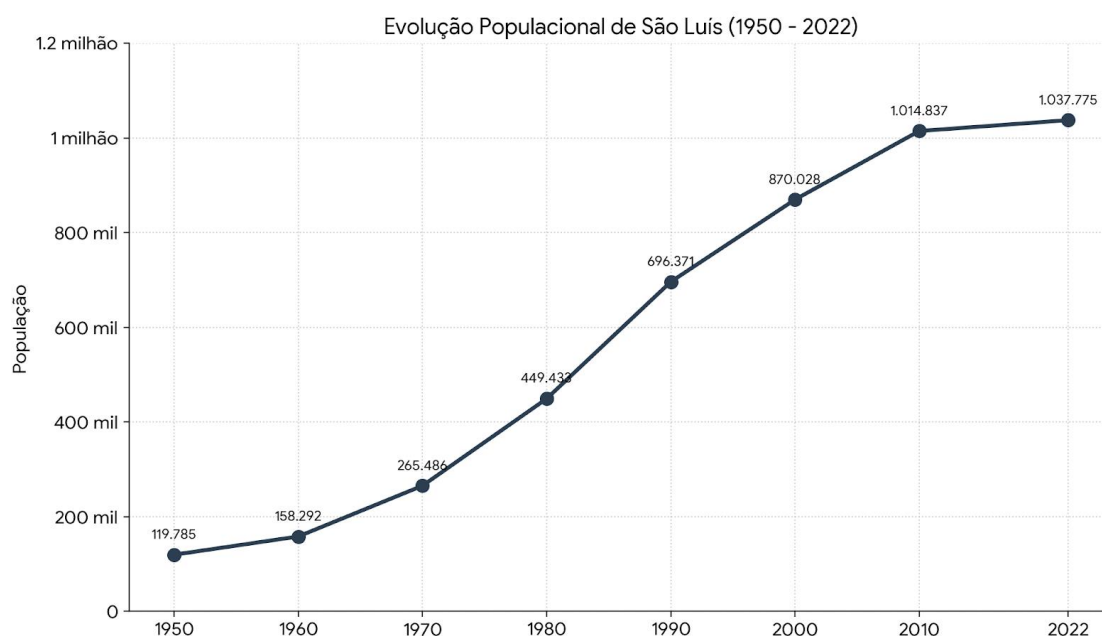
As iniciativas de Ruy Mesquita e o plano rodoviário de 1962 estabeleceram as bases para futuras expansões, pavimentando o caminho para um processo de urbanização mais estruturado, embora com desafios contínuos em termos de gestão e planejamento urbano. (Lopes, 2016).

A visita de Viana de Lima a São Luís em 1972 marcou um momento importante para o planejamento urbano da cidade, ocorrendo em um contexto em que a capital maranhense enfrentava os desafios de modernização e expansão. Arquiteto e urbanista de renome, Lima foi convidado a desenvolver uma análise crítica da estrutura urbana da cidade e propor soluções que pudessem guiar seu crescimento de forma ordenada e sustentável. Sua visita teve como objetivo principal compreender in loco as peculiaridades de São Luís, suas necessidades e potenciais para o desenvolvimento. (Lopes, Sá Vale, 2019).

Ao chegar a São Luís, Viana de Lima observou com atenção a estrutura urbana existente, caracterizada por uma densa ocupação no centro histórico, onde prédios coloniais refletiam o passado da cidade, e uma expansão desordenada nas áreas periféricas. Ele percebeu que a cidade, apesar de sua riqueza cultural e histórica, carecia de um planejamento que considerasse o futuro e a sustentabilidade urbana. As ruas estreitas e o crescimento “desorganizado” preocupavam Lima, pois dificultavam a mobilidade e o acesso a serviços básicos. (Lopes, Sá Vale, 2019).

O plano proposto por Viana de Lima visava reorganizar a ocupação urbana de São Luís, dividindo a cidade em zonas distintas: residenciais, comerciais e industriais. Essa divisão permitiria que cada área se desenvolvesse de forma mais adequada, evitando a sobrecarga de infraestrutura em regiões específicas e promovendo um uso mais equilibrado do espaço. Além disso, Lima destacou a importância de preservar o centro histórico, que ele considerava um patrimônio valioso, essencial para a identidade da cidade e um atrativo cultural e turístico. Uma das principais propostas de Lima foi a manutenção de um sistema viário robusto, levando em conta o Plano Rodoviário de 1962 com a construção de avenidas que facilitassem o trânsito e interligassem diferentes pontos da cidade. Essa reestruturação incluía a pavimentação de vias existentes e a abertura de novas rotas que conectariam bairros em expansão às áreas centrais. Com isso, ele buscava melhorar a mobilidade urbana e fomentar o crescimento de novas áreas, desafogando o centro histórico e incentivando um desenvolvimento mais horizontal da cidade em um período de grande crescimento populacional. (Figura 8). (Lopes, Sá Vale, 2019).

Figura 8 - Evolução populacional de São Luís (1950-2022)



Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados do IBGE.

Outro ponto importante do plano de Lima era a criação de áreas verdes e espaços públicos, visando aumentar a qualidade de vida dos habitantes de São Luís. Ele compreendia que o crescimento urbano não deveria se limitar

à construção de edifícios e vias, mas também deveria incluir elementos que tornassem a cidade mais agradável e funcional para seus moradores. Parques, praças e áreas de lazer foram sugeridos como componentes essenciais para equilibrar a urbanização e promover o bem-estar da população. A visão de Viana de Lima era de uma cidade que integrasse modernidade e preservação cultural, garantindo que a expansão urbana não comprometesse a riqueza histórica de São Luís. Ele enfatizou a necessidade de políticas públicas que regulamentassem o uso do solo e incentivassem a construção de moradias adequadas, evitando o surgimento de áreas de ocupação irregular e o aumento da desigualdade social. (Lopes, Sá Vale, 2019).

A proposta de Viana de Lima deixou um legado importante, servindo de base para discussões e iniciativas futuras, como o Plano Diretor de 1975. Apesar de nem todas as suas recomendações terem sido implementadas de imediato, suas ideias influenciaram diretamente o planejamento urbano subsequente, ajudando a moldar a visão de um desenvolvimento mais planejado e sustentável para São Luís. (Lopes, Sá Vale, 2019).

O trabalho de Lima e suas contribuições foram fundamentais para conscientizar gestores e a população sobre a importância do planejamento urbano, não apenas como uma ferramenta de crescimento econômico, mas também como um meio de preservar e valorizar a identidade cultural da cidade. Ele trouxe uma perspectiva que visava um equilíbrio entre o passado e o futuro, um conceito que continuou a reverberar nas políticas de urbanização e desenvolvimento da capital maranhense nas décadas seguintes.

O plano de expansão proposto por Ruy Mesquita na década de 1950 visava responder a essas limitações, propondo a descentralização e a reorganização urbana. Ele sugeriu a construção de avenidas mais largas e zonas de uso diversificado para suportar o crescimento populacional e melhorar a mobilidade urbana. Embora o plano tenha enfrentado desafios financeiros e políticos, ele lançou as bases para as transformações urbanas que culminaram na verticalização da cidade nas décadas seguintes. O primeiro passo para essa expansão para o norte foi a construção da ponte sobre o Rio Anil, chamada de “A Ponte da Esperança”, pelo jornal O Imparcial.

Entrega-se a ponte de concreto construída em tempo record dando-se à Capital através de uma nova dimensão. Não se trata de obra

puramente ornamental embora as cidades na rua não se desumanizarem, reclamem também beleza.

O que há porém de extraordinário nessa festa, realizada quando a primeira turbina da Boa Esperança já funciona é que o Maranhão volta a merecer o respeito dos que nos visitam e descobrem em cada nova obra a marca de uma administração responsável.

(A Ponte, p.1, 14 de fevereiro 1970).

A ponte é vista como o grande símbolo de modernização e desenvolvimento urbano. A obra enriquece uma vasta área ao norte, como São Francisco, Renascença, Calhau e Ponta D'Areia. Estas áreas, nas décadas seguintes, terão suas áreas verticalizadas. A ponte é o catalisador da expansão urbana para o norte/litoral, a futura área de verticalização. Isto é: a ponte é o marco que liga a área antiga às novas zonas de expansão.

Figura 9 - Imagem do edifício João Goulart, a primeira edificação vertical da cidade de São Luís.



Fonte: (Coisas, p.3, 1974)

Todavia, antes da ocupação das praias ao norte, as primeiras edificações verticais, como o Edifício Caiçara (1967) e o João Goulart (1960), já haviam sido erguidos. Eles surgiram nesse contexto de busca por modernidade. Essas construções foram viabilizadas pelo concreto armado, que permitiu estruturas mais altas e integradas aos princípios modernistas. Essas

características contribuíram para romper com a horizontalidade da cidade e introduzir um novo conceito de habitação e uso institucional, em que o conforto e a funcionalidade eram priorizados (Nascimento; Mendonça, 2017 e Figueiredo, 2006). Soma-se a estes, o Prédio do Antigo Banco do Estado, atual Edifício João Castelo Ribeiro Gonçalves.

O prédio do Banco do Estado do Maranhão (BEM) foi projetado pelo arquiteto maranhense Lucídio Guimarães de Albuquerque em 1958. O prédio foi construído sob a supervisão de Cleon Furtado e inaugurado em 1964. Trata-se de um volume monolítico de 12 pavimentos, com pilares simulando um pilotis, janelas em fita em toda a fachada e um teto jardim. (Lopes, Sá Vale, p.71, 2022).

O contraste entre a modernidade estas edificações em altura e o centro histórico preservado foi marcante, mas as torres geraram extremo debate na sociedade maranhense, assim como os processos urbanos de renovação urbana que estavam ocorrendo na cidade. (Lopes, 2013).

Figura 10 - Primeiras edificações modernas em altura da cidade de São Luís.



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado.

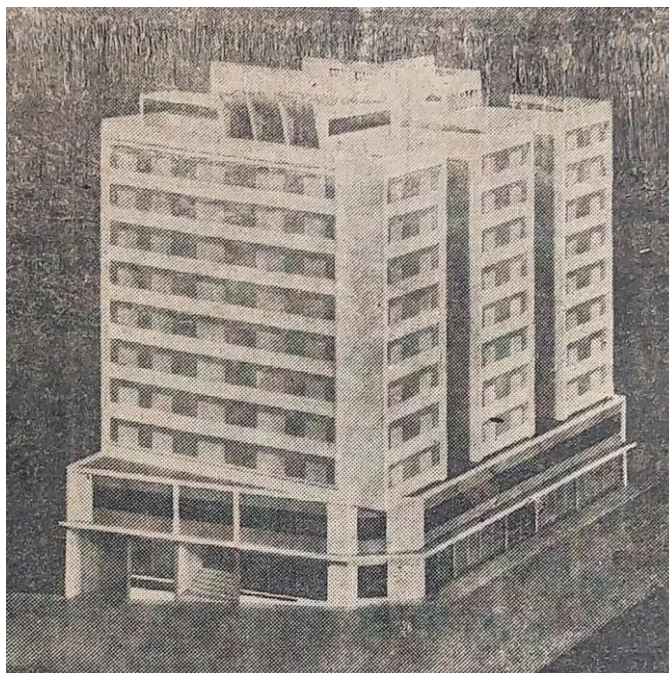
Enquanto esses edifícios representavam um novo capítulo no urbanismo da capital maranhense, com a incorporação de tecnologias modernas (Figura 9) e novas práticas habitacionais, a cidade ainda mantinha sua forte herança colonial, que se refletia nas construções do século XVIII e XIX. Essa dualidade ressalta as dificuldades de São Luís em equilibrar tradição e inovação, um desafio que persiste em seu processo de desenvolvimento urbano.

Figura 11 - Sede do Banco BEM na década de 1970.



Fonte: IBGE.

Figura 12 - Ed. Caiçara, perspectiva.



Perspectiva do Ed. Caiçara (1961). Fonte: O Imparcial, jul 1961.

Embora estas sejam as primeiras edificações elevadas, a reduzida produção de exemplares impede que sejam consideradas o início de um processo de verticalização urbana na cidade. (Figura 10, 11 e 12).

2.1 Verticalização Inibida (1975-1981)

A cidade de São Luís passa por um grande crescimento populacional no período citado, além de um grande crescimento territorial, com a cessão de terras de união para o município. No mesmo período, estimulado pelos programas federais do Regime Militar, são anunciados diversas obras públicas, conjuntos habitacionais, novas avenidas. Os jornais da época relatam também a questão da moradia, com 'invasões' e a multiplicação de áreas com moradores palafitados.

É nesse contexto de grande aumento de obras públicas e crescimento populacional e econômico que o Plano Diretor de 1975 é implementada, sob consultoria de Olaf Prochinik, e com pouca discussão entre a sociedade civil organizada, reverberando o período autoritário em que vivia o cenário político nacional. Nesse momento, foi elaborada um zoneamento que inibiu a verticalização na cidade, incluindo nas áreas em que hoje são as mais verticais.

2.1.1 O Desenvolvimento urbano nos jornais impressos

No começo da década de 1970, com grande investimento público, há a inauguração e construção de diversas obras de infraestrutura na cidade: como a Ponte José Sarney sobre o Rio Anil, que permite a ocupação das regiões ao Norte, iniciando pelo São Francisco (Figura 13)⁸.

Figura 13 - Urbanização no São Francisco.



Fonte: Máquinas, caderno B, p.1, (1974).

8 (Somar, 1973).

A urbanização dessa região contratou com a do centro histórico, uma vez que as ruas largas indicavam uma nova tendência. Nesta área, o poder público concentra boa parte das obras da infraestrutura.⁹ Neste mesmo cenário, a prefeitura anuncia que vai urbanizar, por meio da Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital (SURCAP)¹⁰, a região da Ponta d'areia, também na faixa norte do município.

Para o superintendente da SURCAP, o plano de urbanização a ser executado na Ponta Dareia será um dos mais modernos e possibilitará uma nova feição àquele balneário, uma vez que ali se construirão faixas de estacionamento e uso público, jardins e local reservado para bares, etc., tendo, ainda, a praia, com prédios de apartamentos e tudo o mais. A praia da Ponta Dareia será, desse modo, a Copacabana do Nordeste.. (Ponta, p.1, 1973).

Segundo o presidente da SURCAP, importante órgão de urbanismo do período, a intenção era unir espaços públicos de qualidade à construção de apartamentos. Este órgão é, neste momento, um dos principais agentes de urbanização da cidade, e a escolha da região litorânea para a sua atuação é destacada pelo próprio órgão, em jornais da mídia.¹¹ É por meio desta superintendência que se encontra a primeira menção a um ideário/modelo de verticalização: o de Copacabana (Figura 14).

Figura 14 - Copacabana, Rio de Janeiro.



⁹ (Prefeitura, 1970).

¹⁰ A SURCAP foi responsável pela urbanização de boa parte do novo território. (Ferreira, 2014).

¹¹ Urbanização (1972).

Fonte: IBGE, 1968.

É um período de grandes investimentos públicos em habitação. E, no mesmo período, são anunciadas construções de casas pelo BNH (Figura 15) em outros eixos de expansão da cidade, longe do litoral, cobiçado pelas elites e pelos especuladores.¹² O problema da habitação é uma constante entre as notícias veiculada na mídia, e entre a comunicação realizada pela administração pública nos mesmos jornais, com o prefeito chegando a afirmar que a cidade contava com cem mil pessoas que moravam mal na ilha.¹³ Como era uma realidade para o período, a remoção de moradias 'inadequadas' era uma solução constantemente utilizada.¹⁴ A centralidade dessas remoções também era uma realidade, com os afetados pouco participando do processo e alegando desconhece-lo em muitos dos casos.¹⁵

Figura 15 - Habitação Popular financiada pelo BNH na cidade de São Luís.



Fonte: (Oito, p.1, 1974).

Ainda na década de 1970, Haroldo Tavares destaca suas prioridades para a cidade de São Luís: “1) Construção Imediata do Matadouro, 2) Erradicação das palafitas de SL, 3) Transferência para o município das terras da União”.¹⁶ Esta expansão inicial ocorreu de forma desconexa de planos urbanísticos, sendo o Plano Rodoviário de 1962 o único Norte até então. Isto levou a uma série de problemáticas, como o crescimento urbano contrastante e

¹² (BNH, 1970).

¹³ (Haroldo, 1972).

¹⁴ (Despalafitação, 1972).

¹⁵ (Palafitados, 1972).

¹⁶ (Prefeito, p.12, 1972)

ao agravamento das desigualdades sociais no território — ou mesmo como uma ocupação pouco rentável da cidade sob a ótica capitalista de produção. A transferência das terras da união foi alcançada posteriormente, o que conferiu à cidade de São Luís novas terras.¹⁷ No mesmo período, há viagem técnica do então prefeito para os EUA, a fim de debater problema social.¹⁸

Figura 16 - Ponte Governador José Sarney.



Fonte: (Movimenta-se, p.1, 1970).

Pensando na criação de uma legislação robusta e imponente, Haroldo Tavares, então prefeito da cidade, detalha a sua visão sobre a “Nova Imagem”¹⁹ da cidade de São Luís, indicando os propósitos da sua gestão para a cidade, incluindo a criação do Novo Anel Viário no Centro Histórico, a fim de facilitar a circulação, e a supressão das palafitas. O Governo Estadual, durante o mesmo período, anuncia a construção de mais uma ponte sobre o Rio Anil (Figura 17), interligando o novo Anel Viário às novas regiões da cidade:

¹⁷ (Construção, 1974).

¹⁸ (Prefeito, 1972).

¹⁹ (A nova, p.2,1973).

Figura 17 - Construção da Ponte Bandeira Tribuzi.



Fonte: (Resenha, p.1, 1975).

Em 1973, o escritório de Wit-Olaf Prochnik destaca a sua atuação no Maranhão, mostrando os trabalhos já realizados, incluindo “estudos de desenvolvimento urbano”. Posteriormente, o mesmo escritório será o responsável pela elaboração do primeiro plano diretor da cidade, em 1975.²⁰

Há um contraste evidente entre o discurso de modernização urbana e as condições reais de desenvolvimento da cidade. Enquanto a gestão municipal promovia a imagem do “progresso” por meio de obras e intervenções simbólicas, a realidade urbana permanecia marcada por profundas desigualdades socioespaciais, expressas na precariedade das infraestruturas básicas, na ausência de saneamento adequado e na persistência de habitações subnormais, como as palafitas (Figura 18).

²⁰ (Nossa, p.3, 1973)

Figura 18 - Palafitas em São Luís na década de 1970.



Fonte: (As palafitas, 1974) Caderno b, p.3

Durante a administração do prefeito Haroldo Tavares, observa-se a implementação de um amplo conjunto de obras de modernização urbana, alinhadas a uma agenda desenvolvimentista voltada à requalificação de espaços centrais e à valorização da imagem da cidade. Contudo, tais intervenções revelaram lacunas estruturais significativas, além de ameaças ao patrimônio histórico edificado, em razão da ausência de uma política integrada de preservação e planejamento urbano.

2.1.2 O contexto urbano na literatura

O desenvolvimento urbano da cidade de São Luís, no intervalo de 1975 a 1981, constituiu-se em um período de intensa aceleração e reestruturação do seu espaço geográfico, fortemente determinado pela conjuntura nacional de desenvolvimento. Inserida no contexto do II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND), que a designava como uma área de dinamização econômica e polo de atração de investimentos, a capital

maranhense experimentou um êxodo rural massivo, impulsionado pela modernização do campo e pela continuidade das políticas de concentração fundiária. O impacto demográfico foi notável, com a população saltando de 265.595 habitantes em 1970 para 460.320 em 1980, um crescimento que evidenciou a intensa pressão sobre a infraestrutura e o tecido urbano (Lopes, 2013).

A expansão territorial da cidade foi balizada pela consolidação de eixos de crescimento definidos pelas grandes obras de infraestrutura concluídas na década anterior, como a Ponte Presidente José Sarney e a Barragem do Bacanga. Essas intervenções viabilizaram a ocupação de novos vetores, especialmente o eixo litorâneo (norte) e a área de acesso ao Distrito Industrial (oeste/sul). O Plano Diretor de 1975 formalizou esse direcionamento, estabelecendo um zoneamento que reservava as áreas junto à orla marítima, como Renascença e São Marcos, para o uso residencial das classes de maior poder aquisitivo, reforçando o padrão de segregação socioespacial (Burnett, 2008).

A política habitacional, embora intensiva, acompanhou essa lógica de diferenciação social. O Sistema Financeiro de Habitação (SFH), por meio da atuação do BNH e da COHAB-MA, concentrou a produção de conjuntos habitacionais populares, a exemplo da Cohab-Anil III e da COHAMA (1975), em áreas progressivamente mais distantes do centro expandido. Essa distribuição da moradia confirmou a periferização das classes de baixa renda e solidificou a disparidade na distribuição da infraestrutura e dos serviços urbanos, um reflexo direto da apropriação diferenciada do solo urbano pelo capital imobiliário (Burnett, 2007).

Paralelamente à expansão residencial segregada, o período foi crucial para a consolidação do polo industrial. Em 1980, foi inaugurado o Distrito Industrial e teve início a construção do complexo minero-metalúrgico ALUMAR. Este empreendimento atraiu um volume significativo de capital – apenas o ALUMAR representou, em 1980, a maior parte dos investimentos da macrorregião Nordeste – e funcionou como um motor para o setor da construção civil, que respondeu por mais da metade do Produto Interno Bruto (PIB) industrial do estado, demonstrando a concentração de investimentos em setores específicos da economia local (Moreira, 1989; Ferreira, 2002; 2014).

Concomitantemente ao intenso crescimento horizontal, o reconhecimento do valor histórico e cultural do seu núcleo original culminou com o tombamento federal do Centro Histórico em 1974 e a concepção, em 1979, do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), visando o aproveitamento turístico-cultural e a reabilitação do sítio (Santos Neto, 2014). Dessa forma, o ciclo entre 1975 e 1981 pode ser interpretado como o momento de materialização de um modelo de crescimento horizontal e concentrado (Lopes, 2008), onde o planejamento e o investimento estatal atuaram como mecanismos de fixação da riqueza e de reprodução das desigualdades socioespaciais.

2.1.3 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização

É nesse contexto de intensa transformação urbana, social e espacial da cidade que o Plano Diretor de 1975 (Lei nº 2.155 de 28 de junho de 1975) é discutido e proposto. Essa discussão ocorreu sob a égide do regime militar autoritário, marcado por um forte viés tecnicista no planejamento. O Plano foi então apresentado pela administração pública como uma solução planejada para o desenvolvimento socioeconômico de São Luís. Os pontos centrais dessa propaganda incluíam a otimização dos fluxos de cargas e pessoas e, a questão ambiental passa a ser mencionada. Ao longo dos anos, o Plano Diretor passou a ser visto como a principal resposta aos problemas urbanos da cidade, abordando desde questões de moradia e transporte até os emergentes temas ambientais,²¹ embora a sua eficácia e processo pouco participativo deva ser questionada.

- a) Hierarquização das vias segundo suas finalidades específicas, promovendo medidas para disciplinar o tráfego de veículos e pessoas;
- b) Organização do espaço urbano em zonas de uso diferenciado objetivando o desenvolvimento harmônico da cidade e o bem-estar social de seus habitantes;
- c) Preservação da paisagem, fixando uma escala urbana de determinada época e assegurando a proteção do meio-ambiente natural (MARANHÃO, 1977, Art. 2).

²¹ (O Plano, 1974).

Vale destacar a relevância apontada para o transporte e fluxo de capital, o que posteriormente Castells (2011) e Villaça (1998), entendem como a prioridade da cidade no modo de produção capitalistas: o espaço para a troca e fluxo de mercadorias. Dessa forma, podemos compreender o Plano Diretor também como uma tentativa de otimizar e racionalizar a cidade para este novo modelo de produção. A organização do modelo de uso e ocupação do solo baseado no modelo funcionalista e moderno reforça a ideia da cidade como máquina, voltada para os interesses do capital. A preocupação ambiental se mostrou apenas teórica, com a expansão da cidade invadindo áreas nativas nas décadas seguintes, incluindo sob respaldo do próprio plano.

