

## **Estratégias do capital na produção do espaço urbano: o processo de verticalização e as desigualdades socioespaciais em São Luís, Maranhão**

**Strategies of capital in the production of urban space: the verticalization process and socio-spatial inequalities in São Luís, Maranhão**

*Luiz Eduardo Neves dos Santos*

Professor Assistente do Curso de Lic. Em Ciências Humanas - Geografia

Universidade Federal do Maranhão, Campus Grajaú, Brasil

[dugeografo@hotmail.com](mailto:dugeografo@hotmail.com)

Recebido para revisão em 13/05/2015 e aceito para publicação em 10/06/2015

### **Resumo**

A compreensão das formas de produção do espaço urbano no município de São Luís, com ênfase no processo de urbanização, verticalização e desigualdades socioespaciais constitui o objetivo primacial deste artigo. De início, apresenta-se uma discussão sobre as contradições do espaço urbano e também sobre as categorias teóricas “verticalização” e “desigualdades socioespaciais”, para logo após se fazer uma breve abordagem sobre a produção do espaço urbano de São Luís. Por fim, o artigo faz uma abordagem analítica sobre as transformações decorrentes da produção do espaço urbano de São Luís pelas estratégias do capital a partir da interpretação crítica dos dados dos Censos de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, de dados relativos aos investimentos estatais na área da habitação e da sua legislação urbanística. A inserção dos empreendimentos verticais na cidade pela produção do espaço urbano e a conseqüente expansão da propriedade privada, aparecem como elementos de uma contradição fundamental, que separa grupos sociais dominantes de grupos sociais dominados em uma cidade visivelmente fragmentada e desigual.

**Palavras-Chave:** Espaço urbano; Verticalização; Desigualdades socioespaciais; Capital; São Luís.

### **Abstract**

The Understanding the forms of production of urban space in São Luís, with emphasis on urbanization, socio-spatial inequalities and verticalization process is the substantial purpose of this article. At first, we present a discussion of the contradictions of urban space and also on the theoretical categories "vertical" and "socio-spatial inequalities", soon after making a brief overview on the production of urban space of São Luís. Finally, the article makes an analytical approach to changes resulting from the production of urban space of São Luís by the strategies of capital from the critical interpretation of the data of Census 2000 and 2010 the Brazilian Institute of Geography and Statistics – IBGE, data on state investments in housing and its planning legislation. The vertical integration of enterprises in the city for the production of urban space and the consequent expansion of private property, appear as elements of a fundamental contradiction which separates dominant social groups social groups dominated in a visibly fragmented and uneven city.

**Keywords:** Urban space; Verticalization; Socio-spatial inequalities; Capital; São Luís.

## 1. INTRODUÇÃO

A cidade é um fenômeno antigo, Castells (2009, p. 41-42) afirma que ela surgiu no “fim do neolítico (3.500 a.C à 3.000 a.C), no momento em que as técnicas e as condições sociais e naturais do trabalho permitiram aos agricultores produzir mais do que tinham necessidade para subsistir”. Dessa forma, os grupos sociais não precisavam mais residir nos espaços da produção agrícola, embora fossem dependentes destes. A cidade antiga possuía funções político-administrativas, jurídicas e, principalmente, religiosas, sendo produto do trabalho escravo.

Na era medieval, a cidade ganha corpo a partir das trocas comerciais, mesmo com o poder dos senhores feudais. “É preciso evitar o engano de conceber a época feudal como um período em que o comércio houvesse desaparecido e ao qual o uso do dinheiro fosse estranho. Daí o controle e fundação da cidade viessem a ser tomados como fonte valiosa da renda feudal adicional”, escreveu Dobb (1983, p. 52-53) em sua obra *A Evolução do Capitalismo*. As trocas se intensificaram, o trabalho livre já era uma realidade, bem como a formação inicial de uma nova e poderosa classe social nos séculos XIV e XV, a burguesia.

A prosperidade comercial burguesa coincidiu com a expansão ultramarina européia que dominou grandes extensões de terra na América e aumentou as trocas comerciais com África e Ásia, contribuindo para o surgimento e o desenvolvimento de um número maior de cidades.

A Primeira Revolução Industrial inglesa, ocorrida na segunda metade do século XVIII, favoreceu ainda mais a expansão das cidades e da urbanização, que ofereceram “mão de obra e mercado para as indústrias” (CASTELLS, 2009, p. 45). A estrutura agrária e a economia doméstica deram lugar aos centros urbanos, à economia baseada na manufatura e mais tarde na maquinaria.

Pelo exposto até aqui, pode-se considerar que a cidade é produto da ação e dinâmica social de grupos humanos no espaço. Para Carlos (2007, p. 20), a cidade pode ser compreendida como “construção humana, produto histórico-social, contexto no qual a cidade aparece como trabalho materializado, acumulado ao longo de uma série de gerações, a partir da relação da sociedade com a natureza”. Essa construção humana de que fala Carlos, é um processo antigo, derivado de interesses e estratégias de certos grupos sociais em se apropriar de terrenos na cidade.

A cidade possui dois tipos produção, uma material, observada na fabricação, utilização e circulação de objetos técnicos e outra simbólica, abstrata, representada pela maneira com que os indivíduos dão sentido aos objetos que os cercam, onde o aspecto subjetivo é o preponderante.