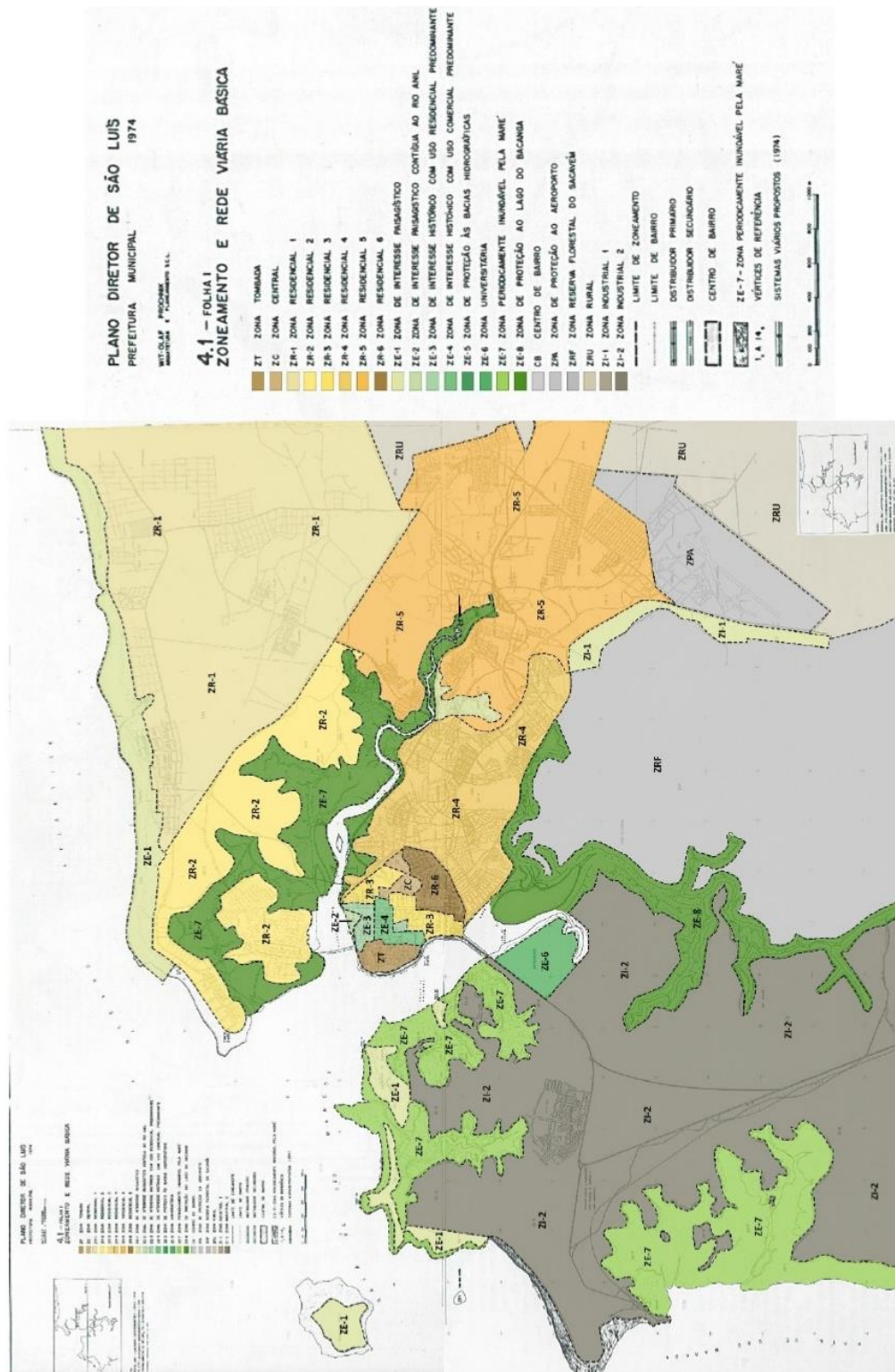
A construção da ponte do rio Anil, entretanto, provocou a imediata invasão da área virgem, cercada pela água do mar, implantando-se um conglomerado de residências sem nenhuma ordenação. Usando de dispositivo Federal, o governo maranhense transferiu à Surcap, Sociedade de Melhoramentos e Urbanismo da Capital, os direitos para ordenar a expansão do "Rio Anil". A partir daí passou-se ao aproveitamento da área para a implantação da Mini-Cidade balneária ao mesmo tempo em que corrigirá as distorções resultantes das invasões. (A redefinição, p.3, 1975).

Embora a SURCAP tenha começado a seguir a urbanização de regiões próximas à orla a fim de torná-las a “Copacabana do Nordeste”, tanto o Plano Diretor quanto o Zoneamento da cidade ainda não estabelecem gabaritos máximos permitidos que possibilitem uma intensa verticalização urbana da cidade. Vários são os fatores que podem ser apontados para que o fenômeno não tenha ocorrido nesse momento, como a grande cessão de terras da união para o município. No zoneamento de 1975²², há a indicação direta de gabaritos máximos permitidos apenas em 4 zonas, sendo elas a Zona Residencial 3 (ZR-3), Zona Especial 2 (ZE-2), Zona Especial 3 (ZE-3) e Zona Especial 4 (ZE-4), limitando a 3 gabaritos máximos permitidos. No entanto, Venâncio (2011) aponta a ocupação das orlas como reflexo do desejo de expansão estatal, sugerindo que previsões de desenvolvimento em áreas como Ponta d’Areia e Calhau ocultavam um interesse em legitimar essa ocupação. Tal processo gerou despejos e reintegrações de posse, evidenciados por reportagens na mídia.²³

²² Lei Delegada nº 07 10 de julho 1975

²³ A veiculação dessas notícias, assim como a constatação desse processo, revela que a ocupação dos espaços hoje elitizados não ocorreu de forma pacífica ou ‘luta ou atritos’.

Figura 19 - Zoneamento 1975.



Fonte: Silva, (2018) p. 64.

A proposta de Zoneamento de 1975 (Figura 19), em consonância com o Plano de Ruy Mesquita (1958), objetivava ordenar a ocupação na porção norte de São Luís. Em paralelo a essa estratégia, Ferreira (2014) destaca o papel central dos Conjuntos Habitacionais, financiados pelo BNH (Banco Nacional da Habitação) e coordenados pela COHAB-MA (Companhia de Habitação do Maranhão) e por Cooperativas. O pico de produção desses conjuntos ocorreu entre as décadas de 1970 e 1980, resultando em um total de 6.556 residências construídas pela COHAB (67,61%) e 3.253 pelas cooperativas (32,39%).

Quadro 1 – Principais pontos do Plano Diretor de São Luís

Plano Diretor de 1975	Principais pontos
Objetivo	Institui o Plano Diretor de São Luís para orientar e controlar o desenvolvimento integrado do Município.
Diretrizes Básicas	Hierarquização das vias urbanas, organização do espaço urbano em zonas de uso diferenciado, e preservação da paisagem e do meio ambiente natural.
Subdivisões do Plano	Compreende o Sistema Viário de Transportes, Zoneamento de uso do solo, Normas de Loteamento, Previsão de áreas verdes, Preservação de áreas históricas, e Normas de edificações e posturas.
Zoneamento	Divisão do Município em zonas de uso diferentes (urbana e rural) a serem definidos por atos específicos.
Preservação	Estabelece a política de preservação e revitalização das áreas históricas.
Verticalização	O controle de altura e ocupação das edificações é um dos parâmetros a ser estabelecido por "ato próprio" de Zoneamento.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

Assim, o Plano Diretor de São Luís de 1975 (Quadro 1), teve como objetivo orientar e controlar o desenvolvimento integrado do município, por meio da organização do espaço urbano em zonas de uso diferenciado, da hierarquização do sistema viário e da preservação ambiental e paisagística.

Estruturado em componentes como o sistema viário, o zoneamento do solo, as normas de loteamento e edificações, a previsão de áreas verdes e a proteção do patrimônio histórico, o plano estabeleceu bases para o ordenamento urbano e a gestão territorial. A verticalização e o controle de altura das edificações foram previstos como parâmetros a serem definidos posteriormente por ato específico de zoneamento.

Quadro 2 – Usos, gabaritos máximos permitidos e potencial construtivo no zoneamento de 1981.

Zona	Tipo de uso predominante	Gabarito máximo permitido	Área máxima da edificação (% do terreno)	Observações
ZR-3 – Zona Residencial 3	Residencial	3 pavimentos	60%	Primeira zona com limite de altura explícito; uso predominantemente residencial.
ZE-2 – Zona Especial 2	Interesse paisagístico (margens do Rio Anil)	2 pavimentos	80%	Restrição paisagística e ambiental; baixa verticalização.
ZE-3 – Zona Especial 3	Interesse histórico (uso residencial predominante)	3 pavimentos	60%	Voltada ao patrimônio histórico, com controle de altura.
ZE-4 – Zona Especial 4	Interesse histórico (uso comercial predominante)	3 pavimentos	150%	Permite verticalização moderada em áreas históricas comerciais.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

As normas urbanísticas instituídas pelo Plano Diretor e pela Lei de Zoneamento (Quadro 2) de 1975 em São Luís evidenciam um esforço claro de contenção da verticalização. As poucas zonas com gabarito definido — como a ZR-3, ZE-2, ZE-3 e ZE-4 — limitavam rigorosamente as edificações a três pavimentos, reforçando um modelo urbano pautado em edificações de baixa altura. A conjunção da cessão das terras da União ao município com a ainda incipiente valorização imobiliária daquela porção da cidade são fatores que podem ser apontados como determinantes para a baixa verticalização dessa

região no período em análise. Isso evidencia que mesmo na administração pública, o ideário urbano era distinto e divergia entre diferentes órgãos e técnicos profissionais.

2.2 Verticalização Moderada (1981-1992)

O Zoneamento de 1975, debatido pela administração de Haroldo Tavares, mas instituído sob a administração de Antonio Bayma Junior e outros, introduziu diretrizes que moldaram a infraestrutura urbana, facilitando o desenvolvimento das novas avenidas e conjuntos habitacionais, elementos centrais na modernização de São Luís. Venâncio (2011). Durante a “atualização”²⁴ do Plano Diretor — que posteriormente resumiu-se a promulgação de uma nova lei de uso e ocupação do solo, destacava-se a necessidade de equilibrar a ocupação entre diferentes classes sociais e adotar políticas para habitações subnormais, enfrentando “desafios” como as “invasões”.

O Zoneamento de 1981, sob a Lei nº 2.527 de 24 de julho, representou a última expressão modernista na regulamentação urbana de São Luís, dando continuidade aos esforços da gestão anterior para atender às classes média e alta. O destaque foi a criação da “Zona de Superquadras da Ponta D’Areia”, com normas que limitavam a ocupação por edificações multifamiliares e impunham critérios como área construída e recuos.

Ferreira (2014) observa que, apesar das intenções urbanísticas, a proposta da SURCAP para Ponta d’Areia resultou apenas em loteamentos. As leis de zoneamento de áreas ao norte limitavam a densidade e mantinham extensas áreas verdes, valorizando esses bairros, com infraestrutura que os acompanhou nas décadas seguintes. Outros bairros da cidade, como o Renascença, foram afetados por essa nova legislação, e prepararam o terreno para intensa modificação de infraestrutura que recebeu ao longo dos próximos anos.

²⁴ (Prefeitura, 1981).

2.2.1 O desenvolvimento urbano nos jornais impressos

Embora o Plano Diretor de 1975 tenha sido pioneiro e elaborado por grandes nomes técnicos do planejamento urbano da época, a opinião pública e os gestores divergiam, considerando-o insuficientemente atualizado ou robusto para solucionar os complexos problemas urbanos da cidade. Em notícia sobre o envio da nova lei para ser votada na câmara Municipal, a mídia destaca:

O prefeito Roberto Macieira, encaminhou à Câmara de Vereadores de São Luís, o Projeto de Atualização do Plano Diretor da Cidade, que se resume num rezonamento de sua área territorial e estabelecimento de normas que disciplinam o uso e ocupação do solo urbano. O projeto redi- vide São Luís em cinco zonas residenciais, oito especiais, três de reservas (florestal, de aeropor- to e para expansão da cidade), além de algumas denominadas "centro de bairros" para desenvol- vimento de diversificados serviços. (Plano, p.1, 1981);

Embora a nova legislação fosse referida como Plano Diretor, as descrições em torno dela revelavam que sua proposta se restringia a uma reorganização da lei de uso e ocupação do solo. Sua importância era, portanto, menos abrangente do que a esperada de uma carta magna da legislação urbana. As razões que motivaram a administração pública a formular essa nova lei apenas seis anos depois da anterior também foram reportadas na imprensa:

O desordenado crescimento de São Luís, sem plano diretor sério, sem legislação capaz de conter ou disciplinar a sanha imobiliária, vem representando, há muito tempo, carga pesada para os administradores municipais. Veja-se que os loteamentos lançados à venda, os conjuntos de todo nível construídos com financiamentos do sistema financeiro de habitação, quase sempre não se apresentam dotados dos equipamentos mínimos exigidos, deixando ao governo municipal a responsabilidade de preparar e reivindicar serviços das concessionárias dedicadas ao abastecimento de luz e água. (Prefeitura, p.3, 1981).

Esta atualização dos instrumentos urbanos, embora apresentado sob a roupagem técnica de "disciplina de crescimento" e "racionalidade", deve ser analisado não meramente como um instrumento técnico, mas sim como uma resposta política e intempestiva a uma profunda crise urbano, gerada pelo rápido crescimento territorial e populacional. Longe de ser a solução para o caos, o Plano refletiu as contradições intrínsecas e a seletividade do processo de desenvolvimento socioespacial de São Luís no início dos anos 80.

Figura 20 - Família reconstrói o casebre destruído por jagunços que se diziam agentes da Polícia Federal e agrediram até o Pe. Passarini. (legenda original).



Fonte: (Jagunços, 1981). p.1.

Paralelamente ao cenário de crise, a cidade era palco de grandes expectativas geradas por investimentos de peso. Tais investimentos incluíam a instalação da ALCOA — um projeto aprovado pela SUDENE²⁵ (Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste) e inaugurado em 1984. O anúncio do Projeto Carajás também aumentava a importância logística do Porto do Itaqui²⁶. Adicionalmente, a expectativa de crescimento era amplificada por projetos nunca concretizados, como o Complexo Siderúrgico.

Em vez de surpresa, a crise urbana em São Luís foi uma consequência direta e esperada desse rápido crescimento. As leis subsequentes surgiram em um momento em que a realidade social já estava imposta: o crescimento urbano e o descontrole territorial já haviam atingido um ponto de quase irreversibilidade²⁷. Esse rápido crescimento populacional deflagrou também uma intensa e conflituosa corrida pela ocupação do território da cidade (Figura 20). As reportagens e artigos da época²⁸ denunciavam a violência inerente a esse processo, conforme ilustrado na Figura 20.

²⁵ (Sudene, 1981).

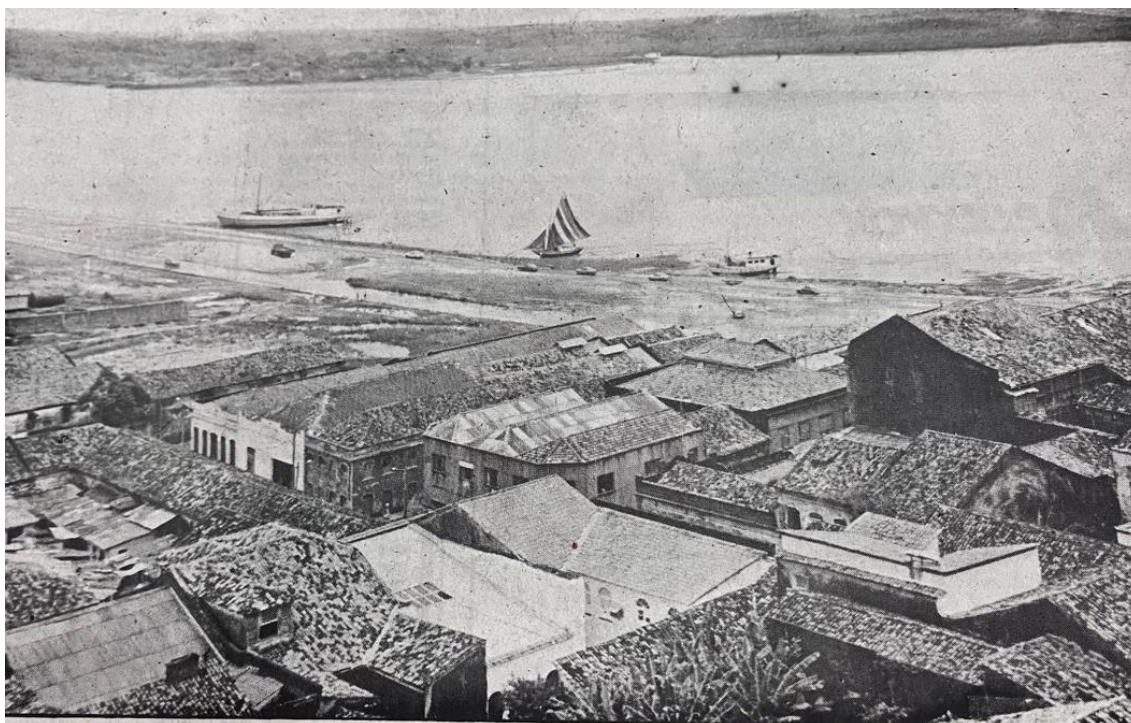
²⁶ (Crescimento, 1981).

²⁷ (Crescimento, 1981).

²⁸ (Grilagem, 1981) (Invasores, 1981), (Polícia, 1981).

Ao tentar organizar o espaço urbano, o Plano implicitamente reconheceu e institucionalizou o fracasso das administrações anteriores em gerir a explosão demográfica²⁹. A migração maciça de populações de baixa renda — expulsas do campo e atraídas pela miragem de empregos — viu-se compelida a se instalar em "encraves inumanos" e "áreas palafitadas". O zoneamento, em vez de remediar as causas estruturais da pobreza, limitou-se a criar zonas específicas (como os "centros de bairros") para tentar organizar os serviços em núcleos populacionais que já haviam sido estabelecidos pela 'invasão' e pela exclusão social. (Figura 21).

Figura 21- Plano Diretor da SURPLAN quer preservar a cidade dos "espigões" (legenda original).



Fonte: (Prefeitura, 1981). p.1.

A década de 1980 também conta com a construção de grandes conjuntos habitacionais, financiados pelo então BNH, em um processo iniciado ainda na década seguinte. (Ferreira, 2014). Entre os conjuntos, destaca-se a Cidade Operária (Figura 22)

²⁹ A década de 1980 presenciou um rápido crescimento urbano e desigual na cidade de São Luís (Pereira, 2017).

Figura 22 - Urbanização da Cidade Operária.



Fonte: (Planhap, 1981) p.1.

A diretriz de preservação do Centro Histórico constitui o exemplo mais evidente da aplicação seletiva do planejamento urbano. A limitação da verticalização a dois pavimentos visava, formalmente, a "preservação" do patrimônio. No entanto, essa medida operava também como uma estratégia de controle que assegurava a manutenção da baixa densidade de ocupação em uma área já consolidada da cidade.

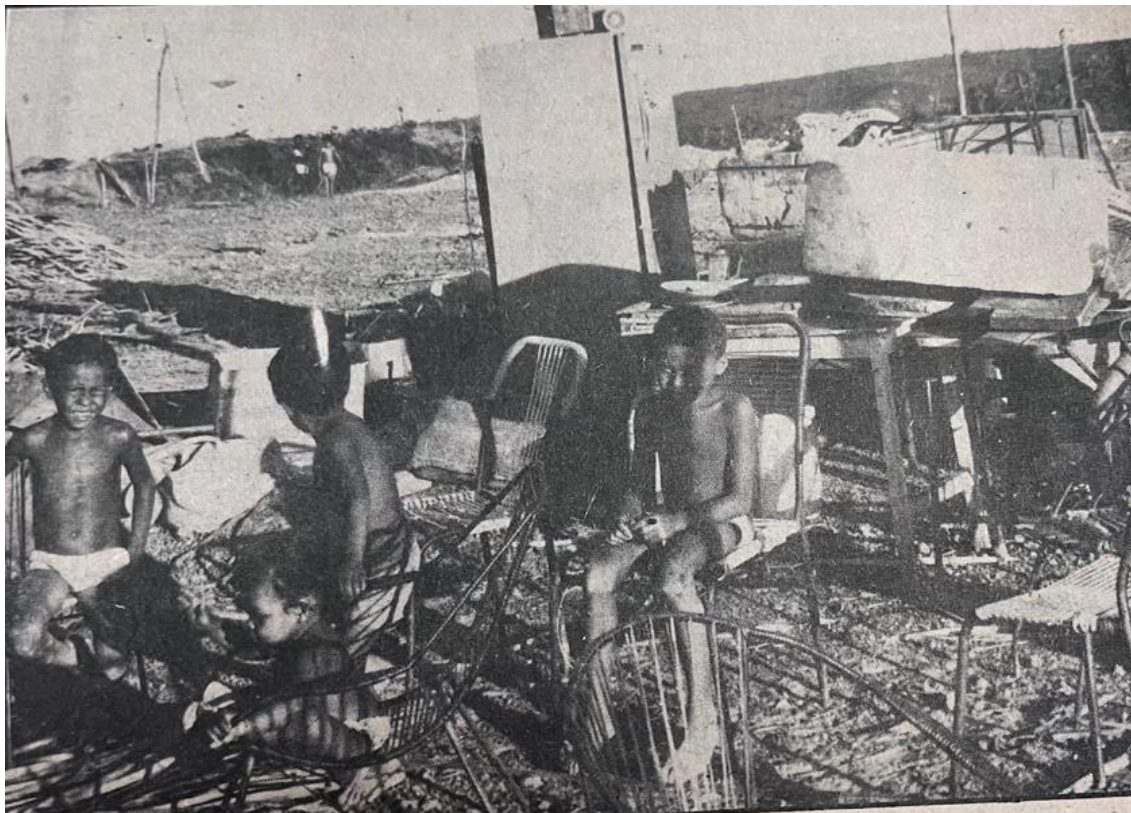
Acrescentou a titular da SEPLAN que com a reformulação do Plano Diretor de São Luís (Lei Delegada 07/75), "tentou-se preservar o Centro Histórico desestimulando a verticalização nesta área, propiciando alternativas em outras zonas para ocupação vertical equilibrada". Na (ZE-2), Centro, só será permitida edificação com gabarito máximo de igual a dois pavimentos. A justificativa para essa posição é a alta densidade desta área e a precariedade da infraestrutura existente, além de ficar encravada acidentalmente entre edificações de grande valor histórico.

Nas áreas chamadas de "Especial", o máximo permitido para construções é de 8 pavimentos. Em outras zonas, também especiais, mas fora da periferia, as edificações podem atingir até o gabarito de 20 pavimentos. As áreas de interesse ambiental, mereceram cuidado especial a fim de que sejam preservadas, cortadas por rios, riachos e córregos. (Plano, p.3, 1981).

Em contrapartida à restrição imposta ao Centro Histórico, as novas zonas especiais (fora do Centro) admitiam a construção de edificações mais elevadas. Essa disparidade sugere que o zoneamento priorizou o controle visual da área patrimonial, enquanto relegava a periferia e as novas áreas de expansão a um modelo de desenvolvimento potencialmente mais denso e menos regrado, perpetuando assim a distinção entre a cidade formal e a informal.

Ademais, a atualização do Plano Diretor não pode ser dissociada da lógica do capital federal. A iminente implantação do Polo Siderúrgico, atrelado ao Projeto Carajás, impôs uma nova e urgente demanda territorial, deflagrando uma intensa corrida especulativa (descrita como a "obsessão em torno do Projeto Carajás"). O Plano assumiu, portanto, uma função crucial de organização do território, alinhando-o às exigências do novo modelo econômico.

Figura 23 - Famílias despejadas no P. Timbiras.



(Fonte: Famílias, p.1, 1981)

A criação das Zonas Industriais (ZI-1 e ZI-2) e da Zona Intermediária (ZIE) é a evidência de que o zoneamento serviu como um instrumento para alocar o capital, garantindo áreas específicas para a instalação das "duas dezenas de siderúrgicas e metalúrgicas", enquanto se tentava, de forma paliativa, "preservar o meio ambiente de São Luís" com um "cinturão verde" – um elemento simbólico frente à magnitude do impacto industrial previsto.

Figura 24 - Ocupações na década de 1980.



Fonte: (Polícia, p.6, 1981).

O Plano de 1981, embora necessário, funcionou menos como um projeto de desenvolvimento humano e mais como um mecanismo de acomodação. Ele tentou mitigar os efeitos da negligência passada e do iminente desenvolvimento industrial, mas falhou em enfrentar a raiz da "angústia da população": a segregação socioespacial e a contínua priorização da especulação imobiliária e dos grandes projetos em detrimento da qualidade de vida dos vastos contingentes de baixa renda (Figura 18 e Figura 19). A construção de gabaritos é flexibilizada, mas ainda distante do ideário de Copacabana apontado nos anos seguintes pela SURCAP (Figura 23 e 24).

2.2.2 O contexto urbano na literatura

O período compreendido entre 1981 e 1992 configura-se como uma fase de intensa e desigual produção do espaço em São Luís, desenrolando-se sob a conjuntura da "década perdida" brasileira, marcada pela fragilização do modelo econômico e por uma transição política. A cidade continuou a ser o principal polo de atração do estado, impulsionada pelo fluxo migratório que se intensificou pela concentração fundiária no campo, resultando em um acréscimo populacional significativo, com a contagem de 695.119 habitantes em 1991,

conforme dados oficiais (IBGE, 1991). O crescimento demográfico, dissociado de um planejamento urbano capaz de absorver a demanda por infraestrutura e moradia, culminou na acentuação da fragmentação socioespacial (Pereira, 2017).

A crise econômica e o rápido adensamento populacional resultaram na proliferação de ocupações espontâneas e assentamentos precários nas áreas periféricas, evidenciando a falência do mercado formal e da política habitacional em prover soluções para a população de baixa renda. Bairros como o Coroadinho simbolizam essa segregação, materializando a exclusão urbana e a disparidade no acesso a serviços básicos, um reflexo do processo mais amplo de periferização das classes subalternas nas cidades brasileiras. (Pereira, 2017; Burnett, 2007).

Em um movimento oposto à precarização da periferia, a década de 1980 testemunhou o início do significativo ciclo de verticalização em São Luís. Este processo concentrou-se nas áreas de maior valorização imobiliária, notadamente o Renascença II e a Ponta D'areia, consolidando-as como espaços de residência de alta renda e alto padrão construtivo. A atuação de grandes incorporadoras e construtoras emergiu como um agente fundamental na reorganização do espaço urbano, direcionando o investimento do capital para a produção do que é considerado o espaço mais desejado da cidade, (Santos, 2013), embora as construções limitassem a 6 pavimentos. Contudo, esta foi a gênese da verticalização em São Luís, movido pela urbanização da região norte ao centro histórico, com fácil acesso às pontes, e inauguração de importantes centros de serviços, como o Tropical Shopping em 1985. (Burnett, 2007).

A intervenção regulatória do poder público, no final do período, selou essa lógica de concentração. As leis municipais de 1992, incluindo o novo Plano Diretor e as legislações de Zoneamento, são frequentemente analisadas como instrumentos que legalizaram os interesses do capital imobiliário ao permitir a expansão da verticalização através do aumento dos gabaritos e da flexibilização de índices urbanísticos em áreas nobres. Apesar da crítica sobre a flexibilização do planejamento em favor do mercado (Rolnik, 1997), a legislação de 1992 também introduziu a previsão de Zonas de Interesse Social (ZIS), reconhecendo a necessidade de regularização dos assentamentos precários e produção de habitação de interesse social (Pereira, 2017).

Simultaneamente à transformação dos eixos de expansão, a política de preservação do patrimônio histórico obteve avanços. O Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís (PPRCHSL), lançado em 1979, materializou-se no projeto Reviver (1987-1991), que promoveu a restauração de edificações e a requalificação da infraestrutura na Praia Grande. Contudo, conforme apontam as análises, o esforço de reabilitação, embora fundamental para a salvaguarda do sítio e para a futura chancela da UNESCO, enfrentou desafios para atrair o investimento privado e para reverter a despopulação do Centro, sinalizando um descompasso entre o valor simbólico do patrimônio e a dinâmica do mercado imobiliário (Santos Neto, 2014)

2.2.3 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização

Como foi abordado anteriormente, a ideia do Plano Diretor reduziu-se a atualização da lei de uso e ocupação do Solo (Lei Nº 2.527 de 24 de julho de 1981), e foi instituída na administração do então prefeito Roberto Macieira, com destaque para os seguintes índices (Quadro 3).

Quadro 3 – Índices construtivos da Lei de Zoneamento de 1981.

Zona	Gabarito Máximo Permitido (Pavimentos)	Área Total Máxima de Edificação (ATME)	Uso Predominante	Observações Chave
Zona Central (ZC)	8 pavimentos	450% da área do terreno	Residencial (unifamiliar e multifamiliar) e comercial	Maior índice de aproveitamento permitido pela lei.
Centro de Bairro 1 (CB-1)	6 pavimentos	220% da área do terreno	Residencial Multifamiliar e Edifício Comercial	Destinada a centralidades de bairros, permitindo verticalização moderada.
Zona Especial 4 (ZE-4)	6 pavimentos	150% da área total da superquadra	Residencial Unifamiliar e Multifamiliar, Hotéis, pousadas	Zona de Superquadras da Ponta d'Areia. Permite no máximo 5 edificações multifamiliares por superquadra.
Zona Residencial 1 (ZR-1)	6 pavimentos	150% da área do terreno	Residencial (unifamiliar e multifamiliar)	Situa-se nas proximidades da zona litorânea.
Centro de Bairro 2 (CB-2)	5 pavimentos	200% da área do terreno	Residencial Multifamiliar	Inclui as áreas de Anil e Cohama (XIII, XIV).

Zona Residencial 2A (ZR-2A)	5 pavimentos	180% da área do terreno	Residencial (unifamiliar e multifamiliar)	Inclui áreas como Ponta D'Areia/São Francisco e Renascença.
-----------------------------	--------------	-------------------------	---	---

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

A Zona Central (ZC) é a área de maior adensamento, permitindo um gabarito máximo de 8 pavimentos e a maior Área Total Máxima de Edificação (ATME), que é de 450% da área do terreno. Seu uso predominante é residencial (unifamiliar e multifamiliar) e comercial, o que a caracteriza como uma zona de alta verticalização, uso misto e o maior índice de aproveitamento permitido pela lei. Contudo, essa verticalização foi pouco explorada, devido a inúmeros fatores. Os lotes menores do centro impossibilitam o potencial construtivo para a verticalização. Ademais, a alteração da paisagem torna-se impedida por leis de que preservam as características originais do centro, que é tombado a nível federal pelo Iphan desde 1974.

Em seguida, temos os Centros de Bairro (CB), destinados a funcionar como centralidades regionais, permitindo uma verticalização mais moderada. O Centro de Bairro 1 (CB-1) autoriza 6 pavimentos e um ATME de 220% da área do terreno, com uso misto de Residencial Multifamiliar e Edifício Comercial. Já o Centro de Bairro 2 (CB-2), que abrange áreas como Anil e Cohama, é um pouco mais restrito, limitando-se a 5 pavimentos e um ATME de 200% da área do terreno, com foco em Residencial Multifamiliar.

As Zonas Residenciais (ZR) demonstram um controle de adensamento para fins habitacionais. A Zona Residencial 1 (ZR-1), localizada nas proximidades da zona litorânea, permite 6 pavimentos e um ATME de 150% da área do terreno, buscando equilibrar uma certa verticalização com a moderação da área construída total. A Zona Residencial 2A (ZR-2A), que inclui áreas como Ponta D'Areia, Renascença e São Francisco, é limitada a 5 pavimentos e um ATME de 180% da área do terreno.

Por fim, a Zona Especial 4 (ZE-4), que compreende as Superquadras da Ponta D'Areia, impõe uma restrição de densidade específica. Embora permita 6 pavimentos e um ATME de 150% da área total da superquadra, o seu diferencial é a limitação de no máximo 5 edificações multifamiliares por superquadra. O uso predominante é Residencial Unifamiliar e Multifamiliar, além de Hotéis e Pousadas, sugerindo uma preocupação em manter as características

urbanísticas da área, controlando rigorosamente o volume de novos edifícios de grande porte.

2.3 O Boom da Verticalização (1992-2006)

O período compreendido entre 1992 e 2006 representa uma fase decisiva na configuração urbana de São Luís, marcada pela consolidação de um modelo de crescimento orientado pela lógica da valorização imobiliária e pela intensificação da verticalização seletiva. (Santos, 2013). Trata-se de um momento em que o discurso do “desenvolvimento urbano” e da “modernização” ganha força tanto nas políticas públicas quanto nos jornais impressos, enquanto os instrumentos legais e urbanísticos são reestruturados para responder — e em parte reforçar — as dinâmicas de mercado. O período também marca a promulgação do primeiro Plano Diretor após a Constituição de 1988³⁰, que indicava que os planos deveriam contar com mais apoio popular, embora a realidade dos planos diretores tenha sido outra. (Burnett, 2007).

2.3.1 O desenvolvimento urbano nos jornais impressos

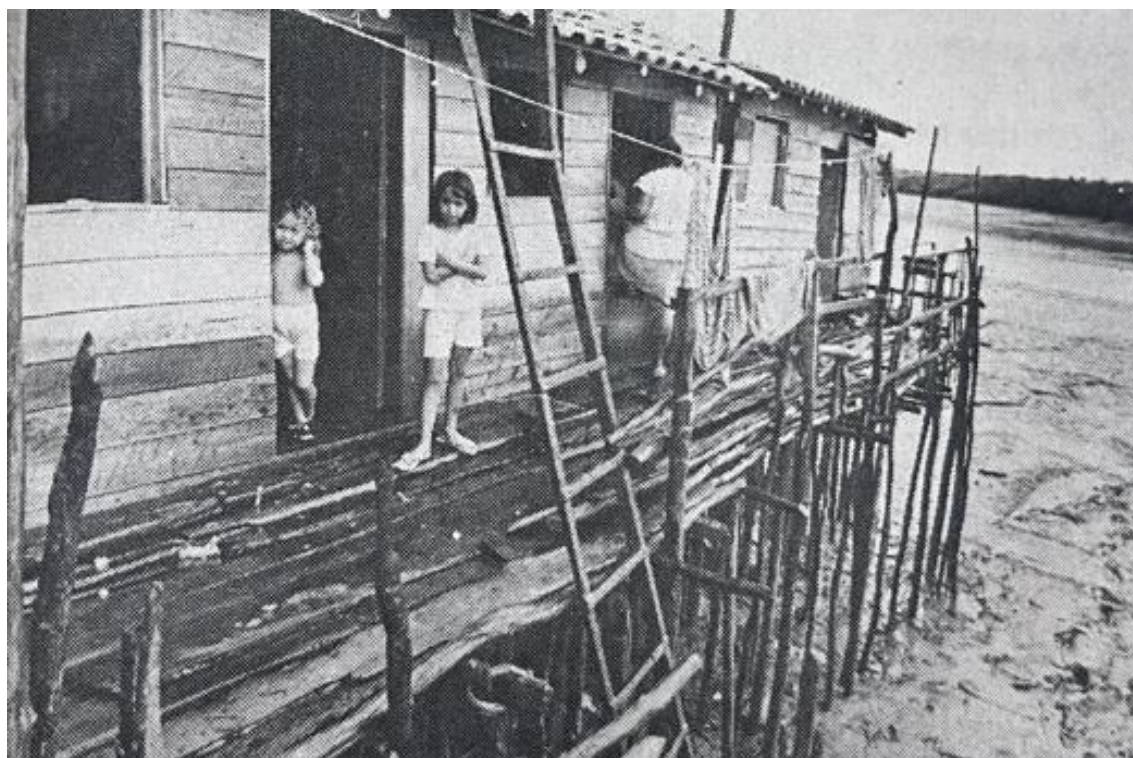
Após um período de grande expansão econômica, a cidade de São Luís começa a amadurecer os eixos de expansão urbana, como a orla dos bairros ao Norte. Contudo, a luta pela terra urbana, marcada por conflitos fundiários (Figura 20), além da questão das palafitas (Figura 21), ainda permeiam as discussões sobre o desenvolvimento urbano da cidade. Além disso, são elaborados diferentes programas de infraestrutura urbana na cidade, como a construção da Avenida Litorânea³¹, Remanejamento de Palafitados e urbanização da Lagoa da Jansen³², e diferentes obras viárias (Elevado do Trabalhador, Elevado da Cohama, entre outros). (Figura 25).

³⁰ Tornou obrigatória a instituição do Plano Diretor em cidades acima de 20 mil habitantes, assim como a sua revisão a cada 10 anos.

³¹ (Litorânea, 1992)

³² Lei 4.878 de 23 de junho de 1988 criou o Parque Ecológico da Lagoa da Jansen. Desde então, a região passou por diferentes intervenções, desde a remoção de palafitados, até a criação de infraestrutura de lazer para as elites locais.

Figura 25 - Palafitados em São Luís.



Fonte: (Cólera, p.1, 1992)

O início da década de 1990 marca a elaboração do primeiro Plano Diretor da cidade em conformidade com a Constituição Federal de 1988. Esta nova legislação incorporava aspectos cruciais da carta magna, como a obrigatoriedade de Planos Diretores para municípios com mais de 20 mil habitantes e sua revisão decenal. Nesse contexto, a participação social passa a ser formalmente defendida pelos instrumentos de gestão urbana. Contudo, na prática, os setores detentores de maior poder político e econômico mantiveram sua hegemonia na balança de comando da cidade. Entre esses, o setor imobiliário alegava, no mesmo período, atravessar uma profunda crise (Crise, 1992). Tal situação pode ser interpretada como um mecanismo de pressão para que a administração pública socorresse o setor, que era responsável por uma parcela significativa da contratação de mão de obra na capital.

Figura 26 - Ocupação informal em São Luís.



Fonte: (Deixo, p.1 Caderno Cidades, 1992).

O projeto do novo Plano Diretor foi defendido por Gustavo Marques, responsável técnico da prefeitura pela elaboração do plano, que destacou a necessidade do novo plano para ocupação racional dos espaços urbanos, além de proteção do meio ambiente.

Elaborado nos últimos 2 anos por uma equipe multidisciplinar de 54 pessoas, sob a responsabilidade do Secretário Municipal de Urbanismo, Gustavo Marques, o Plano Diretor de São Luís procura pensar de forma macro, no pequeno, médio e longo prazo, uma capital administrável e humanizada, normatizando em leis os procedimentos a serem adotados pelos futuros governantes, livrando assim o ludovicense das obras mirabolantes e sem continuidade - Avenida Litorânea, ou Aterro do Bacanga, por exemplo. (Lei, p.1, 1992).

Durante o período, e após a ocupação urbana das regiões próximas à lagoa da Jansen, a região passa a ser alvo de diferentes processos de urbanização. Os palafitados da região são removidos e, alguns recebem moradias, e com grande resistência, não se adaptam a elas (Figura 26).

Cada palafita da Lagoa da Jansen abriga no mínimo quatro pessoas. Tem aquelas que chegam a abrigar até 15 moradores. Em função desse número de pessoas é que os moradores reclamam do tamanho da casa, que tem 30 metros quadrados, e da impossibilidade de ampliá-la futuramente por ser geminada. "Os móveis não cabem todos aqui", reclama uma moradora. (Palafitados, p.7, 1992).

Nesse contexto de muito conflito urbano pela ocupação das novas terras, surge o debate do Plano Diretor de 1992. Embora tenha sido um projeto multidisciplinar, a participação popular idealizada não foi conquistada e as

camadas menos favorecidas da população não conseguiram fazer valer a sua voz de fato no novo Plano Diretor da cidade de São Luís.

Figura 27 - Palafitados na Lagoa da Jansen.



Fonte: SANEAMENTO (1992) p.1.

Em poucos anos, o resultado dos novos padrões e exigências construtivas é refletido na paisagem da cidade (Figura 26 e 27), fato que é também debatido na mídia. Pela primeira vez, os jornais expressam os resultados da verticalização na cidade (Figura 28), destacando a mudança na paisagem urbana da cidade, e atribuindo esta mudança às mudanças nas leis de zoneamento.³³

Figura 28 - Verticalização urbana em São Luís na década de 1990.



Fonte: Cunha, 1997. p.10.

³³ (Verticalização, 2000), (Cunha, 1997),

O Plano Diretor e o Zoneamento de 1992, elaborados sob a égide da nova Constituição Federal, surgiram em um cenário de intensa pressão do setor imobiliário, que publicamente alegava estar em crise. Essa legislação, portanto, começou a dismantlar a contenção rígida imposta pelo Plano de 1975 e Zoneamento de 1981. Ao flexibilizar os índices urbanísticos e redefinir zonas de expansão, a estrutura de zoneamento de 1992 criou o arcabouço legal necessário para a intensificação construtiva e a futura verticalização da cidade. Essa mudança estratégica foi vista pelo capital imobiliário como a oportunidade de otimizar o uso do solo e maximizar o retorno em áreas de alto interesse, pressionando por alterações que tornassem o modelo de ocupação mais rentável. (Santos, 2013). A consequência direta foi a abertura do caminho para modificações da paisagem urbana, como estas noticiadas:

Com as mudanças do Plano Diretor, São Luís está caminhando para a verticalização, com a construção de edifícios de 8, 12 e 15 andares, em áreas previamente determinadas. Até abril do ano passado só era permitida a construção de prédios com até cinco andares. Hoje, as construções elevadas se espalham em áreas como o Turu, Renascença e Ponta d'Areia.

Os prédios altos, com mais de sete andares, estão se concentrando nas grandes avenidas e terrenos livres próximos das áreas urbanas. Ao mesmo tempo em que permite a construção de grandes prédios, o Plano Diretor impõe algumas normas, entre elas a que exige uma relação de espaço entre a edificação e o tamanho do terreno em que a obra está sendo feita.

O vereador Ivan Sarney, que está sempre envolvido com os projetos ligados a mudanças na paisagem urbana da cidade, considera a verticalização positiva pois os custos com investimentos e infraestrutura passam a ser bem menores. Ele, contudo, não descarta a possibilidade do Plano Diretor ainda sofrer algumas mudanças. “Quando tratamos de urbanismo é sempre necessário se fazer algumas adequações” adverte. (Plano, p.1 caderno cidades, 1994).

Plano Diretor - O novo conceito de edificação em São Luís só foi possível graças à modificação introduzida no Plano Diretor da cidade, que permite agora a construção de prédios com andares acima do estabelecido anteriormente pela prefeitura. (Capital, p.2 Caderno Cidades, 2000).

Essa alteração pontual, mas crucial, no marco regulatório, serviu como o sinal verde que o setor da construção civil aguardava para reaquecer suas atividades e ampliar a oferta de imóveis em São Luís. A verticalização, antes limitada pela legislação mais restritiva, ganhou um ímpeto significativo, e a paisagem urbana foi rapidamente reconfigurada pela ascensão de edifícios de

múltiplos andares. O novo conceito de edificação, ao permitir gabaritos mais altos, garantiu ao capital imobiliário a otimização do uso do solo nas áreas mais valorizadas da cidade (como a região da Lagoa da Jansen, alvo de investimentos de saneamento e valorização). Assim, consolidou-se um padrão de desenvolvimento socioespacial que não apenas permitiu a verticalização, mas também acentuou a segregação, concentrando a alta densidade em zonas privilegiadas em detrimento da periferia.

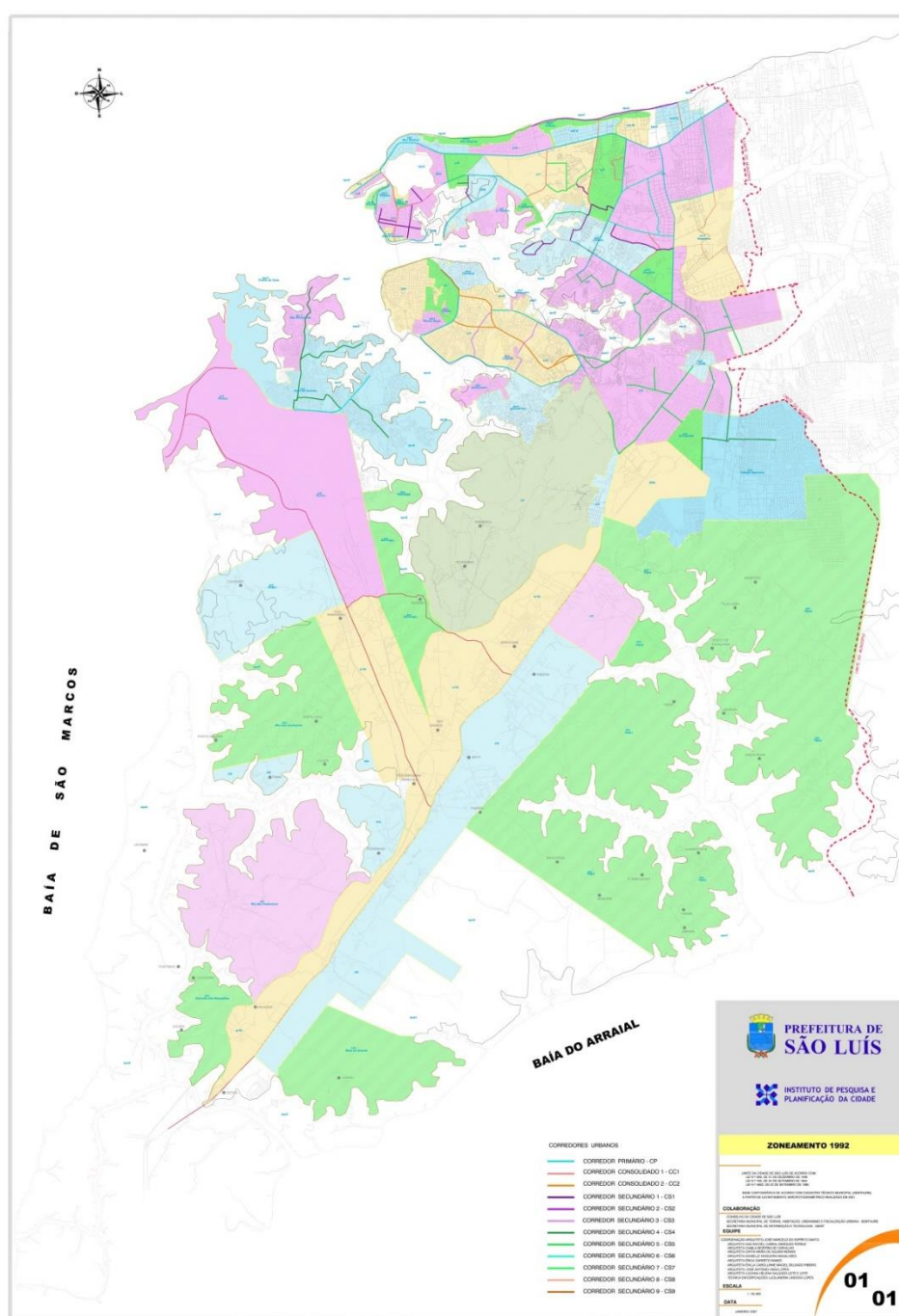
2.3.2 O contexto urbano na literatura

O período entre 1992 e 2006 em São Luís foi marcado pela consolidação de profundas transformações urbanas, impulsionadas pela lógica da reprodução do capital e pela reorientação do planejamento municipal, em consonância com a conjuntura pós-redemocratização e a crescente influência de preceitos neoliberais (Santos, 2015). A promulgação do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano em 1992 constituiu um marco legal para essa nova dinâmica (Jales e Nogueira, 2022; Santos, 2015).