O espaço urbano na atual fase histórica se apresenta como objeto indelével do processo de acumulação capitalista. Cada vez mais, o solo urbano assume características de uma mercadoria

especial, o que favorece a produção e a apropriação da mais-valia por parte de grupos seletos, detentores de uma fração considerável do globo terrestre (MARX, 2008a).

Os países da Europa foram os primeiros a se urbanizar, no século XIX, fenômeno este que aconteceu nos Estados Unidos e Japão na primeira metade do século XX. Na América Latina, a urbanização situa-se a partir da segunda metade do século XX e carrega consigo problemáticas estruturais graves. No Brasil, o processo de industrialização alavancou o crescimento das cidades, que teve início tímido na década de 1930, durante o governo Getúlio Vargas, e que se consolidou nas décadas de 1950 e 1960, desencadeando um quadro de modernização de toda a economia, que elevou as cidades à posição central na vida brasileira (IANNI, 2010).

A vida nas cidades é um fenômeno cada vez mais generalizado mundialmente, o relatório da ONU para assuntos populacionais, publicado em 2007 e intitulado *State of World Population 2007: Unleashing the potential of urban growth*, projetou que em 2025, 53% da população do mundo viverá em cidades (UNFPA, 2007).

De acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a estimativa da população do Brasil chegou a marca de 202.768.562 (duzentos e dois milhões, setecentos e sessenta e oito mil, quinhentos e sessenta e dois) habitantes em 1º julho de 2014, publicada pelo órgão no Diário Oficial da União em 28 agosto daquele ano.

Para chegar a esse patamar o país passou por profundas transformações, principalmente durante o século XX. Na década de 1940 a população predominante no Brasil era rural. Segundo os dados do IBGE, a população urbana era de 31,30% em 1940 e saltou para 84,35% em 2010, um avanço significativo que resultou numa grande metamorfose nos modos de vida da população brasileira. A faixa etária de idosos cresceu e a população jovem e a taxa de fecundidade vêm diminuindo gradativamente.

São Luís, capital do Estado do Maranhão, constitui-se na atualidade, uma grande aglomeração urbana. A partir da segunda metade do século XX intensifica-se o seu crescimento demográfico e conseqüentemente espacial, com reflexos significativos na apropriação do espaço urbano pela população, que por sua vez atinge, de acordo com as estimativas do IBGE, 1.064.197 habitantes em 2014 (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE, 2014).

Este artigo, portanto, analisa as transformações que a cidade de São Luís vem sofrendo nos últimos anos em decorrência da rápida transformação de seu espaço urbano, já que o processo de verticalização, inerente às grandes cidades brasileiras, aparece como principal elemento de diversificação do espaço. Sendo assim, este trabalho consiste em uma proposta de análise da produção do espaço urbano de São Luís.

O texto conta ainda com uma análise georreferenciada dos dados produzidos nos censos demográficos de 2000 e 2010 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Na coleta das informações dos censos de 2000 e 2010, são utilizados dois modelos de questionário pelo IBGE: Um questionário básico (documentação do universo) aplicado em todas as unidades domiciliares e contendo perguntas referentes às características básicas dos domicílios e moradores, que foram investigadas para 100% da população do Brasil. Um segundo questionário aplicado somente nos domicílios selecionados para a amostra, contendo, além das perguntas do questionário básico, outras mais detalhadas sobre características do domicílio e de seus moradores, referentes aos temas religião, cor ou raça, migração, escolaridade, fecundidade, nupcialidade, rendimento, entre outras.

Os dados dos setores censitários da amostra não podem ser usados devido à sua insignificância estatística, sendo que nesse caso a unidade mínima de análise é a área de ponderação, constituída por um agrupamento de setores censitários, onde os resultados já apresentam significância estatística e podem ser trabalhados (IBGE, 2002).

É preciso que fique claro que os dados provenientes dos setores censitários do IBGE são de grande valia para a análise, mas não constituem verdades absolutas sobre determinadas frações do espaço urbano de São Luís, até porque alguns setores censitários apresentam características bem diferenciadas quanto à população residente, cobrindo uma área de extensão espacial maior.

Na Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH) se obteve o acesso a dados referentes ao quantitativo de empreendimentos verticais a partir da consulta de alvarás de construção entre 2003 e 2012 e no Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) houve a produção de mapas para a pesquisa nos anos de 2011 e 2012. As leis urbanísticas como o Plano Diretor e o Zoneamento municipal também foram analisados.

O texto se divide em quatro partes principais. A parte inicial conta com uma breve discussão teórica sobre as contradições do espaço urbano. A segunda parte traz uma análise teórica sobre o fenômeno da verticalização atual, processo em andamento em diversas regiões do Brasil. Nesta parte é contemplada também uma discussão sobre as desigualdades socioespaciais, seja pela denominada segregação urbana ou pela espoliação urbana (KOWARICK, 1979).

A terceira parte, conta com uma breve explanação sobre o processo de produção do espaço em São Luís, a seção seguinte se encontra a localização da área de estudo e a última parte aborda as estratégias do capital no processo de verticalização em São Luís. Esta última parte apresenta consistiu na produção de gráficos e mapas sobre as mais diversas variáveis presentes nos 184

setores censitários<sup>1</sup> do município de São Luís, utilizando o Sistema de Informações Geográficas em formato *raster*, utilizando o módulo funcional *Arc Map* do Programa *Arc Gis 9.2*.