Esses instrumentos normativos buscaram, em teoria, conciliar o crescimento acelerado com o desenvolvimento equilibrado, promovendo o adensamento em áreas estratégicas dotadas de infraestrutura (Jales e Nogueira, 2022). No entanto, a aplicação prática da legislação, que ocorreu em um momento de expansão do mercado imobiliário e do aumento do número de edifícios construídos (Trinta, 2007), revelou-se um catalisador de desigualdades (Santos, 2015).

Um aspecto central do Zoneamento de 1992 foi a flexibilização dos gabaritos em zonas-chave. Em áreas de alto prestígio e potencial turístico, como a Ponta D'Areia, a legislação permitiu construções de até 15 pavimentos, enquanto em zonas residenciais de alto padrão, como o Renascença, o limite foi estabelecido em 10 pavimentos (Santos, 2015). Essa flexibilização direcionou a ocupação para empreendimentos de médio e alto padrão, favorecendo os interesses do mercado imobiliário e reforçando a verticalização seletiva (Figura 29). (Jales e Nogueira, 2022; Santos, 2015).

Figura 29- Zoneamento Urbano de 1992.



Fonte: São Luís, 2007.

Apesar da previsão de instrumentos como as Zonas de Interesse Social (ZIS), a aplicação do zoneamento falhou em promover a justiça social e o desenvolvimento equilibrado (Santos, 2015). Áreas com infraestrutura consolidada continuaram sendo subutilizadas pela especulação imobiliária, que reteve terrenos à espera de maior valorização. Ao mesmo tempo, a verticalização direcionada a bairros como o Renascença e a Ponta D'Areia reforçou a segregação socioespacial, excluindo a população de baixa renda do

acesso aos melhores serviços e equipamentos urbanos (Santos, 2015) e Cordeiro (2010).

Figura 30 - Localização de Condomínios Verticais e Horizontais em São Luís.

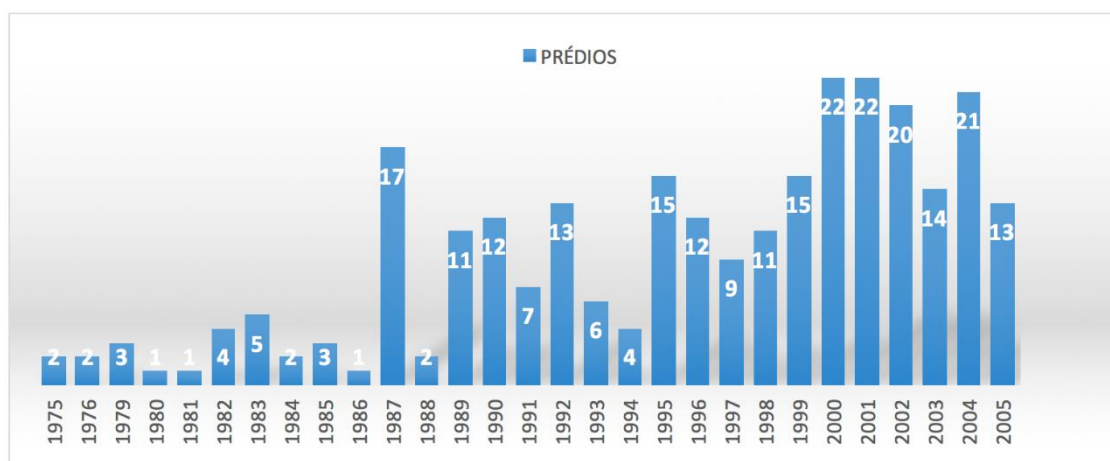


Fonte: Google Earth. adaptada por Cordeiro.2010. p.29.

Nessa linha, a ampliação e requalificação da infraestrutura urbana (como a construção da Avenida Litorânea e a requalificação da Lagoa da Jansen) concentraram-se nas áreas mais valorizadas, consolidando um padrão de investimento público e privado que reforça a desigualdade no tecido urbano (Santos, 2015). A intensa verticalização (Figura 30) também resultou em desafios ambientais, como a redução de áreas verdes e o aumento da impermeabilização do solo, contribuindo para a intensificação das ilhas de calor e o desconforto térmico, o que sublinha a necessidade de um planejamento urbano que considere estudos bioclimáticos e a sustentabilidade (Trinta, 2007).

Em 1997, a cidade recebeu o título de Patrimônio Cultural da Humanidade pela UNESCO, um reconhecimento que, embora valorizasse o Centro Histórico, convivia com essa dinâmica de exclusão nas áreas de nova expansão.

Figura 31 Edificações em altura construídas a partir de 1975.



Fonte: Petrus e Vasconcelos, 2017.

O período de 1992 a 2006 evidencia um modelo de crescimento que, embora tenha modernizado a paisagem urbana de São Luís, intensificou as disparidades no uso e ocupação do espaço (Figura 31). A lógica de reprodução do capital, mediada por um planejamento que priorizou a verticalização seletiva e a especulação imobiliária, beneficiou setores dominantes, em detrimento da equidade e da inclusão social da maior parte da população (Santos, 2015). O tombamento do Centro Histórico pela UNESCO, em 1997, embora represente uma valorização cultural, convive com essa dinâmica de exclusão no restante do tecido urbano.

2.3.3 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização

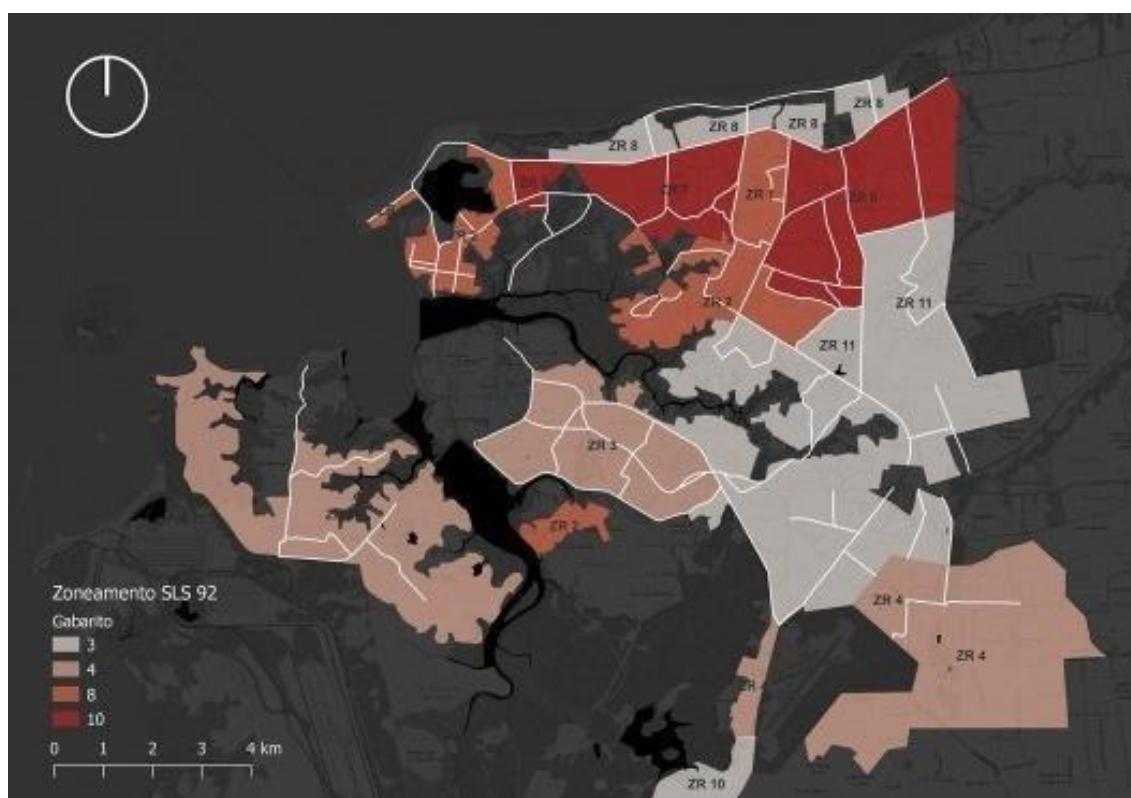
A análise dos instrumentos urbanos em São Luís no período de 1992 a 2006 revela uma complexa articulação entre a necessidade de gerenciamento do rápido crescimento da cidade e a crescente influência dos interesses do mercado imobiliário no planejamento do espaço, com foco especial na verticalização. O Plano Diretor e a Lei de Zoneamento de 1992 constituíram o marco regulatório que moldou essa dinâmica.

A legislação foi alterada para permitir a construção de edifícios de até 15 pavimentos em áreas consideradas nobres, como o Renascença e a Ponta D'Areia, rompendo com o limite anterior. Essa flexibilização foi crucial para impulsionar a expansão imobiliária de médio e alto padrão.

As mudanças no zoneamento tiveram um impacto direto na valorização desigual do solo urbano, favorecendo empreendimentos voltados às

elites e intensificando a verticalização seletiva. A permissão para construções de grande porte atraiu grandes investidores e incorporadoras, que passaram a concentrar suas atividades em zonas de alto interesse econômico. Embora a introdução da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) no Plano Diretor de 2006 tivesse a finalidade de gerenciar o crescimento e arrecadar fundos para o interesse coletivo, ela se insere nessa lógica ao permitir o adensamento mediante contrapartida (Quadro 4 e Quadro 5).

Figura 32 - Gabaritos permitidos no zoneamento de 1992.



Fonte: Jales, Nogueira (2022).

Apesar de a legislação de 1992 ter introduzido as Zonas de Interesse Social (ZIS), o que representava um avanço na tentativa de regularizar assentamentos precários e promover a habitação popular, sua aplicação em áreas valorizadas foi limitada. O foco permaneceu na ocupação de terrenos de alto valor, que, em muitos casos, foram mantidos como vazios urbanos por especuladores imobiliários, à espera de valorização futura (Figura 32).

Quadro 4 – Plano Diretor de 1992 e seus principais pontos.

Plano Diretor de 1992	Principais pontos
Objetivo	Instituir o Plano Diretor como o instrumento básico e regulador da política de desenvolvimento urbano do município. Visa orientar os processos de transformação urbana nos seus aspectos políticos, sociais, físico-ambientais e administrativos.
Diretrizes Básicas	O Plano fixa objetivos políticos, sociais, físico-ambientais e administrativos orientados pela Função Social da Propriedade e da Cidade.
Subdivisões do Plano	A Lei se estrutura em Títulos que definem: Objetivos (políticos, sociais, físico-ambientais e administrativos), Diretrizes (sociais, físico-ambientais e político-administrativas), Instrumentos (jurídicos, tributários, urbanísticos, etc.) e políticas setoriais (Habitacional, Transporte, Meio Ambiente).
Zoneamento	Será controlado pela definição de zonas (residencial, turístico, industrial, etc.) de acordo com a adequação ou predominância de usos. A ocupação do solo será controlada pela definição de índices e parâmetros para o parcelamento da terra, a construção e a edificação.
Preservação	É objetivo físico-ambiental a preservação e melhoria da paisagem, conservando recursos naturais, espaços urbanos e edifícios considerados patrimônio histórico-cultural. A política de Patrimônio Cultural visa assegurar a proteção e disciplinar a preservação do acervo de bens existentes.
Verticalização	O Plano visa o equilíbrio das áreas destinadas ao uso coletivo e áreas verdes, como condição ao adensamento e à eventual verticalização de bairros. O controle da ocupação do solo (índices e parâmetros) é o mecanismo utilizado para gerir esta possibilidade.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

Quadro 5 – Índices construtivos da Lei de Zoneamento de 1992 nas zonas mais verticais.

Zona	Gabarito Máximo Permitido (Pavimentos)	Área Total Máxima de Edificação (ATME)	Uso Predominante	Observações Chave
Zona Turística 1 (ZT-1).	15 pavimentos para hospedagem e 12 para os demais usos	150%	Residencial de alto padrão e serviços, em especial hotelaria.	Forte estímulo à ocupação do solo.
Zona Turística 2 – (ZT – 2).	15 pavimentos para hospedagem e 12 para os demais usos	270%	Residencial de alto padrão e serviços, em especial hotelaria.	Alta densidade, sendo que o ATME de 270% é um dos maiores, indicando forte estímulo à ocupação do solo.
Zona Residencial 1 - ZR 1	8 pavimentos	180%	Residencial Multifamiliar de alto padrão.	Uma das zonas residenciais mais adensáveis, indicando expansão da verticalização para novos bairros ¹⁶ .
Zona Residencial 2 - ZR 2	8 pavimentos	180%	Residencial Multifamiliar de alto padrão.	Uma das zonas residenciais mais adensáveis, indicando expansão da verticalização para novos bairros ¹⁶ .
Zona Residencial 6 - ZR 6	8 pavimentos	240%	Residencial Multifamiliar de alto padrão.	Uma das zonas residenciais mais adensáveis, indicando expansão da verticalização para novos bairros ¹⁶ .
Zona Residencial 7 - ZR 7	10 pavimentos	240%	Residencial Multifamiliar de alto padrão.	Uma das zonas residenciais mais adensáveis, indicando expansão da verticalização para novos bairros ¹⁶ .
Zona Residencial 9 - ZR 9	10 pavimentos	210%	Residencial Multifamiliar de alto padrão.	Uma das zonas residenciais mais adensáveis, indicando expansão da verticalização para novos bairros ¹⁶ .
Zona Administrativa - ZAD	15 pavimentos para serviço público e 12 pavimentos para os demais usos.	150% serviço público e 120% demais casos	Prédios Administrativos	Zona Administrativa com elevados gabaritos, mas com restrições de adensamento.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

Os investimentos públicos em infraestrutura urbana foram direcionados para consolidar as vantagens locacionais dessas áreas. A construção da Avenida Litorânea e a requalificação de espaços de lazer como a Lagoa da Jansen reforçaram a atratividade de bairros como Renascença e Ponta D'Areia. Esse padrão de investimento público, ao concentrar melhorias, acentuou a segregação socioespacial, excluindo a população de baixa renda do acesso à infraestrutura e aos serviços de qualidade (Santos, 2015).

Outro instrumento fundamental para ressaltar no processo de verticalização no período citado é a Lei nº 3.254/1992, que regulamenta a Operação Urbana. Esta lei permite o aumento do índice construtivo, desde que haja concessões dos construtores para a infraestrutura urbana. Ela, em tese, serviria para financiar a infraestrutura urbana com capital privado. Contudo, o que se desenhou na prática foi o uso do instrumento para aumentar a rentabilidade do mercado imobiliário, assim como o uso do instrumento para valorizar ainda mais as edificações, visto que boa parte das operações urbanas incluem obras adjacentes a empreendimentos imobiliários.

Autores divergem sobre o Plano Diretor de 1992 (e suas leis complementares) sobre as críticas. Enquanto (Jales e Nogueira, 2022) o chamam de obsoleto, especialmente por não conseguir acompanhar as dinâmicas de crescimento e demandas imobiliárias da cidade, outros como Santos (2015) criticam a gênese do modelo de desenvolvimento proposto, isto é, a verticalização focada nas classes médias e altas, residenciais multifamiliares, que gera uma cidade com espaço urbano profundamente desigual.

Em síntese, os instrumentos urbanísticos de 1992 a 2006, embora apresentassem uma dualidade de objetivos — promover o desenvolvimento e a justiça social —, foram, na prática, dominados pela lógica de reprodução do capital por meio da especulação imobiliária e da verticalização seletiva, consolidando a desigualdade no tecido urbano de São Luís.

2.4 A consolidação da Verticalização (2006-2023)

No período analisado, há a consolidação da verticalização da cidade, especialmente nos bairros que se localizam entre o litoral norte/leste e o centro da cidade, que ainda concentra boa parte dos serviços e empregos, como

repartições públicas. A 'modernidade' da verticalização deixa de ser um ideário e torna-se uma realidade, com os paredões verticais já fazendo parte da paisagem urbana da capital maranhense.

Além disso, a atualização do Plano Diretor permitiu o aumento de gabaritos em áreas previamente escolhidas, incluindo o Renascença, com até 15 pavimentos.

2.4.1 O desenvolvimento urbano nos jornais impressos

Os jornais impressos foram, mais uma vez, utilizados para comunicar a população sobre os debates sobre o novo Plano Diretor, do ano de 2006. Além disso, foram feitos diversos apontamentos, tanto em matérias, quanto em fotografias, sobre a mudança da paisagem da cidade, impacto direto das legislações urbanas da década de 1990.³⁴

Nesse sentido, o Renascença tem o título de primeiro bairro vertical de São Luís, sendo uma versão planejada, organizada e mais elitizada da Rua Grande - que ainda hoje é o principal centro comercial popular da cidade - desobrigando seus moradores a irem ao centro antigo, seja para ter acesso aos mais diversos serviços. (Dean, p.22, 2010).

Nesse momento o Renascença já é o símbolo da verticalização urbana na cidade de São Luís, incluindo todos os parâmetros pelos quais fez se desenvolver a região: um novo centro moderno dinâmico e de elite (Figura 33).

Figura 33 - A ponte Governador José Sarney e a verticalização da cidade de São Luís.



Fonte: Dean, p.22, 2010. (Foto: Biarnan Prado).

Foi promulgado o Plano Diretor para São Luís no ano de 2006 (Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006), atualizando o Plano Diretor 1992. Este foi

³⁴ Passado (2001), (Verticalização, 2007), (Guimarães, 2007) (Dean, 2010).

destacado na mídia como mais inclusivo e democrático que os anteriores, com ampla participação da sociedade.³⁵ Segundo José Antonio Viana Lopes, então presidente do CONCID (Conselho da Cidade):

A Prefeitura de São Luís, a sociedade civil, o Ministério Público, o Conselho da Cidade e a Câmara Municipal têm participado da discussão. O trabalho de revisão, em parceria com a sociedade, tem sido a principal marca municipal. Todas as etapas de revisão foram acompanhadas pelo Ministério Público, que é convidado a participar das audiências e reuniões, mas também de outras ações. Além disto, disponibilizamos toda a documentação do Plano Diretor para os órgãos públicos federais e estaduais, como o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal. O Plano Diretor de São Luís é um instrumento legal que visa garantir para toda a população o uso e ocupação do solo de forma sustentável, garantindo o direito à moradia, à saúde e a um ambiente ecologicamente equilibrado. (Lopes, p.1, Caderno Cidades, 2006).

Ainda segundo o então presidente do CONCID, o Conselho da Cidade, instalado pelo então prefeito Tadeu Palácio, e composto por 62 conselheiros, tinha como objetivo debater e acompanhar a implementação do plano Diretor, o tornando mais participativo, além de adequá-lo às novas exigências do Estatuto da Cidade de 2001³⁶ (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001)³⁷. O técnico ainda destacou, em mesma entrevista a necessidade de adequar o plano com novos instrumentos reguladores.

Complementando o Plano Diretor de São Luís, os diversos outros instrumentos da legislação urbana disciplinarão o desenvolvimento urbano, a exemplo das Leis de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano, o Estatuto da Cidade e a Lei Orgânica do Município de São Luís. O Plano Diretor é o principal instrumento que define as diretrizes gerais para o desenvolvimento do município. Os outros instrumentos, como as leis complementares, devem se harmonizar com o Plano Diretor. (Lopes, p.1, Caderno Cidades, 2006).

Estas leis auxiliares acabaram não sendo implementadas, tornando o Plano Diretor de 2006 vazio de aplicação prática e, portanto, este pouco alterou a dinâmica de ocupação do solo e verticalização da cidade, que ainda seguia as regras do zonamento de 1992. Contudo, por conta do cenário político e econômico favorável, a verticalização se consolida na cidade, especialmente nos bairros do Renascença II e Ponta d'Areia.

³⁵ (Prefeitura, 2006) (Revisão 2006) e (O Plano, 2006).

³⁶ Estabelece diretrizes gerais para a política urbana no Brasil.

³⁷ (O Plano, 2006)

No mesmo período, o contexto urbano destaca o rápido crescimento populacional, assim como a degradação de cursos d'águas, mangues³⁸, o crescimento populacional da cidade, chegando à marca de 1 milhão de habitantes. São numerosas as matérias, artigos e imagens (Figura

2.4.2 O contexto urbano na literatura

O período compreendido entre 2006 e 2025 é definido pela consolidação das tendências de crescimento e fragmentação socioespacial iniciadas nas décadas anteriores, sob a égide do Plano Diretor (Lei nº 4.669/2006). Este instrumento legal, aprovado em um contexto de maior debate sobre a função social da propriedade, objetivou gerir o crescimento urbano e buscar um desenvolvimento mais sustentável, embora sua aplicação tenha revelado a persistência da lógica do mercado imobiliário sobre o interesse coletivo (Santos, 2015).

Um elemento central desta fase foi a introdução da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), disposta no Plano Diretor de 2006. A OODC, enquanto mecanismo de regulação, permite ao empreendedor construir acima dos coeficientes de aproveitamento básico mediante uma contrapartida financeira. Embora concebida para reverter parte do ganho imobiliário para o financiamento de melhorias na infraestrutura e habitação social (São Luís, 2006), sua implementação reforçou a capacidade de adensamento em áreas de alto interesse econômico. Dessa forma, a OODC, ao lado da flexibilização do gabarito das construções, funcionou como um motor para a continuidade e intensificação da verticalização seletiva da cidade, concentrada em bairros da orla e no centro expandido, como Renascença II e Ponta D'Areia (Santos, 2013).

A produção do espaço neste ciclo demonstra um aprofundamento do dualismo urbano. As estratégias do capital continuaram a privilegiar a concentração de empreendimentos de alto padrão nas zonas valorizadas, elevando a densidade e o preço do solo. (Figura 34).

³⁸ (São Luís, 2006).

Figura 34 - São Luís, cidade vertical



Fonte: Cunha, p.36, 2010. Foto: Biarnan Prado

Este movimento é bem ilustrado pela análise do Renascença II, que se estabeleceu como o "bairro mais desejado da cidade", refletindo a preferência do mercado e das classes de maior poder aquisitivo (Pessanha Silva, 2024). Em contrapartida, as áreas periféricas e os assentamentos precários continuaram a sofrer com a carência de infraestrutura básica, evidenciando a persistente segregação socioespacial na distribuição dos investimentos públicos e privados (Pereira, 2017).

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

As contradições desse modelo de crescimento se manifestam também no plano ambiental e climático. A intensa verticalização e o adensamento construtivo em áreas nobres, como o Renascença II, resultaram na redução de áreas verdes e no aumento da impermeabilização do solo. Tais alterações contribuem para a intensificação das ilhas de calor urbanas e o

aumento do desconforto térmico, evidenciando os impactos negativos do crescimento desregulado sobre a qualidade de vida da população, mesmo nas áreas de maior prestígio (Trinta, 2007).

O debate em torno do uso de grandes vazios urbanos localizados em áreas de infraestrutura consolidada – como os situados às margens da Avenida dos Holandeses – e a possibilidade de destiná-los a Zonas de Interesse Social (ZEIS), conforme previsto nas discussões mais recentes (Pessanha Silva, 2024), reflete o contínuo embate entre a função social da cidade e a lógica da especulação. Em síntese, o período de 2006 a 2025 pode ser caracterizado como a fase de consolidação do modelo de cidade dual, onde os instrumentos de planejamento, embora existentes, tiveram sua eficácia limitada pela primazia da reprodução do capital e da manutenção das desigualdades urbanas (Santos, 2015).