## 2. AS CONTRADIÇÕES NO ESPAÇO URBANO

O espaço pode ser entendido como produto de um processo de relações que os grupos humanos estabelecem com a natureza. Esta relação é de produção, que por sua vez envolve trabalho, lazer, ideologia, dentre outros. Assim, o homem, “atuando sobre o mundo exterior e modificando-o, ao mesmo tempo modifica sua própria natureza” (MARX, 1988, p. 142). A sociedade, portanto, exerce controle sobre a natureza, modificando a si própria. O espaço urbano é produzido a partir da destruição da natureza e do espaço construído, possuindo uma ordem político-econômica e social.

O termo “produção do espaço” foi desenvolvido pelo pesquisador Henri Lefebvre em seu livro de 1975 ainda não traduzido para o português *A Produção do Espaço* (do original em francês *La Production de l'espace*). Esta categoria de análise proposta pelo autor, proveniente de Marx, se refere aos processos de atuação das forças produtivas capitalistas no espaço (urbano), bem como suas repercussões na produção das relações sociais e ideológicas inerentes aos grupos humanos.

Lefebvre (1992) nos aponta a importância e o sentido do termo “produção”, em que existem duas acepções: uma *strictu sensu*, que indica a produção de bens e mercadorias, e outra *latu sensu*, que se liga à ideia de que se produzem também relações sociais, ideologia, cultura, valores, costumes, entre outros. Este entendimento é muito bem aplicado aos estudos de ordem urbana a partir de uma visão marxista. O espaço é marcado pela atuação dos agentes sociais. Mas como o espaço é produzido? Para Lefebvre (1973, 79-80),

a dupla acepção do termo decorre de que “os homens” em sociedade produzem ora coisas (produtos), ora obras (todo o resto). As coisas são enumeradas, contadas, apreciadas em dinheiro, trocadas. E as obras? Dificilmente. Produzir, em sentido amplo, é produzir ciência, arte, relações entre seres humanos, tempo e espaço, acontecimentos, história, instituições, a própria sociedade, a cidade, o Estado, em uma palavra: tudo. A produção de produtos é impessoal; a produção de obras não se compreende se ela não depende de sujeitos.

A concepção de Lefebvre sobre “produção” é semelhante a chamada “produção em geral”, problematizada por Marx em sua *Contribuição à crítica da Economia Política*, no qual a produção é tratada enquanto “um grau determinado de desenvolvimento social, da produção de indivíduos

---

<sup>1</sup> O setor censitário é a unidade territorial estabelecida para fins de controle cadastral, formado por área contínua, situada em um único quadro urbano ou rural, com dimensão e número de domicílios (entre 250 e 400 domicílios) que permitam o levantamento por um recenseador (IBGE, 2010).

sociais” (MARX, 2008b, p. 243), ou seja, é uma totalidade complexa, que possui certos traços comuns em diferentes épocas históricas.

Lefebvre levanta quatro hipóteses sobre a questão espacial na modernidade. Na primeira, o espaço seria “uma forma pura (...) sua concepção excluiria a ideologia, a inteligibilidade e a sabedoria” (LEFEBVRE, 1976, p. 28, tradução nossa). É o espaço do arquiteto, do engenheiro, próprio da Matemática e das proporções. Ele é anistórico e aniquila também o tempo vivido.

A segunda hipótese é a de que o “espaço é resultado do trabalho e da divisão do trabalho”<sup>2</sup> (LEFEBVRE, 1976, p. 30, tradução nossa), ou seja, é produto do tempo histórico. É ligado ao empiricismo, à experiência, ao objetivismo. A terceira hipótese é a de que o espaço é um instrumento político de dominação. Mas também está ligado à reprodução dos meios de produção através do consumo (LEFEBVRE, 1976).

A última hipótese se refere ao espaço como um lugar de reprodução das relações sociais. O espaço apresenta uma contradição fundamental, ele é homogêneo e desarticulado; os espaços de lazer, por exemplo, estão separados dos espaços de trabalho, mas em contrapartida estão unidos através do consumo (LEFEBVRE, 1976). Lefebvre (1991) forjou o termo “sociedade burocrática do consumo dirigido”, expressão que traduz o caráter racional da sociedade mais o objeto organizado por ela, “o consumo”, que por sua vez toma o lugar da produção no espaço. Assim, a chamada “cotidianidade” se caracteriza pela programação não somente do trabalho social, mas também do lazer, do repouso através do consumo em todas as suas esferas de alcance possíveis.

A visão de Milton Santos é, em parte, semelhante à noção de Lefebvre sobre produção do espaço, pois segundo ele o “ato de produzir é igualmente o ato de produzir espaço” (SANTOS, 2012, p. 202). Santos, ao aprofundar seus estudos sobre o espaço, forjou o termo “Formação Sócio-Espacial”, influenciado pelo conceito de Formação Econômica e Social de Marx. Em uma de suas principais obras, “A Natureza do Espaço”, Santos (2002, p. 62) afirma que o espaço é um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações, sua definição varia de acordo com as diferentes épocas, a partir da natureza dos objetos e da natureza das ações.