2.4.2 Análise dos instrumentos urbanos sob a ótica da verticalização

O Plano Diretor de São Luís de 2006, estabelecido pela Lei nº 4.669, consolidou-se como um instrumento normativo municipal que, ao invés de atenuar as desigualdades, funcionou como um mecanismo de legitimação da verticalização intensiva em áreas de prestígio da capital. Sob a análise da dissertação de Silva (2024), o Plano de 2006 manteve o status quo de bairros valorizados, como o Renascença II, ao defini-los no macrozoneamento como áreas com "potencial de adensamento e verticalização com /'qualidade urbanística".

Esta prerrogativa urbanística, descrita nas categorias Macrozona Consolidada e Macrozona em Consolidação I, permitiu expressamente a ampliação do potencial construtivo, conferindo a autorização para que se construísse edifícios de até 15 andares³⁹. Essa alteração nos coeficientes urbanísticos e no gabarito máximo beneficiou diretamente o setor imobiliário e a construção civil, que passaram a concentrar a produção de empreendimentos residenciais multifamiliares e comerciais nas áreas mais valorizadas da cidade (Quadro 6).

³⁹ No Renascença II, ou Zona Residencial 9.

Quadro 6 – Plano Diretor de 1992 e seus principais pontos.

Plano Diretor de 2006	Principais pontos
Objetivo	Garantir o cumprimento das funções sociais da cidade e da propriedade e orientar o desenvolvimento com sustentabilidade socioambiental. Prioriza o bem-estar coletivo sobre o individual.
Macrozonas de Verticalização/Adensamento	Macrozona Consolidada (MC): Áreas adensadas com boa infraestrutura, onde há aumento das construções verticais. Macrozona em Consolidação 1 (MCL1): Áreas com potencial para adensamento e verticalização destinadas à população de renda média e alta.
Diretriz de ocupação (Verticalização)	Induzir à ocupação dos espaços vazios e subutilizados servidos de infraestrutura, evitando a expansão horizontal da cidade e a retenção especulativa de imóvel urbano.
Macrozoneamento Ambiental	Divide-se em Áreas de Proteção Integral (APIs) e Áreas de Uso Sustentável (AUSs), com objetivo prioritário de preservar o meio ambiente e os recursos naturais.
Gabarito e ATME (Instrumento)	Os parâmetros urbanísticos como gabarito (nº de pavimentos) e ATME (Coeficiente de Aproveitamento) seriam regulamentados em lei complementar específica de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

No Plano Diretor de 2006, a verticalização transcende o mero limite construtivo e passa a ser uma diretriz expressa da política oficial de urbanização, não deixando dúvidas sobre o novo caráter da ocupação do solo. Explicitamente utilizada como um instrumento de planejamento, a verticalização visa combater o espraiamento horizontal e a especulação fundiária, induzindo a ocupação de espaços vazios com infraestrutura. Embora a definição exata dos índices de gabarito e Coeficiente de Aproveitamento tenha sido delegada a um ato regulatório posterior, o Plano estabeleceu o uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir (Solo Criado) como o mecanismo fundamental para permitir construções além dos coeficientes urbanísticos permitidos, consolidando

formalmente a produção imobiliária vertical como o novo modelo de desenvolvimento para as Macrozonas de verticalização e adensamento.

Figura 35 - A ocupação ao norte do centro de São Luís.



Fonte: SECID, 2010

A implantação desta diretriz de verticalização no Macrozoneamento de 2006, especialmente nas áreas em consolidação I (que inclui parte do Renascença II), funcionou como uma estratégia de empreendedorismo urbano. Ao atestar a "qualidade urbanística" do bairro, referindo-se à sua infraestrutura, o poder público criou condições de vantagem locacional que atraíram o capital imobiliário reforçando o ciclo de reprodução do capital no bairro em detrimento da ampliação de políticas de interesse social. Portanto, o Plano Diretor de 2006 serviu para legitimar e impulsionar a verticalização, orientando a produção do espaço para o uso corporativo e consumo das elites e consolidando a segregação socioespacial da cidade e a verticalização seletiva (Figura 35). (Silva, 2024).

2.5 Plano Diretor de 2023: perspectivas da verticalização

Embora seja determinado por Lei Federal a atualização do Plano Diretor a cada 10 anos, as leis que o institucionalizam podem demorar para acompanhar esta resolução. O último zoneamento da cidade de São Luís foi

elaborado e posto em prática no ano de 1992 e muitos autores, como Lopes e Nogueira (2022), alertam para o caráter obsoleto de suas determinações.

Segundo os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, regulamentados pela lei no 10.257, de 10 de julho de 2001, os Planos Diretores são obrigatórios para cidade com mais de 20 mil habitantes. Estes planos precisam ser atualizados a cada 10 anos, fato que nem sempre é respeitado e, na cidade de São Luís, esta triste realidade se repete.

Somente no ano de 2023, mais de 15 anos depois, o Novo Plano Diretor foi aprovado. Lei nº 7.122 – 2023. Essa nova lei recebeu muitas críticas por conta da agressividade ao meio ambiente, reduzindo a Zona Rural da cidade, sendo muito criticado por autores como Burnett. (2024). Ainda segundo o autor, o novo Plano Diretor abre margem que o avanço sobre o meio ambiente também se dê em outras áreas da cidade, levando assim a um crescimento hostil sobre o meio ambiente. Isto é, o novo Plano Diretor preparou o terreno para a legitimação da expansão da cidade vertical querida pelos setores produtivos.

Segundo notícias veiculadas na mídia⁴⁰, o zoneamento deveria ser encaminhado para aprovação na Câmara de Vereadores ainda este ano, o que ainda não foi realizado. Contudo, a expectativa, segundo as mesmas notícias e personalidades representes dos atores do processo, é o aumento dos gabaritos permitidos, sobretudo nas regiões litorâneas da cidade. Militão Gomes, diretor da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Maranhão (ADEMI), em Entrevista ao Jornal Pequeno (2023)⁴¹, destacou os interesses do setor pela verticalização em determinadas regiões da cidade, citando nominalmente alguns bairros, como o São Francisco.

Esse movimento não é recente, mas uma constante desde os primeiros esforços para revisão do Plano Diretor, ainda em 2015. Embora não se possa afirmar, a tendência é de que o aumento do número de gabaritos permitidos seja elevado no próximo zoneamento, atendendo aos interesses do

⁴⁰ Fundamental para o Plano Diretor, Lei de Zoneamento só deverá ser aprovada em 2024 (Jornal Pequeno, 2023).

⁴¹ "São Luís Está Atrasada em Relação Às Outras capitais do Nordeste", diz diretor da ADEMI. (Jornal Pequeno, 2023).

mercado imobiliário⁴², especialmente em zonas menos exploradas pelo mercado imobiliário, como o Renascença. (Quadro 7).

Quadro 7– Plano Diretor de 2023 e seus principais pontos.

Plano Diretor de 2023	Principais pontos
Objetivo	É o principal instrumento normativo e orientador da política de desenvolvimento urbano e rural. Há o acréscimo da área urbana, englobando grande parcela da antiga zona rural da cidade de São Luís.
Diretrizes Básicas	Promover a regularização fundiária (urbana e rural); e garantir a participação popular com controle social nos processos de decisão.
Subdivisões do Plano	A Lei se estrutura em Títulos que abordam: Definições, Objetivos, Política Urbana, Política Rural, Uso do Solo, Mobilidade, Habitação, Conservação Patrimonial, Meio Ambiente, Sistema de Acompanhamento e Controle Social, e Instrumentos.
Zoneamento	O Plano estabelece o Macrozoneamento e remete o controle do uso e ocupação do solo (definição de zonas, índices e parâmetros) a uma Lei Específica posterior, mas reforça o objetivo de acomodar o crescimento urbano em áreas subutilizadas dotadas de infraestrutura.
Preservação	É objetivo explícito preservar, conservar, proteger, recuperar e desenvolver o patrimônio socioambiental e cultural de forma sustentável. A Política de Conservação Patrimonial visa a proteção e reabilitação do acervo histórico, artístico, paisagístico, arqueológico e arquitetônico.
Verticalização	A diretriz é acomodar o crescimento urbano nas áreas subutilizadas e no entorno da rede de transporte coletivo, com o objetivo de reduzir a necessidade de deslocamento. O Plano utiliza instrumentos como a Outorga Onerosa e as Operações Urbanas Consorciadas (que podem

⁴² EMIN, 2022.

	alterar índices e gabaritos) para induzir o desenvolvimento verticalizado.
--	--

Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados da pesquisa.

A subtração da área rural e aumento da área urbana é uma realidade do novo plano diretor, que avança a lógica do capital para regiões de comunidades tradicionais, ainda presentes na ilha. (Burnett, 2024). O discurso oficial da preservação ambiental é construído de forma paralela à ideia de verticalização urbana como estratégia de ocupação do solo em zonas de notável “qualidade urbanística”, embora seja necessário indagar sobre quem continuará a habitar estes espaços.

3. O ESPAÇO CONSTRUÍDO DA VERTICALIZAÇÃO

Como já foi expresso neste estudo, a verticalização transcende a mera multiplicação de edifícios em altura. Ela se manifesta como uma expressão material complexa, resultante da confluência de fatores políticos e econômicos que, instrumentalizados pela legislação urbana, moldam o espaço da cidade.

Esse tecido urbano é palco de embates e conflitos entre diferentes classes e imaginários, expondo um profundo desequilíbrio de poder que culmina no desenvolvimento urbano desigual. Tal dinâmica favorece as classes dominantes e se reflete no fenômeno da verticalização. Na capital maranhense, essa realidade não é distinta: a verticalização é a materialização de um projeto urbano que serve a interesses específicos (capital imobiliário, classes dominantes), com uso de instrumentos como a mídia, legislação e ideário urbano, que associam inequivocamente a altura das construções a conceitos de modernidade, progresso e desenvolvimento. Assim, o espaço construído, e nele as edificações elevadas, revela a tradução concreta das contradições inerentes e do desenvolvimento urbano profundamente desigual. (Silva, 2024)

A observação do fenômeno da verticalização em São Luís revela que o processo é ao mesmo tempo produto e produtor da construção do espaço urbano. Constitui em uma realidade que reflete não apenas torres de concreto armado, vidro e fachadas cerâmicas, mas a racionalidade urbana que ultrapassa a dimensão técnica do planejamento. Revela mecanismo de poder, valorização fundiária e reprodução do capital. Dessa maneira, a verticalização em São Luís não pode ser compreendida como o resultado espontâneo do crescimento populacional, escassez do solo urbano, ou mesmo o desejo das elites em morar em apartamento por fatores como segurança, mas como um processo da estratégia da acumulação que reorganiza o território segundo interesses econômicos da classe dominante. (Silva, 2024).

No capítulo anterior, foi feita uma contextualização da visão da mídia e de autores sobre o espaço urbano na capital maranhense, mostrando como os processos econômicos e políticos construíram as leis que contribuíram pra moldar a cidade da forma como ela é hoje, incluindo as partes da cidade que são majoritariamente verticais.

Nesta seção, é feita a análise do espaço construído por esse processo. Para recorte, foi escolhida uma área do bairro Renascença, o mais

reflexo direto das mudanças na legislação urbanística e da pressão do mercado imobiliário.

Ainda assim, há outro importante fator para considerar a análise construída: as zonas de uso e ocupação segundo a lei de zoneamento de São Luís, que ainda é a de 1992. Nesta lei, que previa a construção de até 10 gabaritos (com acréscimos, chegando até 12, segundo regras da operação urbana consorciada), a região de estudo está inserida na Zona Residencial 9. (Figura 37)

Figura 37- Bairros do Renascença I e Renascença II.



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado.

Outro importante fator a se comentar para a escolha da região de estudo é o fato dela estar inserido na Zona Residencial 9, zona que permite o maior adensamento da cidade. (Figura 38). Esta zona previa 10 gabaritos segundo o zonamento de 1992, mas podendo ser acrescido de até 2 pavimentos por operação urbana consorciada. Com o Plano Diretor de 2006, esse número aumentou para 15 pavimentos, pois a região foi inserida no Macrozoneamento de zonas adensáveis, devido a fatores como infraestrutura urbana de qualidade.

Figura 38 - Zona Residencial 9



Fonte: Google Earth, 2025, adaptado.

Ao analisar a forma urbana, os usos e os significados da paisagem vertical, busca-se compreender como a verticalização se constitui como expressão das contradições do urbanismo contemporâneo e como o capital imobiliário se inscreve no território, convertendo-o em mercadoria, símbolo e instrumento de diferenciação social. O estudo do espaço construído permite, assim, desvendar os mecanismos pelos quais a cidade é apropriada, fragmentada e hierarquizada, revelando a face material da desigualdade do fenômeno da verticalização na capital maranhense.

Por fim, imperioso destacar que o capítulo se divide em 4, apontando a história do Renascença atrelado ao fenômeno da verticalização, a tipologia gerada pela verticalização dos instrumentos legais, a análise do espaço construído (uso, ocupação e morfologia), com uso dos produtos obtidos por Farias (2024); impactos socioespaciais da verticalização a partir de (Trinta 2007, Silva 2024 e Neto 2013).

3.1 Renascença II: gênese e consolidação do modelo vertical

A gênese do bairro Renascença II está intimamente ligada ao processo de expansão urbana de São Luís a partir da segunda metade do século XX, quando a cidade passou a vivenciar um movimento de deslocamento do centro histórico para novas áreas de ocupação, impulsionado por transformações

econômicas, demográficas, institucionais e, sobretudo, pelo ideário urbano. A saturação⁴³ do núcleo antigo, somada à valorização do automóvel e à reconfiguração das vias urbanas, incentivou a formação de bairros modernos nas zonas intermediárias e litorâneas, dando origem a uma nova forma de urbanização, voltada para os segmentos da classe média e alta. Nesse contexto, o Renascença II emergiu como uma das mais emblemáticas expressões do urbanismo neoliberal em São Luís, sendo posteriormente consolidado como o epicentro da verticalização na cidade.

Figura 39 - São Francisco, Ponta d'areia e Renascença no início da urbanização.



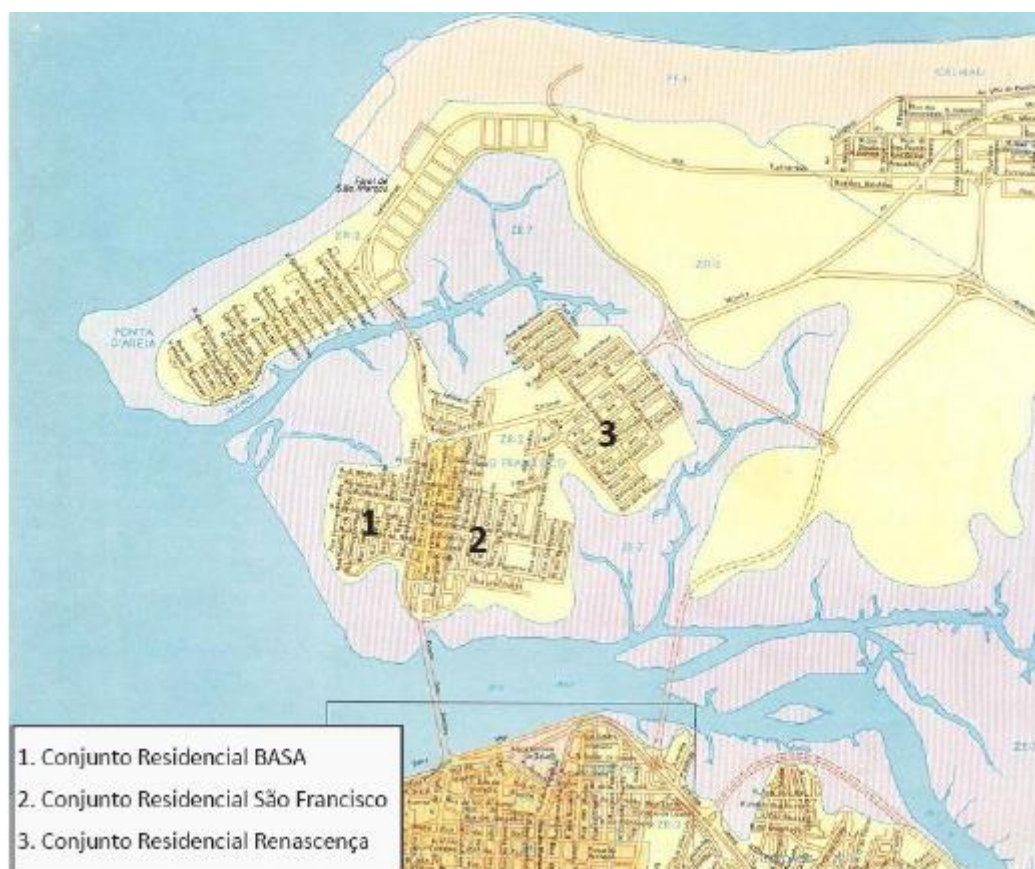
Fonte: Prospec, 1975.

O loteamento do bairro se inicia logo após a construção da Ponte Governador José Sarney (Figura 39 e 40) e como uma expansão natural do bairro do São Francisco e do residencial Basa. Por meio do processo de loteamento e venda pelo estado das terras ali presentes, o agora bairro do Renascença é urbanizado. O investimento em ampliação do sistema viário, como a construção da Ponte Bandeira Tribuzi, alargamento e melhoramento de vias

⁴³ A saturação era vendida pelo discurso oficial na mídia e nos planos urbanos, conforme foi analisado anteriormente. O centro não era mais viável para a vida moderna, embora fosse defendido seu valor histórico e cultural.

como Holandeses, Colares Moreira e Avenida Carlos Cunha, tornam o bairro mais atrativo ao mercado imobiliário. (Venancio, 2011 e Silva 2024).

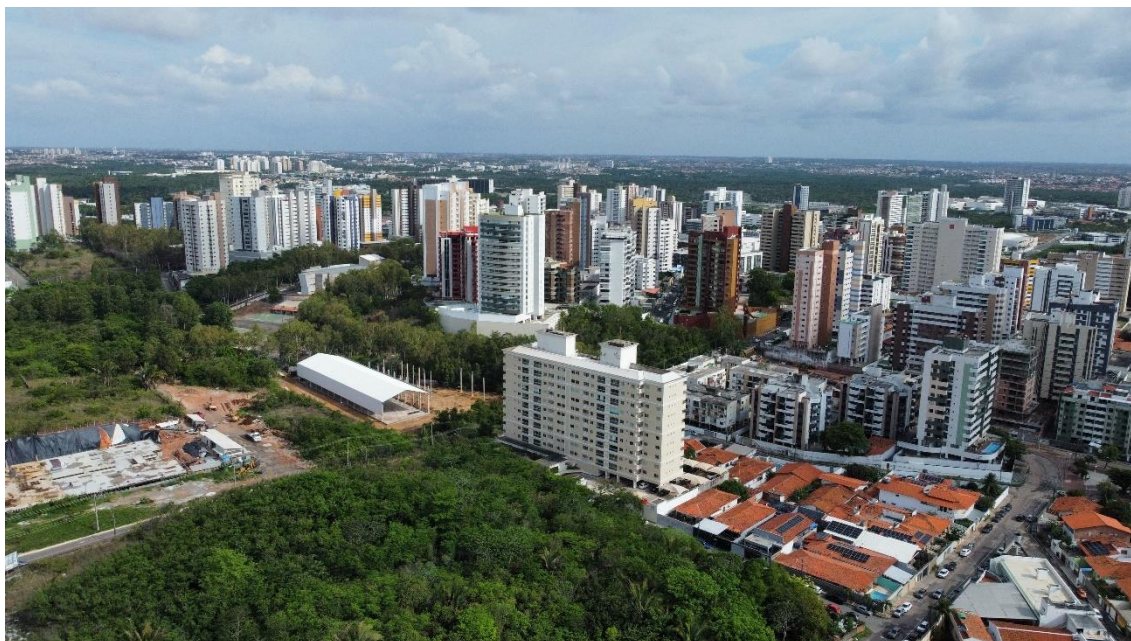
Figura 40 - Conjuntos residenciais após a expansão da cidade de São Luís na década de 1970.



Fonte: Venancio, 2011.

Dessa forma, a década de 1980 representou o marco inicial da verticalização no Renascença II. Nesse período, começaram a surgir os primeiros edifícios residenciais de médio e alto padrão, resultado da convergência entre o dinamismo do setor da construção civil, a ampliação do crédito habitacional e a relativa liberalização das normas urbanísticas, embora a altura das edificações estivesse limitada a apenas 6 gabaritos, conforme a Lei de Zonamento de 1981. O discurso da modernização urbana, presente nas políticas públicas do período, legitimou a transformação do bairro em espaço de consumo, distinção e visibilidade. Com o aumento de gabaritos permitido pela lei de zoneamento de 1992 (15 pavimentos), a altura das edificações tornou-se símbolo de prestígio, a proximidade do litoral e do centro da cidade passou a ser explorado como elemento estético e mercadológico nas estratégias de venda dos empreendimentos.

Figura 41 - A verticalização urbana na área de estudo.



Fonte: Acervo do autor, 2025.

Portanto, a consolidação do Renascença II como modelo de urbanização vertical foi reforçada pela flexibilização dos instrumentos urbanísticos ao longo do tempo. Planos diretores e leis de uso e ocupação do solo ampliaram os limites de gabarito e favoreceram a implantação de edifícios em altura em zonas previamente residenciais (Figura 41).

A transformação do Renascença em um centro de alto poder aquisitivo foi impulsionada pela presença de infraestrutura de qualidade. A instalação de serviços especializados, como escolas particulares, clínicas médicas, shoppings e restaurantes sofisticados, contribuiu para consolidar a região como um espaço autossuficiente. Essa oferta de serviços atraiu famílias e profissionais que buscavam não apenas moradia, mas um padrão de vida mais elevado, evidenciado pelo consumo de produtos e serviços de luxo e pela predominância de imóveis de alto padrão (Burnett, 2009).

O desenvolvimento da área de estudo, englobando o Renascença (a área de maior concentração da verticalização), produziu implicações econômicas significativas para São Luís como um todo. Essa região específica consolidou-se como um polo de atração para investimentos e capital externo, dinamizando o setor de serviços e impulsionando o mercado imobiliário local. Contudo, essa concentração assimétrica de recursos e infraestrutura de alta qualidade nessa porção do município acarretou profundas disparidades

socioespaciais em relação a outras áreas da cidade, onde os investimentos e a infraestrutura permanecem significativamente limitados (Burnett, 2009; Trinta, 2007). Essa permissividade urbanística refletia a correlação de forças entre Estado e mercado, na qual o poder público atuava como mediador e facilitador dos interesses imobiliários. O resultado foi a constituição de uma área com índices construtivos elevados, forte presença de capital imobiliário e baixa diversidade social, consolidando a área do estudo tipomorfológico como território privilegiado de investimento e moradia de elite. Isto é, o território da verticalização na cidade de São Luís foi escolhido e planejado. (Santos, 2015).

O discurso da modernidade teve papel determinante na legitimação desse modelo de desenvolvimento. A construção de edifícios altos foi associada à ideia de progresso e modernização, transformando o Renascença II em vitrine do crescimento urbano da capital. As campanhas publicitárias do setor imobiliário enfatizavam o conforto, a segurança e a vista panorâmica como atributos de distinção, produzindo uma imagem de cidade moderna e cosmopolita. Essa retórica, entretanto, ocultava as contradições sociais e ambientais do processo, como a substituição da vegetação nativa por áreas impermeáveis, a sobrecarga da infraestrutura e a exclusão de grupos de menor renda. O modelo inaugurado no Renascença II, portanto, ultrapassou os limites do bairro e tornou-se referência para o urbanismo ludovicense, consolidando uma lógica de crescimento seletivo. (Silva, 2024).

Figura 42 - A lagoa da Jansen e a verticalização.



Fonte: Acervo do autor, 2025.