Para Santos (2002, p. 96), “em cada período histórico observa-se um novo arranjo de objetos situados num determinado sistema de técnicas, possibilitando também o surgimento de novas formas de ação”. E continua

---

<sup>2</sup> A divisão social do trabalho diz respeito à especificidade do trabalho humano, no ato de pensar e projetar o que se quer fazer. Para Braverman (1987, p. 71-72), “divisão do trabalho é aparentemente inerente característica do trabalho humano, tão logo ele se converte em trabalho social, isto é, executado na sociedade e através dela”. Braverman, bem como Marx entendem a divisão social do trabalho enquanto produto inerente da organização em sociedade

O espaço é a síntese, sempre provisória, entre o conteúdo social e as formas espaciais. Mas a contradição principal é entre sociedade e espaço, entre um presente invasor e ubíquo que nunca se realiza completamente, e um presente localizado, que também é passado objetivado nas formas sociais e nas formas geográficas encontradas. Quando a sociedade age sobre o espaço, ela não o faz sobre os objetos como realidade física, mas como realidade social, formas-conteúdo, isto é, objetos sociais já valorizados aos quais ela (a sociedade) busca oferecer ou impor um novo valor (SANTOS, 2002, p. 109).

É através das ações (sistemas) que se criam os objetos técnicos e é partir dessa relação intrínseca, entre ações e objetos (em sentido amplo), que a sociedade pode vir a alcançar o que se esconde e o que motiva as transformações no/do espaço. Portanto, no atual período histórico, existe um arranjo articulado entre os inseparáveis sistemas de objetos e sistemas ações que constituem o espaço. Desta forma, a sociedade não age sobre a materialidade física, age sobre si mesma.

O tecido urbano é estruturado por diferenciações oriundas da divisão social do trabalho e da renda da terra. O espaço urbano é contraditório e contém problemáticas múltiplas. Existe um espaço racional, planejado para quem o domina, negociável, objeto de troca e de consumo. Damiani (2001, p. 52), baseada em Lefebvre, trata da oposição entre uma “lógica formal” e uma “lógica dialética” a propósito do espaço e afirma:

há dominação pela lógica. É o espaço formal que impera. O cotidiano e o vivido lhe escapam. Ou melhor, programa-se o cotidiano. Lugares neutralizados, higiênicos e funcionais, como as avenidas, voltadas para a circulação do automóvel. Toda a racionalidade econômica e política pesam sobre o cotidiano, enquanto vivido.

Dito isto, Damiani chama atenção para a produção incessante de um espaço cada vez mais racional, um império das representações, uma lógica da mercadoria que acentua as desigualdades e camufla a essência espacial. O espaço é reduzido ao tecnocrático, ao planejamento dirigido, que deteriora a dialética do tempo. Mas o espaço urbano é dotado de uma variedade de conteúdos técnicos e socioeconômicos com alcances diferenciados, pois

ante a racionalidade dominante, desejosa de tudo conquistar, pode-se, de um ponto de vista dos atores não beneficiados, falar de irracionalidade, isto é, de produção deliberada de situações não razoáveis. Objetivamente, pode-se dizer também que, a partir dessa racionalidade hegemônica, instalam-se paralelamente contra-racionalidades (SANTOS 2002, p. 309).

Ana Fani Carlos, baseada nas formulações de Lefebvre, vai conceber o espaço urbano como “condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda a sua multiplicidade” (CARLOS, 2001, p. 11). Sua análise sobre o espaço urbano se dá a partir da reprodução do capital, da mercadoria e da reprodução da vida, que ganha força na sua relação dialética com os processos espaciais. Para Marx (2008a, p. 1.077-1078), o capital

são os meios de produção convertidos em capital, os quais em si não são capital como ouro ou a prata em si, tampouco moeda. São os meios de produção monopolizados por determinada parte da sociedade, os produtos e condições de atividades da força de trabalho os quais se tornam autônomos em oposição à força de trabalho viva e, em virtude dessa oposição, se personificam em capital

A análise do espaço urbano se fundamenta no entendimento da dominação política, que impõe uma lógica formal e uma racionalidade à cidade, uma acumulação de capital que dá condições para que o concreto e o abstrato sejam metamorfoseados, produzindo o lugar na cidade. A cidade é o local da sede do poder, onde a produção é controlada pelas classes dominantes. As contradições no espaço urbano se revelam a partir da luta de classes, que segundo Marx e Engels (2003, p. 12-13) se traduz enquanto

conflito entre explorados e exploradores, entre as classes dominadas e as dominantes; que a história dessas lutas de classes se constitui de uma série de etapas, atingindo hoje um ponto em que a classe oprimida e explorada – o proletariado – não pode mais libertar-se da classe que a explora e oprime – a burguesia – sem que, ao mesmo tempo, liberte, de uma vez por todas, toda a sociedade da exploração, da opressão, do sistema de classes e da luta entre elas.

A cidade capitalista por ser desigual, é dominada por uma burguesia, (classe política, incorporadores imobiliários, empresários, etc.) que cria estratégias permanentes para se reproduzir e se apropriar dos lugares mais valiosos do espaço urbano. Segundo Lefebvre (2008, p. 140-141),

(...) o capitalismo parece esgotar-se. Ele encontrou um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e venda do espaço. E isso à escala mundial (...) A estratégia vai mais longe que a simples venda, pedaço por pedaço, do espaço. Ela não só faz o espaço entrar na produção da mais-valia; ela visa a uma reorganização completa da produção subordinada aos centros de informação e decisão.

Sendo assim, o espaço urbano é ideal para a reprodução do capital, já que a cidade constitui em si mesma, o lugar de um processo de valorização seletiva, “cada lugar, dentro da cidade, tem uma vocação diferente, do ponto de vista capitalista, e a divisão interna do trabalho a cada aglomeração não lhe é indiferente” (SANTOS, 2009, p. 125). A burguesia exerce um rígido monopólio nas áreas urbanas em termos de propriedade privada do solo e excluem os pobres urbanos, residentes das periferias, favelas, subúrbios ou guetos e que vivem em condições precárias, são segregados espacialmente, sofrem e convivem com a violência e o tráfico, e se amontoam em habitações improvisadas, quase sem acesso a itens básicos de sobrevivência humana, como água potável por exemplo.

A atuação do capital nos centros urbanos enseja a formação de conflitos de interesses no espaço intra-urbano entre classes sociais, seja de burguesia x trabalhadores, ou de trabalhadores x trabalhadores ou ainda entre burguesia x burguesia. Tudo pelo controle e uso do espaço. Ao se

referir às camadas miseráveis do proletariado na Inglaterra, Marx (2014, p. 775) afirmou que, “quanto mais rápido se acumula o capital numa cidade industrial ou comercial, tanto mais rápido é o afluxo do material humano explorável e tanto mais miseráveis as habitações improvisadas dos trabalhadores”. Os embates entre classes são evidenciados pelo aparecimento de grupos de excluídos urbanos, a exemplo do Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto de São Paulo, que ocupam terrenos ou imóveis desocupados de particulares (de pessoas físicas ou jurídicas), pois alegam não terem condições sequer de pagar um aluguel. Nesses casos, as decisões judiciais de reintegração de posse são geralmente feitas com resistência por parte dos moradores, ocasionando conflitos violentos entre sem-tetos e polícia.

Dessa forma, a luta de classes no espaço urbano se traduz por uma oposição fundamental: de um lado os trabalhadores lutam pelo acesso à moradia digna e adequada, de outro existe uma exploração da terra urbana, tanto pelo Estado como por proprietários fundiários rentistas, construtoras e incorporadores imobiliários.

### 3. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS

Cada vez mais, o solo urbano se transforma em mercadoria<sup>3</sup>, o que favorece a ampliação da mais-valia de grupos seletos inseridos no sistema financeiro mundial. Tais grupos encontram na verticalização uma forma lucrativa de investimento, o que acarreta uma modificação explícita na paisagem urbana e uma distribuição desigual de classes sociais antagônicas pelo espaço urbano.

Mas o que é a verticalização? Por que existe? De que forma atinge as cidades e o espaço urbano? O edifício, maior expressão da verticalização, é um tipo arquitetônico e um símbolo capitalista das grandes cidades do século XX e XXI. Eles são a expressão máxima das proezas técnicas realizadas pela engenharia civil e arquitetura, submetidas às vontades do capital. Basta pensarmos no Empire State ou no extinto World Trade Center, ambos em Nova York, ou no Centro Financeiro Internacional em Xangai ou ainda no Burj Khalifa em Dubai. Este último o maior do mundo, com 163 andares e 828 metros de altura. O que eles têm em comum? Funcionam como centros de consumo e negócios para grupos capitalistas.

É importante destacar que o processo de *verticalização* vem sendo analisado por muitos estudiosos no Brasil, a exemplo de Sposito (1991), Mendes (1992), Souza (1994), Somekh (1997), Costa (2000), entre outros.

---

<sup>3</sup> A valorização do solo urbano se torna diferenciada dos outros tipos de mercadoria. Como se trata de uma mercadoria diferenciada das demais, pelo fato de a terra não ser considerada um capital, mas sim um equivalente do capital, seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso (OLIVEIRA, 1982, p. 139).

A análise de Souza (1994) incide sobre os processos de produção e apropriação do espaço urbano em São Paulo no âmbito da verticalização. Sua teoria sobre a *Identidade da Metrópole* versa sobre uma interpretação da totalidade do processo urbano na capital paulista, se afirmando na “relação mútua de quatro agentes principais: o capital imobiliário, o capital financeiro, o capital fundiário e o capital produtivo” (SOUZA, 1994, p. 27). A verticalização, portanto, aparece como uma das principais modalidades de apropriação do espaço urbano em metrópoles e megacidades no Brasil e no mundo, pois representa um tipo de habitação ligada ao que é “moderno” e “sofisticado”.

O Estado, sobretudo entre os anos 1950-2010, foi o agente que mais injetou capital no processo de urbanização do Brasil, basta lembrar o papel do Banco Nacional de Habitação (BNH) e da Caixa Econômica Federal através do Programa *Minha Casa, Minha Vida* no século XXI, todos amparados pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH).

Desse modo, o espaço urbano é um local cada vez mais destinado à acumulação de capital, que no espaço urbano se dá por meio da produção e obtenção da mais-valia por determinados grupos, além dos ganhos de renda aos proprietários fundiários. Para Botelho (2007a, p. 19)

O setor imobiliário teria, assim, uma função essencial a desempenhar na luta contra a tendência de baixa da taxa de lucro média, característica do modo de produção capitalista, já que o setor da construção auferiu lucros superiores à média da produção industrial, pois esse setor emprega, relativamente a outros setores da economia, mais capital variável do que capital constante, apesar dos importantes avanços técnicos no setor. Trata-se, então, de uma fonte de mais-valia considerável.