O caso evidencia como a verticalização, mais do que um fenômeno construtivo, constitui um instrumento de produção e reprodução de desigualdades socioespaciais. A concentração de investimentos públicos e privados nessa área, aliada à ausência de políticas de habitação popular e à valorização desproporcional do solo, reforça a segregação e limita o acesso à cidade. (Santos, 2021). Ao mesmo tempo, a imagem de modernidade projetada pelo bairro contribui para naturalizar essas desigualdades, legitimando a associação entre verticalidade e progresso. Assim, a área se torna, simultaneamente, o laboratório e o símbolo de uma modernidade seletiva que redefine a paisagem e o imaginário urbano de São Luís (Figura 42).

Assim, o espaço construído da verticalização ludovicense sintetiza, de forma visível, um processo mais amplo de transformação urbana. As torres residenciais que moldam o horizonte do Renascença e de bairros adjacentes simbolizam a inserção de São Luís na lógica das cidades neoliberais, orientadas pela valorização do solo e pela mercantilização da paisagem. (Silva, 2024). Esse apontamento, diante de tudo que foi exposto, torna-se mais sólido pelo período de maior consolidação das edificações em altura na cidade: a década de 1990 e início dos anos 2000, período do auge do neoliberalismo no Brasil. Contudo, sob o discurso da modernidade, desenvolvimento e progresso, persistem desigualdades estruturais: o acesso restrito à moradia, a carência de espaços públicos e a precariedade do transporte coletivo revelam que o modelo

verticalizado atende a uma parcela reduzida da população, consolidando uma cidade seletiva e excludente.

Do ponto de vista morfológico, a verticalização introduziu uma ruptura significativa na forma urbana de São Luís. A paisagem tradicional, marcada por residências térreas e sobrados coloniais, foi gradualmente substituída por uma tipologia edificatória homogênea, composta por torres de planta retangular, fachadas envidraçadas e muros altos. Essas características tipológicas alteram a escala da cidade, modifica a relação entre espaço público e privado e enfraquece a vida urbana nas ruas. A homogeneização arquitetônica e a estética globalizada dos edifícios reforçam a ideia de distinção e pertencimento a um padrão cosmopolita, ao mesmo tempo em que contribuem para a descaracterização da paisagem local. (Santos, 2021).

Cada edifício erguido representa um investimento de capital fixo dependente da valorização contínua do solo urbano. A verticalização sustenta-se em uma lógica de rentabilidade permanente, que demanda infraestrutura, segurança e exclusividade. Essa dependência aprofunda a seletividade espacial: quanto maior a concentração de capital, maior o afastamento social e físico em relação às demais áreas da cidade. Assim, a paisagem verticalizada ludovicense torna-se expressão visível das hierarquias econômicas e simbólicas que estruturam o espaço urbano. (Sposito, 1991 e Santos, 2021).

3.2 Tipologia da Verticalização em São Luís

A compreensão da tipologia urbana da verticalização em São Luís exige a análise da forma física do espaço produzido e das tipologias construtivas que o caracterizam. A configuração do ambiente edificado resulta de uma combinação de fatores — legais, econômicos, tecnológicos e culturais — que, ao longo das últimas décadas, orientaram a transformação do território ludovicense. A verticalização, nesse sentido, não é apenas a elevação da edificação em altura, mas a expressão espacial de um modelo de urbanização que privilegia o capital imobiliário e redefine as relações entre público e privado no espaço urbano. Segundo Lamas (1993), morfologia e tipologia caminham

lado a lado na produção do espaço urbano⁴⁴, mas resolvemos abordar de forma separada os termos para otimizar a compreensão do leitor sobre a formação da área construída do Renascença II a qual estamos analisando, afinal “o espaço urbano depende dos tipos edificados e do modo como estes se agrupam” (Lamas, p. 86, 1993). Ou seja, a forma urbana é “resultado, produto e simultaneamente geradora da tipologia edificada” (Lamas, p.86, 2013), revelando que arquitetura e urbanismo não caminham de forma independente. Por fim, o autor aborda sobre a tipologia como uma característica das edificações e como elas se relacionam com o espaço.

Dessa forma, a tipologia do bairro foi diretamente influenciada pelo processo da construção das edificações em altura. A ocupação vertical se deu de forma progressiva, substituindo gradualmente as construções horizontais remanescentes, ou territórios desocupados, e impondo uma nova escala urbana. A paisagem, antes composta por vazios urbanos e residências isoladas, passou a ser dominada por torres de até 15 pavimentos, dispostas em lotes amplos e recuados, com fachadas voltadas para as avenidas principais. Burnett (2006) destaca que a lei urbana tornou o processo de verticalização um processo incontrolável da cidade e levou a um aumento considerável do aproveitamento do solo urbano, especialmente nas zonas de flexibilização do zoneamento, como a área de estudo (Figura 43).

⁴⁴ “a tipologia edificada determina a forma urbana, e a forma urbana é condicionadora da tipologia edificada, numa relação dialéctica” Lamas (1993), p. 86.

Figura 43 - Tipologia da Verticalização na área de análise.



Fonte: Acervo do autor.

Essa transformação não apenas alterou a volumetria e a densidade do espaço, mas redefiniu a relação entre o público e o privado, reforçando a fragmentação do tecido urbano e a propaganda autossuficiência dos condomínios verticais. (Silva, 2024 e Santos, 2013). Ademais, os pavimentos garagens criaram um território hostil em relação à rua, comuns aos entornos de enclaves fortificados (Caldeira, 1997), cujo conceito destrincharemos mais à frente. Estes pavimentos garagens servem para atender à elite ludovicense, que se desloca majoritariamente em automóvel particular, e também atendem às exigências de vagas mínimas de garagem⁴⁵, dispostas nas leis urbanas para novas construções. O fato do estacionamento não computar como área construída também configura como aspecto que incentiva o uso do automóvel particular e modifica a tipologia das construções, criando uma forma arquitetônica na base das edificações que serve exclusivamente para a guarda de veículos motorizados.

⁴⁵ “Art. 119 - Os prédios de apartamentos para fins residenciais deverão obrigatoriamente reservar uma área para guarda de veículos dos moradores. Será necessária, no mínimo, uma garagem para cada 02 (dois) apartamentos.” Lei delegada nº 033 de 11 de maio de 1976, o código de obras da Cidade de São Luís.

A tipologia arquitetônica dominante (Figura 37) caracteriza-se por torres de 12 a 15 pavimentos, de planta retangular ou em “L”, com fachadas revestidas por pastilhas ou cerâmicas claras e varandas contínuas voltadas para os corredores principais. A repetição dessas formas construtivas produz uma paisagem homogênea e monótona, na qual as singularidades arquitetônicas são substituídas por padrões impostos pelo mercado imobiliário. A padronização das edificações, associada à adoção de linguagens estéticas globalizadas — como o uso de vidro, alumínio e volumetrias simples —, evidencia o alinhamento da produção local às tendências internacionais da arquitetura comercial e corporativa.

Essa uniformização tipológica tem implicações significativas na configuração urbana. A escala vertical das edificações impõe novas relações de sombra, ventilação e insolação sobre o entorno, alterando o microclima local e afetando a paisagem natural da ilha. (Trinta, 2007). Ademais, o aumento da densidade construtiva sem correspondente ampliação da infraestrutura pública — como transporte coletivo, áreas verdes e equipamentos urbanos — intensifica as contradições entre a verticalização e a sustentabilidade urbana. O espaço construído torna-se, assim, simultaneamente símbolo de modernidade e expressão de desequilíbrios ambientais e sociais.

Figura 44 - A verticalização e as residências unifamiliares.



Fonte: Acervo do autor, 2025.

A análise tipológica também revela a dualidade funcional da verticalização ludovicense. Embora predominem os edifícios residenciais, observa-se, sobretudo ao longo das avenidas principais da área de análise, a presença crescente de empreendimentos comerciais e de uso misto, como clínicas, escritórios, restaurantes e academias. Essa diversificação indica um processo de mistificação funcional, no qual o bairro se transforma em centralidade de serviços, deslocando atividades antes concentradas no centro histórico. Contudo, essa centralidade é de caráter restrito, voltada majoritariamente às classes médias e altas, reforçando o caráter excludente da verticalização (Figura 44). (Burnett, 2008).

Essa mancha contínua de edificações em altura constitui o principal corredor de valorização imobiliária da cidade, articulando empreendimentos residenciais de luxo, shopping centers e equipamentos de lazer. O padrão morfológico desses bairros é semelhante: predominância de torres isoladas, grandes recuos frontais, ausência de comércio de rua e substituição de espaços públicos por áreas privadas de convivência. A cidade torna-se, assim, um conjunto de enclaves verticais, desconectados entre si e distanciados do restante do tecido urbano. (Burnett, 2008).

A verticalização em São Luís manifesta, portanto, um duplo movimento: de um lado, a produção de um espaço físico homogêneo e excludente; de outro, a criação de uma paisagem simbólica de distinção e prestígio. A tipologia resultante expressa tanto as limitações do planejamento urbano quanto a força das lógicas de mercado na modelagem da cidade. A leitura tipológica da área de análise revela, assim, que a verticalização ludovicense não é apenas um fenômeno construtivo, mas um processo social total, no qual forma, valor e poder se entrelaçam na produção do espaço urbano, e que a arquitetura é moldada pelas leis de uso e ocupação do solo, ao mesmo tempo em que contribui para moldar o espaço urbano.

3.3 Análise do Espaço Construído: usos, funções e morfologia

O estudo da morfologia urbana permite observar como a verticalização altera a estrutura da cidade, modificando sua paisagem, densidade e forma de ocupação. (Lamas, 1993). Em São Luís, o processo não se deu de maneira homogênea: enquanto grande parte dos bairros periféricos

manteve predomínio de construções horizontais e adensamento espontâneo, áreas específicas da cidade — como a área de estudo — passaram a concentrar edifícios verticais de médio e alto padrão. Essa concentração revela a seletividade da verticalização, associada à lógica da valorização do solo e à concentração de infraestrutura urbana nas áreas economicamente mais dinâmicas. (Silva, 2024).

A morfologia da área estudada é marcada pela predominância de edifícios multifamiliares isolados em lotes amplos, com recuos laterais generosos, áreas de lazer privativas e estacionamentos subterrâneos. Essa configuração reflete um modelo de ocupação baseado na autossuficiência do condomínio vertical, que concentra internamente as funções de moradia, lazer e convivência, reduzindo a interação com o espaço público. Esta autossuficiência é, inclusive, propagada nos anúncios publicitários das construtoras. (Montelles Júnior, 2021 e 2024). O resultado é um tecido urbano fragmentado, composto por blocos verticais desconectados entre si, cercados por muros e protegidos por portarias. A rua, antes espaço de encontro e circulação, torna-se mera via de passagem, desprovida de vitalidade social, tornando-a hostil.⁴⁶

A leitura do espaço construído na área de estudo, a partir da análise morfológica e funcional, permite compreender a forma como o processo de verticalização se manifesta materialmente e como as dinâmicas de uso e ocupação do solo expressam as contradições do desenvolvimento urbano de São Luís. O mapeamento das tipologias construtivas e da distribuição de pavimentos no bairro revela um padrão espacial seletivo, orientado por lógicas de valorização fundiária e segregação funcional, em que a verticalização aparece como elemento estruturante da paisagem e do modo de habitar contemporâneo.

⁴⁶ Diferentes autores destacaram a hostilidade da rua causada por edificações que não estão voltadas para ela, sendo a mais famosa, Jacobs (2011).

Figura 45 - Usos na área de delimitação.



Fonte: Farias, 2024.

A Figura 45 apresenta a distribuição dos usos do solo no Renascença II, destacando as diferentes funções urbanas e sua relação com a morfologia edificada. Observa-se a predominância expressiva da categoria multi-residencial (em azul), que ocupa a maior parte da área delimitada, confirmando o caráter essencialmente habitacional do bairro. Essa predominância reflete o papel da área do estudo tipomorfológico como principal zona de moradia de alto padrão de São Luís, resultado da consolidação de um modelo urbano voltado ao capital imobiliário e ao consumo de habitação verticalizada. A presença de usos comerciais e de serviços (em amarelo e verde, respectivamente) concentra-se ao longo das avenidas principais, configurando eixos de atividade que garantem suporte funcional à dinâmica residencial, sem romper, contudo, com a homogeneidade socioeconômica local.

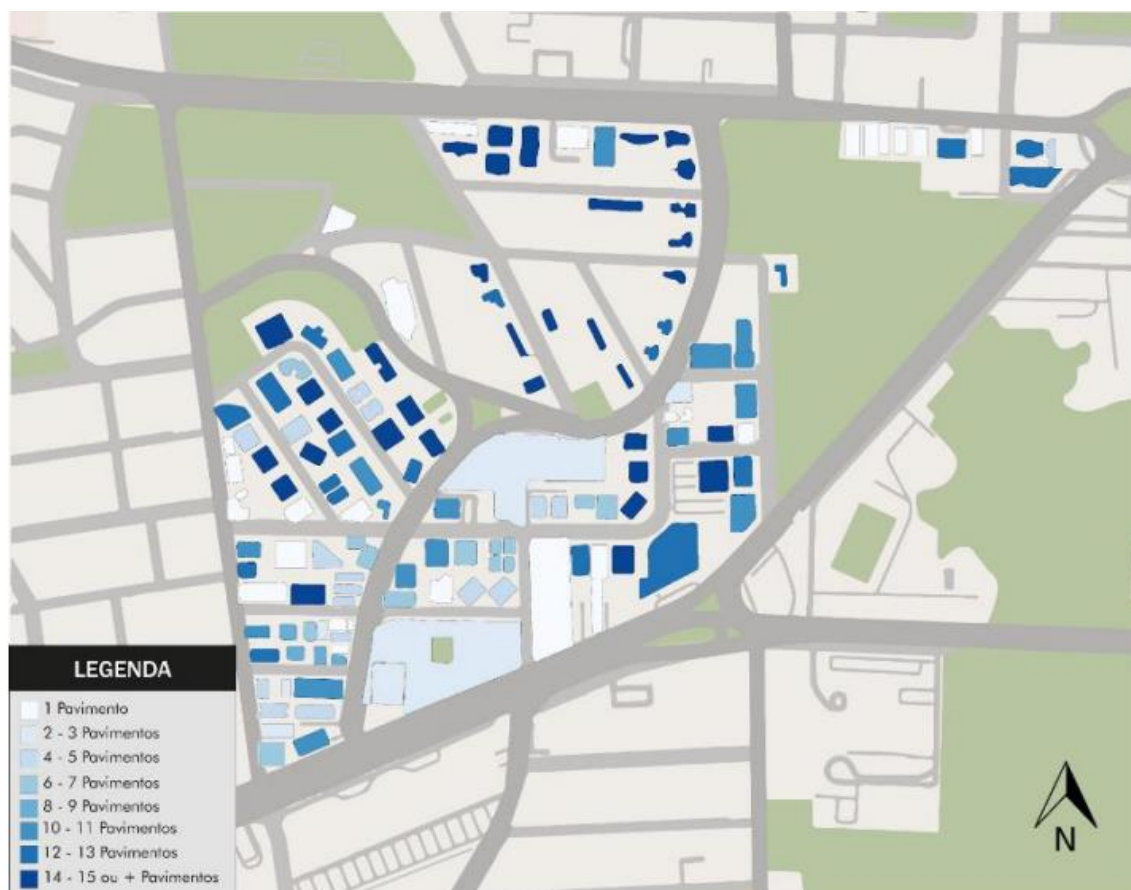
As áreas mistas (em laranja) são relativamente pontuais e situam-se principalmente nas bordas do bairro, em transição com zonas de uso mais diversificado. Essa disposição evidencia uma estrutura urbana pouco integrada, na qual a mistura de usos é limitada e controlada, reforçando a tendência de

fragmentação espacial típica das áreas de urbanização planejada. Já as porções classificadas como sem uso definido (em cinza) representam espaços remanescentes ou lotes vagos, em grande parte destinados a futuros empreendimentos verticais, indicando a continuidade do processo de adensamento construtivo e a ausência de políticas de regulação que promovam diversidade funcional e social.

A leitura do mapa de usos permite identificar um padrão característico do urbanismo neoliberal: a concentração de funções econômicas nas vias estruturantes e a privatização do interior dos quarteirões. O desenho urbano da área de estudo privilegia grandes lotes e acessos controlados, reforçando a autossuficiência dos condomínios verticais e reduzindo a vitalidade do espaço público. Essa estrutura reflete o avanço da lógica do enclave, em que a cidade é fragmentada em zonas de consumo e circulação, desprovidas de convivência coletiva. O resultado é uma paisagem marcada pela homogeneização social e pela escassez de espaços compartilhados, em contraste com a densidade construtiva que caracteriza o bairro.

A Figura 46, por sua vez, apresenta a distribuição da altura das edificações em pavimentos, evidenciando a hierarquia vertical que compõe a morfologia da área estudada. A predominância de edifícios com 8 a 15 pavimentos (representados pelos tons mais escuros) confirma a consolidação do padrão vertical de médio e alto porte, típico das áreas de elite da capital. Observa-se, ainda, que as edificações de maior altura se concentram principalmente nas avenidas Colares Moreira e Ana Jansen, bem como na porção leste do bairro, voltada para a Lagoa da Jansen. Essa concentração indica a valorização da paisagem natural e da vista panorâmica como elementos determinantes para a fixação do valor imobiliário, reproduzindo a lógica de ocupação seletiva que privilegia os espaços com maior potencial simbólico e econômico.

Figura 46 - Número de pavimentos na área de delimitação do estudo.



Fonte: Farias, 2024.

As edificações de baixa altura (até 3 pavimentos) são pontuais e encontram-se, em sua maioria, nas áreas de borda e transição, compondo um mosaico residual que indica a substituição gradual das construções horizontais por torres verticais. Esse processo de substituição contínua reflete o dinamismo do mercado imobiliário e a tendência de homogeneização tipológica. A ausência de edificações de uso coletivo de grande porte — como museus, centros culturais ou equipamentos públicos — reforça a leitura de um bairro concebido prioritariamente para fins residenciais privados e de consumo.

A análise cruzada dos dois mapas evidencia uma forte correlação entre **função e forma**: quanto mais intensa a verticalização, mais homogêneo se torna o uso do solo. Essa relação revela a interdependência entre densidade construtiva e exclusividade social, demonstrando que a verticalização não apenas amplia o valor do solo, mas também restringe seu acesso. O modelo urbano resultante caracteriza-se por altas taxas de aproveitamento do terreno e baixa diversidade de funções, o que implica um espaço urbano eficiente sob a ótica do capital, mas limitado em termos de urbanidade e integração social.

Do ponto de vista da morfologia urbana, a área de estudo apresenta um padrão espacial de dispersão interna e fechamento perimetral. Os edifícios isolados em meio a grandes áreas livres internas — jardins, estacionamentos e áreas de lazer — não configuram um tecido urbano contínuo, mas um conjunto de objetos autônomos, voltados para si mesmos. Essa configuração compromete a legibilidade do espaço e a qualidade da vida urbana, substituindo a rua como elemento de sociabilidade pelo interior privatizado dos condomínios. Trata-se de um modelo de cidade fragmentada, em que a verticalização reforça a segregação em vez de promover densidade integrada.

A verticalização também produz impactos ambientais e visuais significativos. A altura das edificações altera a ventilação natural e projeta extensas sombras sobre o entorno, afetando o conforto térmico e a insolação das vias. A impermeabilização quase total do solo reduz a infiltração das águas pluviais, contribuindo para alagamentos em períodos chuvosos. Do ponto de vista visual, a paisagem construída apresenta forte uniformidade cromática e volumétrica, marcada pela repetição de torres de perfil semelhante, o que empobrece a leitura estética e simbólica do espaço urbano. (Trinta. 2007).

O padrão de ocupação evidenciado nas figuras reforça a centralidade do Renascença II como símbolo do urbanismo seletivo ludovicense. O bairro tornou-se o principal campo de experimentação da verticalização em São Luís, concentrando os investimentos mais expressivos do setor imobiliário e consolidando um modelo que associa modernidade à exclusividade. No entanto, a análise do espaço construído demonstra que esse modelo produz uma cidade segmentada e desigual, onde a densidade vertical não se traduz em diversidade social ou em qualidade urbana. A verticalização, ao se materializar em morfologias homogêneas e usos restritos, reafirma a lógica do espaço como mercadoria e consolida a paisagem da segregação.

Em síntese, a análise do espaço construído do Renascença II, fundamentada nos mapeamentos de uso e altura das edificações, revela que a verticalização ludovicense é tanto uma estratégia de valorização econômica quanto uma forma de expressão simbólica do poder. As formas arquitetônicas, as funções urbanas e as relações espaciais observadas convergem para um mesmo resultado: a produção de um território denso, homogêneo e excludente.

A paisagem vertical, embora represente a modernidade almejada, reproduz e cristaliza as desigualdades que estruturam a cidade de São Luís.

Figura 47 - Corte transversal da área de estudo.



Fonte: Farias, 2024.

A Figura 47 apresenta a volumetria edificada do bairro Renascença II, evidenciando de maneira sintética a composição espacial resultante do processo de verticalização. O corte esquemático permite observar a gradação das alturas e a distribuição das massas construídas, revelando o modo como o tecido urbano se organiza em função da topografia e da lógica de valorização imobiliária. A representação tridimensional confirma as tendências já identificadas nas análises morfológicas e de uso do solo, mostrando uma paisagem urbana profundamente marcada pela concentração de edifícios em altura e pela homogeneização formal das construções. É importante salientar que há um padrão tipomorfológico que é fruto do ideário transposto pelo marco regulatório e que representa interesses econômicos, que produzem desigualdade e não tem vínculo com a capacidade instalada no território adensado, uma vez que o aumento de gabaritos e unidades habitacionais não serviu para diversificar a moradia na área estudada.

Verifica-se que as maiores volumetrias se concentram nas porções centrais e setentrionais do bairro, próximas às avenidas Colares Moreira e Ana Jansen. Essa concentração coincide com os eixos de maior visibilidade e acessibilidade, o que reforça o papel da verticalização como estratégia de capitalização do solo urbano. O adensamento construtivo nesses trechos traduz a busca por maximização da área construída e do potencial de valorização das unidades habitacionais, em uma lógica que transforma a altura em instrumento direto de diferenciação econômica. A morfologia resultante é caracterizada por torres de grande porte, dispostas de maneira relativamente regular, compondo uma barreira visual contínua que se destaca na paisagem da cidade.

Nas áreas mais distantes dos principais Corredores de Serviços e Adensamento (onde a legislação permite maior gabarito), nota-se uma redução progressiva da altura das edificações, estabelecendo uma transição gradual em direção aos setores de ocupação predominantemente horizontal. Essa gradação altimétrica pode ser explicada por dois fatores interligados: as restrições legais de gabarito vigentes em certos trechos e o histórico temporal das construções. As edificações mais antigas tendem a ser de menor altura, enquanto as construções mais recentes, localizadas em eixos de valorização, demonstram maior verticalidade e um padrão construtivo elevado. Essa sequência altimétrica evidencia, portanto, a dimensão temporal da verticalização: um fenômeno cumulativo que avança conforme a valorização do solo e a flexibilização regulatória, reproduzindo a mesma lógica de homogeneização do padrão construtivo e exclusividade socioespacial observada nas partes consolidadas.

A perspectiva volumétrica também destaca o impacto visual da verticalização sobre a paisagem de São Luís. O conjunto de torres cria uma linha de horizonte contínua e densa, rompendo a escala tradicional da cidade e ocultando, em muitos pontos, a relação histórica entre o tecido urbano e o ambiente natural. A volumetria elevada reduz a percepção da topografia e da vegetação remanescente, substituindo a paisagem natural por um pano de fundo urbano homogêneo. Essa transformação altera o caráter visual da ilha, convertendo o litoral em vitrine arquitetônica de status e poder, em detrimento da diversidade ambiental e do patrimônio paisagístico.