No entanto, a propriedade privada urbana, por meio da verticalização, se coloca como um “obstáculo frente à livre circulação do capital, tratando-se de uma contradição que antepõe a terra ao capital” (MARTINS, 1983, p. 61), pois quando o capitalista paga pela utilização da terra, ele está convertendo uma parte do seu capital em renda, “uma vez que significa a imobilização improdutiva de uma parte do capital empregado na produção” (RIBEIRO, 1997, p. 87). Mas isso não quer dizer que a apropriação da terra pelo capital impeça seu uso segundo decisões capitalistas.

De que forma o capitalista transpõe esse obstáculo? Existem algumas formas de incorporar a propriedade e a renda fundiária à acumulação capitalista. Uma delas é a procura por áreas menos valorizadas e sem infraestrutura adequada para serem incorporadas e gerarem sobrelucros, já que as áreas mais valorizadas “são subutilizadas devido ao maior preço que as terras apresentam, eliminando os sobrelucros dos promotores” (BOTELHO, 2007b, p. 84), mas também sendo objeto de especulação.

Outra forma de passar por esse obstáculo é através do mercado financeiro, transformando a propriedade da terra em um título comercializável e alienável, através de empréstimos e hipotecas. Harvey (2011) afirmou que a renda pode capitalizar-se e converter-se em capital fictício, circulando

através do ambiente construído, os ingressos gerados são capitalizados e os títulos de propriedade podem ser trocados. A propriedade fundiária, representada por edifícios de apartamentos, e sua respectiva renda que o proprietário tem direito de extrair a mais-valia global são elementos importantes para a acumulação capitalista, seja pela especulação/incorporação, seja pela renda capitalizada no mercado financeiro.

Muitos sociólogos, geógrafos e urbanistas vêem a propriedade privada como a causa da “segregação socioespacial”, a exemplo de Topalov (1979), Villaça (1998), Marcuse (2004), Carlos (2006), Castells (2009) e Burnett (2009), só para citar alguns. De forma geral, a segregação pode ser definida como “tendência à concentração de determinado grupo social em área específica, sem, portanto haver exclusividade” (VILLAÇA, 1998, p. 21). Castells fala em “estratificação urbana” em correspondência à noção de “estratificação social”, em que a distância social possui uma forte expressão espacial. Ele chama de “segregação urbana a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo a disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 2009, p. 250).

Essa tendência é bem visível nas metrópoles brasileiras, pois a moradia é o elemento mais facilmente observado no que tange às diferenciações espaciais do solo urbano entre classes sociais, da qual a propriedade privada é o principal algoz das classes oprimidas. Neste sentido, os pobres urbanos ou grupos dominados não estão em conformidade com os padrões de produção e consumo no espaço urbano, por isso ocupam áreas desfavoráveis à habitação (loteamentos clandestinos e/ou irregulares), como encostas de morros, margens de cursos d’água, áreas próximas a lixões, dentre outras. Enquanto os grupos dominantes moram em áreas valorizadas e com maior infraestrutura.

Marcuse (2004, p. 24) afirma que “a segregação é o processo pelo qual um grupo populacional é forçado, involuntariamente, a se aglomerar em uma área definida, em um gueto. É o processo de formação e manutenção de um gueto”. Para este autor, o Estado é partícipe do ato de segregar ou não, ou seja, ele é o responsável por garantir os direitos da propriedade privada contra invasões, por exemplo. É responsável também, ao menos na teoria, por levar infraestrutura quando da formação de ocupações em áreas urbanas, sejam elas quais forem.

Sendo assim, está, pois, evidente no âmbito dos poderes mais abrangentes do Estado, “a permissão ou a proibição da segregação. Assim, se em qualquer sociedade houver segregação ela ocorrerá com a sanção tácita, quando não explícita, por parte do Estado” (MARCUSE, 2004, p. 30). Este processo, muito comum nos grandes centros urbanos brasileiros, se traduz a partir das políticas urbanas, que reforçam os padrões de diferenciação espacial com a conivência e o apoio do Estado. Este por sua vez, reafirma sua vocação para o controle social, originando uma estratégia de

funcionalização do espaço. A normatização e o controle do espaço, representados por leis acaba por possibilitar a “convivência destas duas abordagens do zoneamento, já que a segregação espacial responde a uma necessidade de ‘distinção’ das elites e de obtenção de sobrelucros extraordinários pelos sistemas privados de produção do ambiente construído” (CARDOSO, 2008, p. 21).

Dito isto, o Estado é um agente fundamental no processo de intervenção no urbano, por isso cria estratégias que têm por objetivo a realização do valor, pois orienta os investimentos na construção de infraestrutura, viabilizando a reprodução do capital e instaurando a ordem urbana, “que contém e dissimula uma desordem fundamental, pois a alienação urbana envolve e perpetua todas as alienações. Nela, por ela, a segregação generaliza-se: por classe, bairro, profissão, idade, etnia, sexo” (LEFEBVRE, 2008, p. 87). Outra explicação para a segregação é derivada das classes dominantes devido ao medo da violência, uma forma de auto-segregação:

Sob a influência do medo, do sentimento de insegurança que se dissemina morar em casas isoladas e mesmo em prédios de apartamentos que não estejam protegidos pelo aparato de segurança de um verdadeiro “condomínio exclusivo” vai-se apresentando como uma opção cada vez menos atraente em favor do tipo de *habitat* representado por um *gated community*. A organização espacial da cidade se vai, na esteira disso, modificando (SOUZA, 2008, p. 71-72).

Essa característica de que fala Souza é cada vez mais comum entre as classes dominantes urbanas, por isso surgiram a partir do final dos anos 1970, os condomínios fechados ou os “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997, p. 159) nos grandes centros brasileiros, compreendidos enquanto territórios burgueses, compostos por todo o aparato de segurança possível: muros altos e eletrificados, guardas terceirizados, câmeras de vigilância, dentre outros.

### 3.1 O Conceito de Espoliação Urbana

O conceito que nos parece mais apropriado para discutir as diferenciações espaciais nas cidades é o de “espoliação urbana”, formulado por Lúcio Kowarick no final da década de 1970 para a realidade de São Paulo. Kowarick (1979, p. 59) apontou que durante “o regime autoritário dos militares, apesar da prosperidade econômica, houve um avanço significativo da pauperização em áreas metropolitanas do país”. Este padrão de acumulação só seria possível a partir da dominação e manutenção de um vasto Exército Industrial de Reserva por parte do regime militar. A partir desse regime de superexploração do trabalho<sup>4</sup>, o autor forja o termo “espoliação urbana”, que designa:

A somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso à terra e à moradia apresentam-se como

<sup>4</sup> A superexploração do trabalho pode ser entendida como uma forma de exploração que desvaloriza e destrói o valor da força de trabalho. Carcanholo (2004, p. 11) já afirmou que este processo, “implica no acréscimo da proporção excedente/gastos com força de trabalho, ou na elevação da taxa de mais-valia, seja por arrocho salarial e/ou extensão da jornada de trabalho, em associação com o aumento da intensidade do trabalho”.

socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta (KOWARICK, 2000, p. 22).

A espoliação urbana está, antes de tudo ligada à acumulação de capital, das lutas dos trabalhadores pelo acesso à terra, à habitação e aos bens de consumo coletivo. Neste sentido, as reivindicações sobre o Estado por parte das classes trabalhadoras, autônomos e desempregados são de suma importância, pois o “investimento que injeta no tecido urbano é fator de intensa valorização diferencial da terra, aparecendo como ator importante no processo de especulação imobiliária e segregação social” (KOWARICK, 2000, p. 23). Tradicionalmente os investimentos públicos são direcionados às classes dominantes em detrimento da massa dos trabalhadores.

O movimento que gera desigualdades no espaço acontece de forma acelerada no Brasil por conta dos incorporadores imobiliários, muitas vezes financiados pelo Estado e partícipes do movimento do capital, e que possuem um papel decisivo na consolidação das desigualdades socioespaciais. Os incorporadores modificam a dinâmica urbana expulsando camadas populares ao selecionarem áreas para a construção de condomínios residenciais, edifícios comerciais, shoppings centers, galerias, entre outras, com a finalidade precípua de acumular capital.

Pelo exposto, é legítimo afirmar que o processo de espoliação urbana é característica preponderante nos grandes centros urbanos do Brasil, já que possui como fundamento a lógica de reprodução e acumulação do capital, que por sua vez espolia pobres.

#### **4. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SÃO LUÍS**

São Luís do Maranhão nasceu durante o período Colonial ainda no século XVII. Sua ocupação constituiu-se como estratégia da Coroa Portuguesa em impedir a invasão de nações inimigas em seu território. Durante a segunda metade do século XVIII atingiu o seu apogeu econômico, tanto pela exploração do tráfico de escravos, como pela produção e exportação de seu principal produto agrícola, o algodão.

O algodão, juntamente com o tráfico de escravos, propiciou uma acumulação de riqueza representada pela peculiar arquitetura do seu centro histórico, com a maior quantidade de casarões coloniais portugueses no mundo fora de Portugal. Após o declínio da atividade algodoeira e da crise do tráfico negreiro, a cidade de São Luís perde importância econômica no Brasil no século XIX, embora durante o início do século XX apresente uma rápida industrialização no ramo têxtil.

Somente com a implantação do Projeto Grande Carajás nos anos 1970, a economia regional foi dinamizada, consolidando-se na metade dos anos 1980 quando da inauguração da Estrada de Ferro Carajás – São Luís. A inserção da Vale e da transnacional Alumar no território maranhense

possibilitou a conexão da região com o comércio mundial de minério de ferro e alumínio e representou o estopim de uma radical alteração da dimensão urbano-espacial na capital maranhense.

A dinamização da economia da cidade gerou uma expansão populacional brusca, principalmente por conta da grande quantidade de migrantes oriundos do interior do Maranhão que se dirigiram à São Luís durante o período 1960-1999. Isto levou a intensificação do uso do solo urbano a uma nova forma de ocupação da cidade, caracterizada por modos de apropriação espontânea do solo por grupos pobres. Tal expansão do espaço urbano originou uma profunda desigualdade no que tange à infraestrutura disponível para diversas áreas da cidade. Esta desigualdade tornou-se mais acentuada através de modalidades contemporâneas de produção e apropriação do espaço pelo que designo de *grupos sociais dominantes*.