Do ponto de vista simbólico, a representação da volumetria do pode ser interpretada como a materialização do ideário que orienta a urbanização de São Luís nas últimas décadas. A uniformidade das alturas, a regularidade das formas e a concentração de edifícios em determinados eixos revelam um projeto urbano voltado à monumentalidade e à visibilidade. Cada torre atua como signo de distinção social e expressão arquitetônica do capital, compondo um cenário que busca projetar uma imagem de progresso e modernidade. Entretanto, a própria homogeneidade da paisagem denuncia a padronização imposta pela lógica do mercado, na qual o valor estético é subordinado ao valor de troca.

A leitura dessa imagem permite, ainda, refletir sobre os efeitos socioespaciais da verticalização. A densidade volumétrica observada concentra fluxos, infraestrutura e consumo em um espaço restrito, enquanto as áreas

externas ao perímetro do bairro permanecem com ocupação dispersa. Essa discrepância reforça o caráter seletivo da produção do espaço ludovicense, no qual a verticalização atua como instrumento de diferenciação e fragmentação territorial. O resultado é uma paisagem verticalmente expressiva, mas socialmente excludente — símbolo de uma cidade que se projeta para o alto sem resolver as desigualdades que persistem ao nível do solo.

Assim, a perspectiva volumétrica confirma a consolidação de um modelo de urbanização vertical financeirizado, caracterizado pela concentração de investimentos, pela homogeneização formal e pela privatização do espaço urbano. O panorama tridimensional sintetiza visualmente as contradições do processo: enquanto a paisagem exhibe os signos da modernidade, o território revela as marcas da desigualdade e da seletividade. Assim, a área delimita se apresenta não apenas como o espaço mais verticalizado de São Luís, mas também como o emblema visual e simbólico de um projeto urbano que transforma a cidade em mercadoria e a paisagem em vitrine.

3.4 Impactos socioespaciais da verticalização

A verticalização urbana, embora frequentemente apresentada como símbolo de modernização e progresso, tem produzido uma série de impactos socioespaciais que reconfiguram as dinâmicas urbanas e reforçam as desigualdades no espaço das cidades. Em São Luís, esse processo expressa-se de modo particular: associado a políticas urbanas permissivas, ao adensamento seletivo e à valorização de determinados eixos, ele aprofunda a segregação socioespacial e amplia a distância entre o discurso de “desenvolvimento urbano sustentável” e a realidade vivida nas tramas do cotidiano urbano.

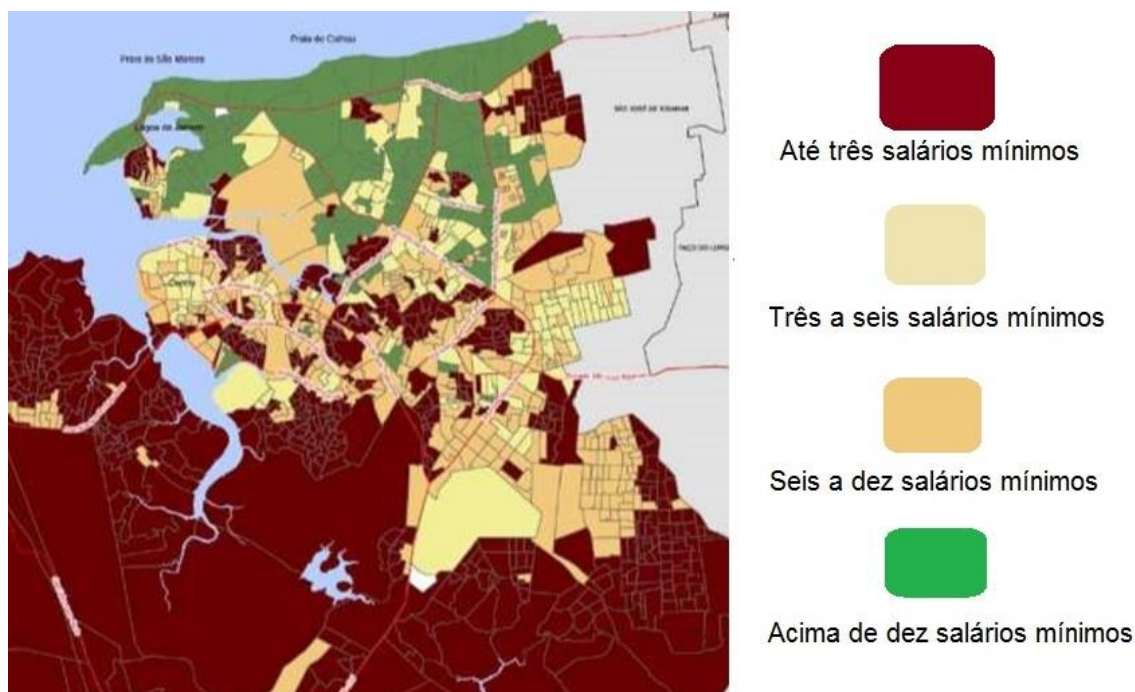
O fenômeno da verticalização gera transformações concretas e perceptíveis na estrutura urbana, como a valorização imobiliária, a gentrificação, as mudanças na mobilidade, o sombreamento de vias e praças, a redução de áreas verdes e a pressão sobre os sistemas de infraestrutura urbana. Tais efeitos, combinados, produzem o espaço socialmente fragmentado, no qual o solo urbano é apropriado de forma desigual e a cidade passa a refletir, em sua materialidade, as hierarquias de classe e poder. (Villaça, 1998)

A valorização imobiliária constitui um dos efeitos mais diretos da verticalização. O aumento do valor do solo e das unidades residenciais em áreas verticalizadas é frequentemente interpretado como sinal de prosperidade e modernização urbana. No entanto, como observa Fix (2022), esse processo corresponde a uma lógica de financeirização do espaço urbano, na qual a terra se converte em ativo especulativo. Em São Luís, bairros como o Renascença II, Calhau e Ponta d'Areia exemplificam essa dinâmica: áreas que antes apresentavam uso predominantemente residencial de baixa densidade tornaram-se zonas de investimento intensivo do capital imobiliário, resultando na multiplicação de torres residenciais e comerciais de alto padrão.

Essa valorização, contudo, não é um processo neutro. Ela se manifesta através de mecanismos de expulsão direta e indireta, alterando a composição social e física do bairro. A expulsão direta é observada na demolição de antigas residências unifamiliares para liberar os lotes para a construção de prédios de alto padrão. Já a expulsão indireta atinge os antigos moradores, que, diante da elevação dos preços de aluguel, impostos e serviços, são compelidos a se deslocar para áreas menos valorizadas, inibindo também a ocupação do espaço por classes menos favorecidas. Este é um processo típico de gentrificação, conforme discutido por Maricato (2011), no qual a requalificação física e o discurso de revitalização urbana mascaram uma política de exclusão e substituição social do morador original.

Em São Luís, a expansão de condomínios verticais e empreendimentos fechados coincide com o esvaziamento de áreas centrais e históricas, além do deslocamento de populações para as franjas periféricas da cidade, consolidando um modelo urbano dual: de um lado, enclaves de alto padrão; de outro, periferias informais carentes de infraestrutura básica. (Venancio, 2011).

Figura 48 - Renda por domicílio em São Luís.



Fonte: INCID, 2014, adaptado pelo autor.

A imagem apresentada constitui um diagrama de segregação socioespacial do município de São Luís, Maranhão, sendo categorizada pela renda domiciliar per capita escalonada em múltiplos do salário mínimo. A análise espacial revela uma acentuada heterogeneidade e polarização do espaço urbano (Figura 48).

As áreas classificadas como de renda elevada (acima de dez salários mínimos), representadas pela cor verde, apresentam-se altamente concentradas e confinadas a um setor específico da zona litorânea e leste, abrangendo bairros notórios por seu alto índice de desenvolvimento humano. Esta disposição geográfica evidencia um padrão de segregação residencial elitista, no qual o acesso às áreas de maior valorização imobiliária e provisão de infraestrutura de qualidade é restrito às faixas de renda superior.

Esse fenômeno, observado em outras capitais brasileiras, é também produto da ausência de planejamento integrado entre uso do solo e transporte. Villaça (1998) argumenta que a estrutura urbana brasileira é desenhada para favorecer o automóvel e o consumo individual, em detrimento do transporte coletivo e da equidade no acesso. Assim, o discurso da verticalização como “adensamento sustentável” é contraditório quando se verifica que o crescimento em altura não é acompanhado de medidas de mobilidade compatíveis,

resultando em um modelo urbano congestionado, poluído e socialmente excludente. A própria exigência de vagas mínimas de garagem nas torres verticais da renascença reforça a simbiose entre a classe que mora nas edificações e o automóvel particular.

Gráfico 1 - IDHM do Renascença.

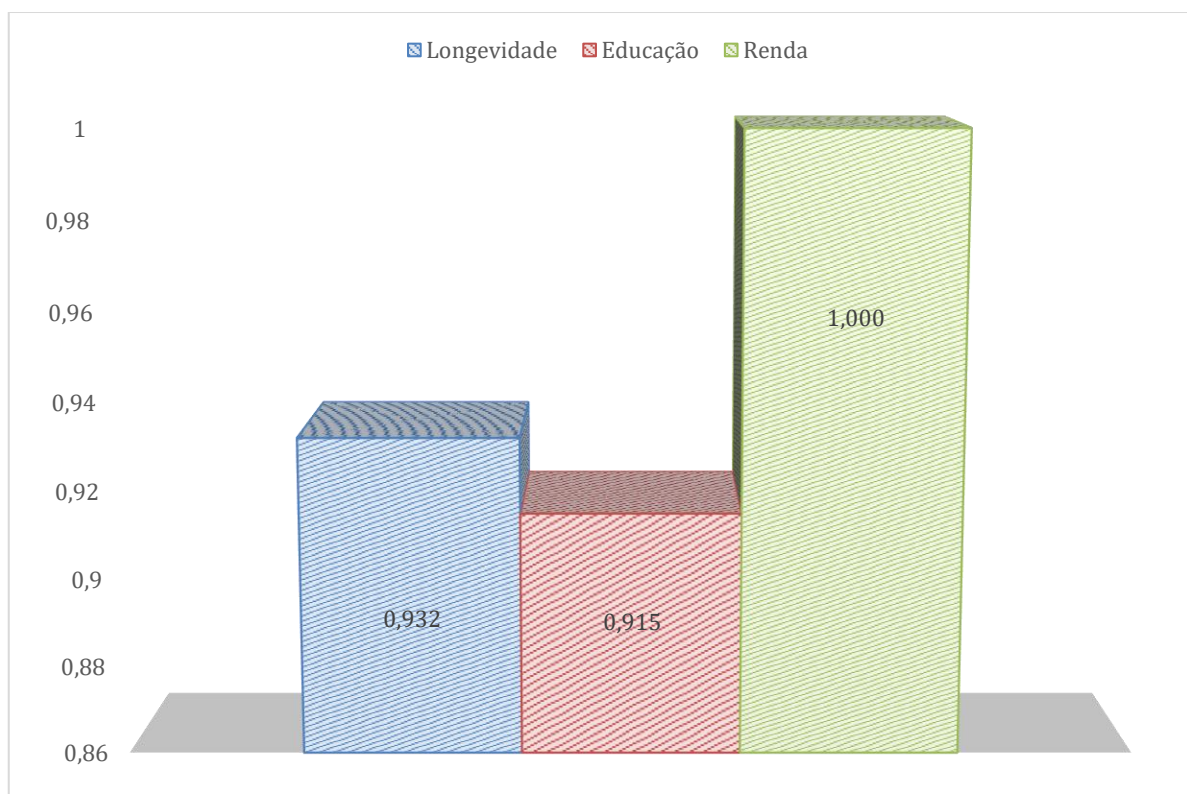


Gráfico 1 - Composição do IDHM do Renascença. Fonte: Elaborado pelo autor a partir de dados contidos no Atlas do desenvolvimento urbano, 2012

A análise dos componentes do Índice de Desenvolvimento Humano (IDHM⁴⁷) para o bairro Renascença, em São Luís, conforme evidenciado na Tabela 1, revela um padrão de desenvolvimento socioeconômico de excelência que o distingue significativamente da média municipal. Observa-se uma clara disparidade entre os subíndices, com o indicador de Renda atingindo o patamar máximo (1,000), o que sugere uma concentração de elevado poder aquisitivo e estabilidade econômica no tecido social do bairro. Os subíndices de Longevidade (0,932) e Educação (0,915) também se situam em faixas consistentemente elevadas, indicando altas expectativas de vida e acesso

⁴⁷ No Brasil, o IPEA contextualizou o IDH para a realidade brasileira, criando o IDHM. Este IDHM possibilitou, entre outras coisas, a comparação entre Regiões, Estados e Municípios brasileiros. (Atlas do Desenvolvimento Humano das Regiões Metropolitanas Brasileiras, 2014).

qualificado a serviços educacionais. Essa configuração de fatores demonstra que o Renascença não apenas detém uma robusta base econômica, mas também apresenta indicadores sociais que o qualificam como um bolsão de alta qualidade de vida (frequentemente associado ao maior IDHM da capital maranhense), contrastando com os desafios estruturais e as médias menos expressivas observadas em outras zonas da cidade. Essa notável disparidade socioespacial reitera a tese da fragmentação urbana e da segregação de oportunidades na capital.

A redução de áreas verdes e o aumento das superfícies impermeabilizadas agravam ainda mais a situação ambiental. Como aponta Maricato (2001), a urbanização brasileira, orientada pelo mercado, tende a negligenciar a função ecológica do solo urbano, priorizando o aproveitamento máximo do terreno para a construção. Em São Luís, a verticalização não anda lado a lado com a preservação das áreas verdes, como é o caso do Renascença (Trinta, 2007).

A verticalização impõe ainda forte pressão sobre a infraestrutura urbana, em especial os sistemas de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica e drenagem. O aumento da densidade construtiva em áreas limitadas eleva o consumo e a demanda por serviços públicos que muitas vezes não são ampliados na mesma proporção. Em São Luís, embora a CAEMA afirme que atende a todo o bairro, é notória o problema de abastecimento, mesmo nas torres residenciais de luxo da área de estudo. Silva (2024) constatou que o abastecimento na região já opera próximo ao limite de sua capacidade, provocando intermitências e falhas recorrentes. Não é raro observar caminhões pipas fazendo o abastecimento dos condomínios. Além disso, a capacidade de recarga do lençol freático encontra-se prejudicada, devido a redução das áreas permeáveis. (Trinta, 2007). A ausência de planejamento prévio e de contrapartidas urbanísticas adequadas evidencia uma prática de crescimento desigual, na qual o setor privado se beneficia da infraestrutura existente sem necessariamente contribuir para sua expansão ou manutenção.

Maricato (2011) destaca que a lógica da urbanização neoliberal transfere ao mercado a condução do desenvolvimento urbano, enquanto o Estado assume papel reativo, atuando apenas para legitimar ou regularizar situações já consolidadas. Essa assimetria reforça o que a autora denomina de

“urbanismo da exceção”, em que a cidade se organiza segundo as demandas do capital, e não conforme princípios de justiça social ou direito à cidade.

Os impactos da verticalização sobre o espaço urbano de São Luís não se distribuem de forma homogênea. Pelo contrário, intensificam o processo histórico de segregação socioespacial descrito por Villaça (1998). A concentração de empreendimentos verticais em áreas específicas — geralmente próximas ao litoral e aos centros de poder econômico — reforça a hierarquia territorial da cidade, produzindo zonas de privilégio e zonas de carência. Essa estrutura desigual, como observa Fix (2022), consolida a cidade como uma arena de disputa entre diferentes frações do capital, em que o solo urbano é o principal meio de acumulação e exclusão.

No meio desse processo, os instrumentos urbanísticos, como o zoneamento, tendem a servir como instrumento de dominação das classes mais abastadas. Nery Júnior (2005) destacou que as elites paulistanas influenciam nas leis de uso e ocupação da cidade do solo, reforçando a segregação urbana na capital de São Paulo. Conforme vimos ao longo deste estudo, em São Luís, há a confluência de fatores que direcionam as elites para determinadas regiões da cidade e as leis não são elaboradas de forma puramente técnica, mas sofrem influências de toda a sociedade e se configuram de acordo com o modo de produção da cidade capitalista.

Enquanto o discurso da modernização propaga a imagem da cidade global, eficiente e verticalizada, a realidade socioespacial revela o oposto: uma urbanização fragmentada, ambientalmente vulnerável e socialmente segregada. A verticalização, nesse sentido, não é apenas um fenômeno estético ou tecnológico, mas a expressão de um projeto político e econômico que privilegia a rentabilidade em detrimento da equidade. Maricato (2011).

Assim, os impactos socioespaciais da verticalização em São Luís traduzem a contradição fundamental das cidades brasileiras contemporâneas: ao mesmo tempo em que proclamam a busca por modernidade, reproduzem estruturas de desigualdade e exclusão. A verticalização, ao valorizar o solo urbano e concentrar investimentos em áreas já privilegiadas, reforça o ciclo de segregação socioespacial e fragiliza o direito coletivo à cidade — tornando a modernização urbana menos um processo de inclusão e mais uma estratégia de distinção social e de poder.

CONCLUSÃO

A presente dissertação propôs-se a analisar os desdobramentos da verticalização na cidade de São Luís, buscando um entendimento aprofundado sob as perspectivas histórica, política, institucional e econômica. O objetivo geral foi atendido ao demonstrar que a verticalização na capital maranhense não é um fenômeno isolado, mas sim o resultado de um processo complexo, onde o capital imobiliário, por meio do ideário urbano, pressão política e da flexibilização legislativa, utiliza a produção vertical como sua principal estratégia de distinção e acumulação.

A compreensão da verticalização como instrumento de produção urbana capitalista foi alcançada ao contextualizar sua origem global, desde a Chicago e a disseminação das inovações construtivas e do zoneamento, até sua chegada tardia e acelerada em São Luís, sempre atrelada à lógica da acumulação e da busca por rentabilidade em terrenos valorizados.

O discurso sobre o marco regulatório da verticalização foi efetuado, traçando uma cronologia institucional que ilustra a progressiva abertura da legislação aos interesses do capital. Desde o Plano Diretor de 1975 (que a inibia), passando pelo Zoneamento de 1981 (que a limitava) e o de 1992 (que a liberou) até o Plano Diretor de 2006, que a utilizou como diretriz para a Macrozona de Adensamento, fica evidente que o marco legal é um reflexo das dinâmicas do mercado, e não o contrário.

A avaliação da verticalização a partir do estudo tipomorfológico na área de maior concentração (Renascença e entorno) demonstrou como a forma construída é um signo de status. As edificações verticais não apenas reconfiguraram a paisagem, mas também consolidaram um ciclo de segregação socioespacial, separando espaços de distinção e espaços de carência, evidenciando a materialização da desigualdade na forma urbana.

O principal limite deste trabalho reside na abordagem superficial do marco regulatório mais recente, o Plano Diretor de 2023 (Lei nº 7.122). Esta limitação é inerente ao escopo da pesquisa e ao tempo. A nova lei possui pouco tempo de existência para que seus desdobramentos e impactos na produção imobiliária vertical sejam analisados empiricamente. Além disso, o principal instrumento de regulamentação do uso do solo, a Nova Lei de Zoneamento,

ainda não foi apresentado ou votado pela Câmara Municipal de São Luís, impedindo uma avaliação completa das novas diretrizes de adensamento e de Operações Urbanas.

Neste sentido, a pesquisa abre caminhos de continuidade, sugerindo que futuros estudos acompanhem a aprovação e a implementação da nova Lei de Zoneamento, analisando se esta ferramenta irá corrigir as distorções do passado ou se apenas reforçará a instrumentalização do planejamento em favor da verticalização e da rentabilidade imobiliária.

O maior aprendizado da pesquisa é a confirmação do postulado de que o planejamento urbano, quando dissociado de uma gestão democrática e transparente, transforma-se em um mecanismo de legitimação das práticas do capital. Em São Luís, a sucessão de leis urbanas demonstrou ser um campo de batalha onde o direito à cidade para o bem-estar coletivo foi historicamente fragilizado em prol da distinção social e da acumulação privada.

A contribuição deste trabalho para a área de planejamento urbano e para o desenvolvimento socioespacial de São Luís é oferecer uma base histórica e institucional robusta, que serve como alerta sobre os problemas relatados. Ao desvendar a gênese política da verticalização, esta dissertação fornece subsídios críticos compreender, problematizar e contribuir para políticas públicas que tratam sobre o processo, especialmente as referente à uso e parcelamento do solo. A pesquisa conscientiza e municia a sociedade civil e os gestores públicos com uma análise histórica que demonstra o custo social e espacial da flexibilização regulatória.

O presente estudo pode subsidiar a formulação de futuras políticas urbanas que priorizem instrumentos de combate à segregação (como o IPTU Progressivo no Tempo e o Zoneamento Social) e que garantam a correta aplicação da Outorga Onerosa, canalizando a riqueza gerada pela verticalização para as áreas mais carentes da cidade.

Conclui-se, por fim, que a verticalização em São Luís é mais do que uma alteração morfológica; é uma expressão concreta de conflitos e interesses pelo controle do espaço urbano, sendo a legislação o seu principal instrumento de domínio

REFERÊNCIAS

A) Bibliografia

AZEVEDO, Marcelo Teixeira de. Resenha de: ROY, Ananya; ONG, Aihwa.

Worlding Cities: Asian Experiments and the art of being global. Oxford: Wiley-Blackwell, 2011. 352 p. **Anuário Antropológico**, [s. l.], v. 38, n. 2, p. 267-270, 2013.

BANDEIRA, Arkley Marques. Os sambaquis na Ilha de São Luís—MA: processo de formação, cultura material cerâmica e cronologia. **Revista Memorare**, v. 5, n. 1, p. 315-360, 2018.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Arquitetura Moderna**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2001.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar: a aventura da modernidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.

BONDUKI, Nabil. Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 1998.

BOURDIEU, Pierre. **A distinção: crítica social do julgamento**. 2. ed. Porto Alegre: Zouk, 2013.

BURNETT, Frederico Lago. **Além do Rio Anil. Urbanização e desenvolvimento sustentável: a sustentabilidade dos tipos de urbanização em São Luís do Maranhão**. São Luís: UEMA, 2007.

BURNETT, Frederico Lago. As cidades brasileiras e a desigualdade socioespacial. **Revista Em Pauta: teoria social e realidade contemporânea**, n. 24, p. 99-112, 2009.

BURNETT, Frederico Lago. Estado, interesses privados e a permanência da crise do "Centro Histórico": políticas de elitização e popularização nas áreas centrais de São Luís do Maranhão. **Revista de Políticas Públicas**, v. 12, n. 2, p. 93-102, 2008.

BURNETT, Frederico Lago. Estado, interesses privados e a permanência da crise do "Centro Histórico": políticas de elitização e popularização nas áreas centrais de São Luís do Maranhão. **Revista de Políticas Públicas**, v. 12, n. 2, p. 93-102, 2008.

BURNETT, Frederico Lago. O cativo da Terra e do Trabalho: Política neoextrativista e planejamento em São Luís, Maranhão. **revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 26, n. 1, 2024. Disponível em: <<https://rbeur.emnuvens.com.br/rbeur/article/view/7401>>. Acesso Junho de 2024.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A cidade*. São Paulo: Contexto, 1994.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos estudos CEBRAP**, v. 47, p. 155-76, 1997.

CASARIL, C. C.; TÖWS, R. L.; MENDES, C. M. Arranha-céus: evolução e materialidade na urbanização mundial. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 135.02, ago. 2011.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Tradução de Arlene Caetano. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2020.

CHOAY, Françoise. **As questões do patrimônio**: antologia para um combate. Tradução de Thereza da Rocha-Pereira. Lisboa: Edições 70, 2011.

CORDEIRO, José Ricardo de Jesus Pinto. **Enclaves residenciais urbanos e o redesenho dos padrões tipomorfológicos da cidade de São Luís**. 2010. 57 f. Monografia (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2010. Disponível em: <https://repositorio.uema.br/handle/123456789/4044>. Acesso em: 2025.

CORRÊA, R. L. **A Rede Urbana**. São Paulo: Ática, 1989.

CURTIS, William J. R. **Arquitetura moderna desde 1900**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2008.

FARIAS, Webyson Gonçalves. **O processo de verticalização na cidade de São Luís entre 1970 e 1992**: história, morfologia e marco regulatório. Orientador: Alex Oliveira de Souza. São Luís: UEMA, 2024. 14 p. Relatório Final (Iniciação Científica) - Centro de Ciências Tecnológicas, Universidade Estadual do Maranhão, 2024.

FERREIRA, Antonio José de Araújo. **A produção do espaço urbano em São Luís do Maranhão: passado e presente; há futuro?**. EDUFMA, 2014.
DE QUEIROZ RIBEIRO, Luiz Cesar. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Editora Record, 1996.

FICHER, Sylvia. **Edifícios altos no Brasil**. Espaço e debates. São Paulo, 1994, n37.

FIX, Mariana; ARANTES, Pedro Fiori. São Paulo, cem anos de máquina de crescimento urbano. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 36, n. 105, p. 185-210, 2022. DOI: 10.1590/s0103-4014.2022.36105.012. Disponível em: https://revistas.usp.br/eav/pt_BR/article/view/198524. Acesso 2025.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna*. São Paulo: Martins Fontes, 1997. 470 p.

HARVEY, David. **O enigma do capital**. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, David. **Producao Capitalista Do Espaco**, a. Annablume, 2005.

IVO, Any Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**, v. 25, p. 131-146, 2012.

JALES, Antonio Wagner Lopes; NOGUEIRA, Josiane Ramos. São Luís e seu zoneamento obsoleto. **Minha Cidade**, São Paulo, ano 22, n. 263.02, Vitruvius, jun. 2022. Disponível em: <<<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/22.263/8499>>. Acesso Junho de 2024>.

KOOLHAAS, Rem; GORELIK, Adrián. **Nova York delirante: um manifesto retroativo para Manhattan**. Cosac Naify, 2008.

KOWARICK, Lucio. Capitalism and urban marginality in Brazil. *Casual Work and Poverty in Third World Cities*. New York: John Wiley, p. 69-85, 1979.

KOWARICK, Lúcio. Lutas sociais e a cidade: São Paulo: passado e presente. 1988.

LAMAS, José M. R. Garcia. Morfologia urbana e desenho da cidade. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. 4. ed. São Paulo: Humanitas, 2006.

LE MOS, Carlos Alberto Cerqueira. A República ensina a morar (melhor). 1999.

LOPES, José Antonio Viana. **São Luís, capital moderna e cidade colonial**: Antonio Lopes da Cunha e a preservação do patrimônio cultural ludovicense. São Luís: Editora Aquarela, 2013.

LOPES, José Antonio Viana. **São Luís, cidade radiante**. 2016.

LOPES, José Antonio Viana; VALE, Paulo Henrique Correia Silva Sá. O arquiteto português Alfredo Viana de Lima e a construção do ideal moderno na cidade de São Luís do Maranhão. **Revista Amazônia Moderna**, v. 2, n. 1, p. 40-61, 2018. MARICATO, Erminia. Metrôpoles desgovernadas. **Estudos avançados**, v. 25, n. 71, p. 7-22, 2011.

MESQUITA, Rui. **Plano de Expansão da Cidade de São Luís**. São Luís: DER-MA, 1958.

MUMFORD, Lewis. A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas. Tradução (Neil R. da Silva) 4 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998. 742p. Tradução de: *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*.

NERY JÚNIOR, José Marinho. O zoneamento como instrumento de segregação em São Paulo. **Cadernos Metr pole**, São Paulo, n. 13, p. 249-255, jan./jun. 2005. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/view/8804>. Acesso em: 31 mar. 2025.

NERY, Juliana Cardoso. Os Arranha-Céus de Belo Horizonte e a Metr pole Moderna–1935/1960. **Seminário Docomomo Brasil: Anais**, p. 1-3, 2001.

NOSSA presença no Maranhão. Jornal o Imparcial. 1973. p.3.

PEREIRA, Marcio Rodrigo da Silva; ALC NTARA, José O. A mobilidade e a expansão territorial na cidade de São Luís, MA: um novo paradigma social na ocupação do espaço urbano. **Cadernos Metr pole**, v. 19, p. 977-998, 2017.
PINHEIRO, Mariana de Vasconcelos. Reprodução do capital e metamorfoses espaciais: um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN. 2011.

PETRUS, Júlia Kátia Borgneth; JUNIOR, Magno VASCONCELOS Pereira. Cidade em troços: um descaso dos espaços empobrecidos? Um olhar sobre a cidade de S oLu s/Ma/Brasil. Revista Espacios, v. 38, n. 43, 2017.

PINHEIRO, Mariana de Vasconcelos. **Reprodução do capital e metamorfoses espaciais**: um estudo da verticalização de Ponta Negra, Natal/RN. 2011. 149 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2011.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. 2. ed. São Paulo: FAPESP; Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. Cidade brasileira: uma ou muitas?. Ciência e Cultura, v. 56, n. 2, p. 22-22, 2004.

ROLNIK, Raquel. **O que   cidade**. 3. ed. São Paulo: Brasiliense, 2004. (Coleção Primeiros Passos).

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. Estratégias do capital na produção do espaço urbano: o processo de verticalização e as desigualdades socioespaciais em São Luís, Maranhão. **Caderno de Geografia**, v. 25, n. 44, p. 191-220, 2015.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. O urbano ludovicense: produção e fragmentação do espaço, território, planejamento, cultura e outras reflexões. São Luís: **EDUFMA**, 2021.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. **Verticalização e produção do espaço urbano em São Luís**: uma análise da orla marítima e de suas adjacências. 2013. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do

Maranhão, São Luís, 2013. Disponível em:

<https://tedebc.ufma.br/jspui/bitstream/tede/627/1/dissertacao%20Luiz.pdf>.

Acesso em 2025.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo, Razão e Emoção. 4. ed. 2. reimpr. São Paulo: Editora da USP, 2008.

SECCHI, Bernardo. **A cidade do século vinte**. Tradução de Marisa Barda. São Paulo: Perspectiva, 2016. (Coleção Debates; 318).

SILVA, Elizabeth Pessanha. **Produção do espaço e infraestrutura urbana em São Luís–MA: uma perspectiva de análise do Renascença II “o bairro mais desejado da cidade”**. 2024. 2024. Tese de Doutorado. Dissertação (Mestrado em Geografia, Natureza e Dinâmica do Espaço)–Universidade Estadual do Maranhão, São Luís, 2024. Disponível em: https://www.ppgeo.uema.br/wpcontent/uploads/2024/02/Dissertacao_Elizabeth-Pessanha_PPGeo_versao-CAPEES.pdf. Acesso em: 2025.

SILVA, Mariana Rios. Evolução urbana de São Luís: entre as décadas de 70 a 90. 2018. Monografia apresentada ao Curso de Arquitetura e Urbanismo da UEMA, 2018. Disponível em:

<<https://repositorio.uema.br/jspui/handle/123456789/3838>>. Acesso em 2025.

SILVEIRA, Fabiana de Albuquerque et al. Impacto da verticalização na qualidade do espaço residencial: um estudo no bairro de tambaú, na cidade de João pessoa-PB. 2012.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

SOUZA, Alex Oliveira de; SILVEIRA, Bianca Costa; VIEIRA, Tayna Gabriela Fernandes. PATRIMÔNIO PARA QUEM? COMO A CARTOGRAFIA SOCIAL URBANA LANÇA LUZ SOBRE AS INVISIBILIDADES E CONSTRÓI UM NOVO TECIDO NARRATIVO PARA A MEMÓRIA?.. In: Anais do Arquimemória 6: Encontro Internacional sobre Preservação do Patrimônio Edificado. Anais...Salvador(BA) SENAI CIMATEC, 2024. Disponível em: <https://www.even3.com.br/anais/arquimemoria6/933993-PATRIMONIO-PARA-QUEM-COMO-A-CARTOGRAFIA-SOCIAL-URBANA-LANCA-LUZ-SOBRE-AS-INVISIBILIDADES-E-CONSTROI-UM-NOVO-TECI>. Acesso em: 2025.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: FIUCITEC; Edusp, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. 1991. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

TRINTA, Patrícia Vieira. **Análise bioclimática do bairro do Renascença II São Luis-MA**: realidade e perspectiva do conforto térmico em espaços externos.

2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

VENANCIO, Marluce Wall de Carvalho. **Urbanização dispersa em São Luís: tensões entre expansão e centro**. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2011.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP; Lincoln Institute, 1998.

Legislação Federal

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1988.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 10 jul. 2001.

BRASIL. Presidência da República. Casa Civil. Subchefia para Assuntos Jurídicos. LEI Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2001/lei-10257-10-julho2001-327901-publicacaooriginal-1-pl.html>>. Acesso Junho de 2024.

Legislação Estadual

MARANHÃO. **Decreto Estadual nº 4.878, de 23 de junho de 1988**.

Transforma a “Lagoa da Jansen” em parque ecológico e dá outras providências. São Luís, MA: Palácio do Governo do Estado do Maranhão, 23 jun. 1988.

MARANHÃO. Secretaria de Planejamento. Plano Diretor de São Luís. São Luís: SIOGE, 1977

Legislação Municipal (São Luís - MA)

SÃO LUÍS. **Lei nº 1.332, de 27 de dezembro de 1962**. Plano Rodoviário do Município de São Luís. São Luís, MA: Câmara Municipal, 1962.

SÃO LUÍS. **Lei nº 2.155, de 28 de junho de 1975**. Institui o Plano Diretor de São Luís para orientar e controlar o desenvolvimento integrado do Município. São Luís, MA: Câmara Municipal, 1975.

SÃO LUÍS. **Lei nº 2.527, de 24 de julho de 1981**. Dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano (Zoneamento). São Luís, MA: Câmara Municipal, 1981.

SÃO LUÍS. **Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992.** Dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano e dá outras providências. São Luís, MA: Câmara Municipal, 1992.

SÃO LUÍS. **Lei nº 3.254, de 29 de dezembro de 1992.** Estabelece e regula a implantação das Operações Urbanas no Município de São Luís. São Luís, MA: Câmara Municipal, 1992.

SÃO LUÍS. **Lei 3.252 de 29 de dezembro de 1992.** Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do município de São Luís, e dá outras providências. São Luís, 1992.

SÃO LUÍS. **Lei nº 4.669, de 11 de outubro de 2006.** Institui o Plano Diretor do Município de São Luís. São Luís, MA: Câmara Municipal, 2006.

SÃO LUÍS. **Lei nº 7.122, de 12 de abril de 2023.** Altera a Lei nº 4.669 de 11 de outubro de 2006 sobre o Plano Diretor do Município de São Luís e dá outras providências. São Luís, MA: Diário Oficial do Município, 2023.

B) Jornais

A PONTE da Esperança. **O Imparcial**, São Luís, 14 fev. 1970. p. 1.

A REDEFINIÇÃO urbana. **O Imparcial**, São Luís, 20 fev. 1975. p. 3.

ARRANHA-CÉUS marcam cenário da nova cidade. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 8 set. 2000. p. 20.

AS PALAFITAS. **O Imparcial**, São Luís, 22 ago. 1974. Caderno B, p. 3.

BNH vai construir 2409 casas na Capital. **O Imparcial**, São Luís, 5 abr. 1972. p. 1.

CAPITAL. é preparada para novo milênio. **O Estado do Maranhão**. 8 de set. p.2. Caderno Cidades.

CINTURÃO verde para abastecer S. Luís. **O Imparcial**, São Luís, 7 nov. 1981. p. 3.

COISAS do Maranhão. **O Imparcial**, São Luís, 28 abr. 1974. Caderno B, p. 2.

CÓLERA na Camboa deixa Governo em Estado de Alerta. **O Imparcial**. 21 de fev. 1992.

CONSTRUTORAS disputam áreas nobres. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 8 set. 1996. Caderno Cidade, p. 7.

CRESCER e incidência a cólera no MA. **O Imparcial**, São Luís, 4 dez. 1992. p. 10.

CRESCIMENTO urbano de São Luís supera infraestrutura. **O Imparcial**, São Luís, 1981. 13 de fev.

CRISE atinge setor dos Transportes em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 15 mar. 1992. p. 1.

CUNHA, Ribamar. Crescem os investimentos no Maranhão. **O Imparcial**, São Luís, 1999.

DEAN, Jock. Renascença: um bairro, dois mundos. **O Imparcial**, São Luís, 8 set. 2010. p. 22.

DEIXO o cargo com missão cumprida. **O Imparcial**, São Luís, Caderno Cidades, p. 1, 1992.

DESPALAFITAÇÃO vai iniciar com festa. **O Imparcial**, São Luís, 22 out. 1972. p. 1.

EMIN, Aquiles. Com proibição de verticalizar, São Luís perde espaço para outras cidades. **Jornal Pequeno**, São Luís, 25 fev. 2022.

FAMÍLIAS despejadas no P. Timbiras. **O Imparcial**, São Luís, 1981. p. 1.

FUNDAMENTAL para o Plano Diretor, Lei de Zoneamento só deverá ser aprovada em 2024. **Jornal Pequeno**, São Luís, 28 set. 2023. Disponível em: <https://jornalpequeno.com.br/2023/09/28/fundamental-para-o-plano-diretor-lei-de-zoneamento-so-devera-ser-aprovada-em-2024/>. Acesso em: 2025.

GRILAGEM traumatiza no campo e na cidade. **O Imparcial**, São Luís, 1981. 2? de junho. p.5

GUIMARÃES, Lígia. Contraste social de uma cidade em crescimento. **O Estado do Maranhão**, p.14, 2007.

HAROLDO Tavares expõe o Plano Diretor da Cidade à oficiais do 24bc. **O Imparcial**, São Luís, 1974. 12 de mar. p.4-5.

HAROLDO: Cem mil pessoas moram mal na ilha de São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 19 out. 1972. p. 13.

INVASORES ocupam áreas verdes. **O Imparcial**, São Luís, 1981.

JAGUNÇOS derrubam casas e espancam um sacerdote. **O Imparcial**, São Luís, 1981.

LEI vai disciplinar uso do solo urbano. **O Imparcial**, São Luís, 1992. 19 de julho p. 1, Cidades.

LOPES, J. A. V. [Entrevista]. **O Imparcial**, São Luís, 2006. Caderno Cidades, p. 1.

MÁQUINAS chegam para as obras. **O Imparcial**, São Luís, Caderno B, p. 1, 1974.

MÁQUINAS. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 1974. Caderno B, p. 1.

MOVIMENTA-SE toda a cidade para a inauguração da Ponte "Gov. Sarney". **O Imparcial**, São Luís, 14 fev. 1970. p. 8.

MOVIMENTA-SE toda a cidade para a inauguração da Ponte "Gov. Sarney". **O Imparcial**, São Luís, 14 fev. 1970. p. 8.

O PLANO Diretor é entregue ao prefeito. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 2006. 28 de set. p.8.

O PLANO diretor mostra caminhos. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 2006. 3 de set. p.1.

OITO milhões para moradia própria: IPEM. **O Imparcial**, São Luís, 3 jan. 1974. p. 1.

PALAFITADOS desconhecem os planos do Prefeito de São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 1972. 2 de nov. p. 8.

PALAFITADOS desconhecem os planos do Prefeito de São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 2 nov. 1972. p. 8.

PALAFITADOS receberão casa até o fim do ano. **O Imparcial**, São Luís, 1992. p. 6.

PASSADO e presente se confundem. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 2001. p.15.

PLANHAP vai liberar 2 bilhões à COHAB-MA. **O Imparcial**, São Luís, 1981. 4 de julho, p.5.

PLANO Diretor muda visual. **O Imparcial**, São Luís, 1994. 9 de setembro. Caderno Cidades, p. 11.

PLANO Diretor vai transformar São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 5 nov. 1974. p. 7.

POLÍCIA prende três padres na "invasão" do P. Timbira. **O Imparcial**, São Luís, 1981. 11 de julho. p.5.

PONTA d'Areia terá feição Moderna. **O Imparcial**, São Luís, 16 out. 1973. p. 3.

PONTE da Esperança. **O Imparcial**, São Luís, 14 fev. 1970. p. 1.

PREFEITO Haroldo Tavares presta conta ao povo: 285 dias de trabalho pelo progresso de São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 1972. 1 de jan. p.1.

PREFEITO Haroldo Tavares Quer. **O Imparcial**, São Luís, 23 jul. 1972. p. 1, 12.

PREFEITO Inaugura obras no São Francisco. **O Imparcial**, São Luís, p. 12, 1972. 18 de mar. p.2.

PREFEITO vai aos EUA debater problema social. **O Imparcial**, São Luís, 17 ago. 1972. p. 1.

PREFEITURA em tempo de trabalho. **O Imparcial**, São Luís, 18 jan. 1981.
PREFEITURAS da ilha estão discutindo Plano Diretor. **O Estado do Maranhão**. 11 de junho, 2006. p.7.

RESENHA dos bairros. **O Imparcial**, São Luís, 29 set. 1974. Caderno C, p. 1.

REVISÃO do Plano Diretor sancionado. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 2006. 12 de out. p.8.

SANEAMENTO para Lagoa da Jansen sairá esse ano. **O Imparcial**, São Luís. 1992. 25 de jul. p.1.

SÃO LUÍS tem 998 mil habitantes. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 2006. 4 de set. p.1, caderno cidades.

SÃO LUÍS: A nova Imagem. **O Imparcial**, São Luís, 13 maio 1973. p. 2.
SOMAR urbaniza o São Francisco. **O Imparcial**, São Luís, 1973. 18 de ago. p.1.

SUDENE aprova projeto da Alcoa em São Luís. **O Imparcial**, São Luís, 1981. 13 de janeiro.

SURCAP realiza leilão de terrenos na Ponta d'Areia. **O Imparcial**, São Luís, 27 maio 1974. p. 1.

URBANIZAÇÃO na Praia Vai Começar. **O Imparcial**, São Luís, 1972. 5 de abr. p.1.

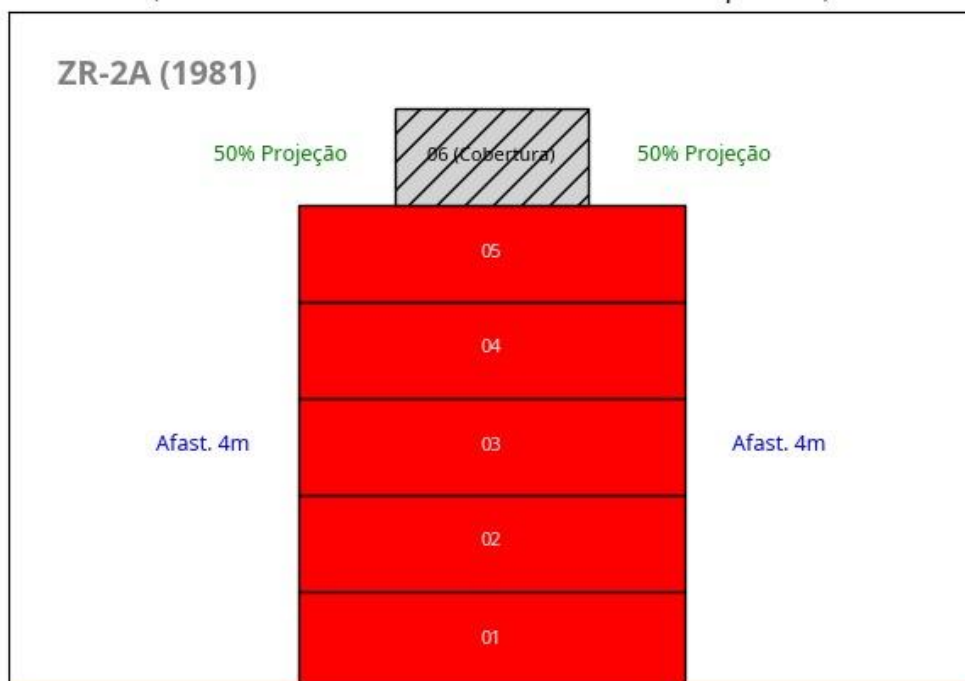
VERTICALIZAÇÃO avança em direção ao mar. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 8 set. 2000. p. 21.

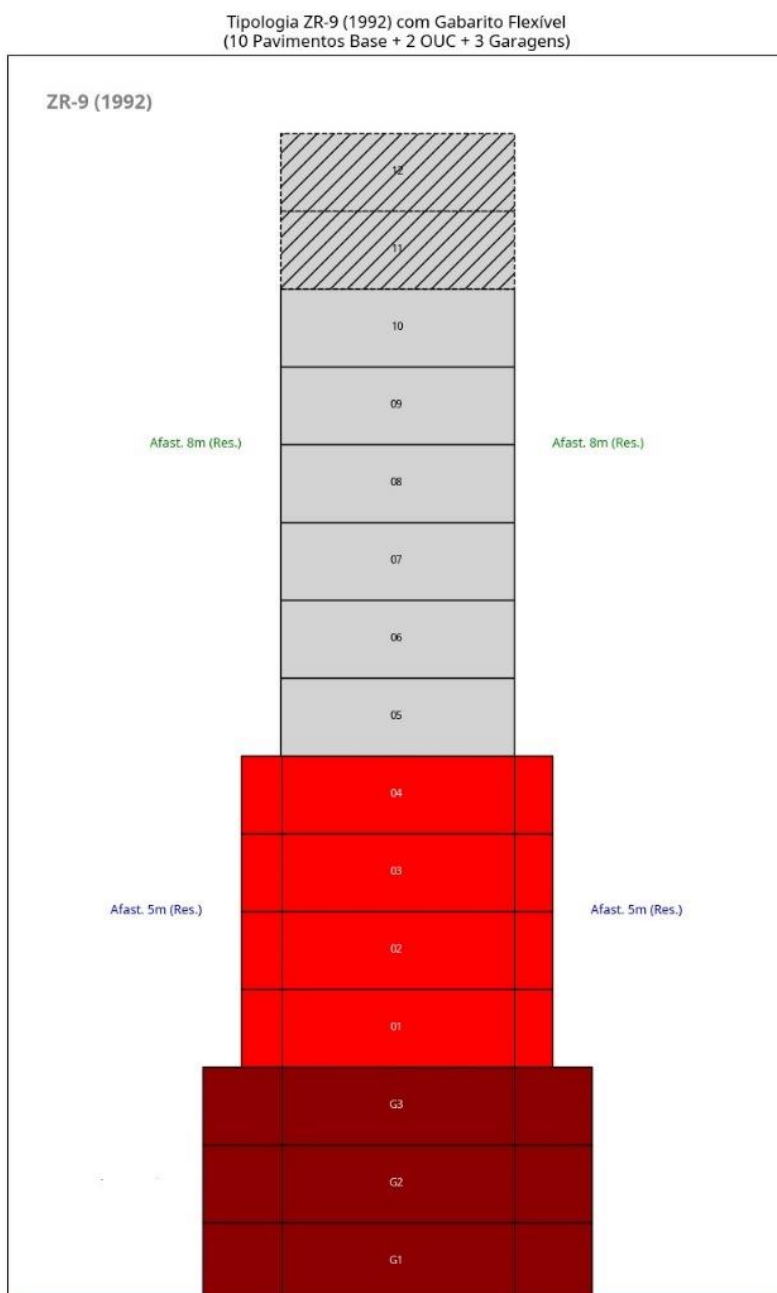
VERTICALIZAÇÃO de prédios é uma tendência. **O Estado do Maranhão**, São Luís, 2007. 8 de set. p.15.

APÊNDICES

APÊNDICE A – EDIFICAÇÃO VERTICAL ZONEAMENTO DE 1981.

Tipologia ZR-2A (Lei de 1981) com "Cobertura"
(5 Pavimentos Base + 1 Cobertura não Computável)



APÊNDICE B – EDIFICAÇÃO VERTICAL ZONEAMENTO DE 1992.

APÊNDICE B – EDIFICAÇÃO VERTICAL PLANO DIRETOR DE 2006.