Desta forma, houve um processo de verticalização na área da *Cidade Nova*<sup>5</sup> tomada pelos grupos dominantes propiciou a concentração de escritórios, faculdades, restaurantes, shoppings e condomínios verticais. Com a inserção da cidade num roteiro turístico regional, este território recebeu novos investimentos pela implantação de uma rede hoteleira mais diversificada. Outra marca que surge nos últimos anos, é a implantação de diversos condomínios horizontais de padrão médio e alto.

Em conjunto, estes fenômenos representaram um momento de particular vitalidade da indústria da construção civil e de empresas imobiliárias que tem sido chamado pela imprensa local como “boom imobiliário”, concentrado na área da cidade para a qual os grupos dominantes se dirigiram a partir dos anos 1970. Esse “boom imobiliário” faz parte de uma tendência nacional. A partir dos anos 1990, a cidade de São Luís assumiu características muito específicas no que tange ao seu espaço urbano.

O acréscimo rápido de edifícios transformou a cidade em uma grande aglomeração, sua economia se diversificou e o setor de serviços se expandiu. Em contrapartida, uma grande parcela de habitantes da cidade não participou das benesses dessa transformação, o que gerou o surgimento, a manutenção e a expansão de grandes espaços de exclusão, representados pelo que chamo de *grupos sociais dominados*.

---

<sup>5</sup> A denominada *Cidade Nova* abrange as áreas com maior infraestrutura urbanística e de serviços em São Luís, apresentando uma morfologia urbana característica que engloba essencialmente os bairros do Renascença I, II e todo o território que compreende a orla marítima e seu entorno.

## 5. LOCALIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

O município de São Luís, situado no nordeste brasileiro, mais especificamente no norte do Estado do Maranhão, em um domínio geoambiental denominado de Golfão Maranhense, está delimitado entre as coordenadas geográficas 2° 24' 10'' e 2° 46' 37'' de Latitude Sul e 44° 22' 39'' e 44° 10' 00'' de longitude oeste. Ocupa 57% de todo o território insular, abrangendo mais de 80% da população existente na Ilha do Maranhão.

Apesar da denominação *Ilha de São Luís* ser correntemente utilizada no cotidiano, o termo considerado pela Geografia como tecnicamente correto é *Ilha do Maranhão*, cuja área é de 1.455,1 Km<sup>2</sup> e corresponde aos seguintes municípios: São Luís, com 831,7 km<sup>2</sup>, São José de Ribamar com 436,1 km<sup>2</sup>, Paço do Lumiar com 121,4 km<sup>2</sup> e Raposa com 63,9 km<sup>2</sup>, o mais novo, emancipado em 1º de Janeiro de 1997 e desmembrado de Paço do Lumiar.

**Figura 1** – Mapa de Localização do município de São Luís-MA.



Fonte: Trinta (2007), adaptado por Luiz Eduardo Neves dos Santos.

## 6. ESTRATÉGIAS DO CAPITAL NO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO E DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM SÃO LUÍS

De acordo com o geógrafo inglês David Harvey (2011, p. 77), “a produção de espaços e lugares absorveu, ao longo do tempo, grandes quantidades de excedente de capital”. Segundo ele, desde a década de 1970, as inovações financeiras, como securitização da dívida hipotecária e a disseminação de investimentos mediante a criação de mercados de derivativos, apoiadas pelo Estado, “permitiram um enorme fluxo de excesso de liquidez em todas as facetas da urbanização e

do espaço no mundo todo” (HARVEY, 2011, p. 76). Em São Luís não foi diferente, a cidade começou a atrair investimentos mais volumosos no setor da construção civil a partir dos anos 1990. Parte desses investimentos foi direcionada ao setor de habitações verticais em determinadas áreas da cidade.

Bairros e conjuntos habitacionais localizados nas proximidades da orla marítima (Calhau, Ponta D’areia, Olho D’água, Ponta do Farol, Altos do Calhau, Renascença, Parque Shalon, Cohajap, COHAMA, entre tantos outros), se consolidaram como áreas de renda bastante elevada devido ao movimento combinado de iniciativa privada e Estado. A primeira concentrou no início da década de 1990 imensas glebas<sup>6</sup> e posteriormente loteamentos<sup>7</sup> nesses locais, enquanto que o poder público direcionou e consolidou investimentos principalmente na estrutura viária a exemplo da construção da Avenida Litorânea e espaços de lazer, como a Lagoa da Jansen.

Com a publicação e consolidação do Plano Diretor de 1992 e sua respectiva lei complementar, a lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano (ainda vigente), houve uma modificação profunda no padrão das novas construções. Uma dessas mudanças foi quanto ao gabarito máximo<sup>8</sup>. A Lei nº 3.253/1992 que dispõe sobre o Zoneamento municipal apresenta 26 Zonas (entre residenciais, administrativas, preservação histórica, interesse social, turísticas, etc.), cada uma dessas zonas possui regras para loteamento e construção de imóveis. Algumas zonas residenciais (bairros mais valorizados) passaram de um gabarito máximo de 6 pavimentos para um gabarito máximo de 10 pavimentos, a exemplo das Zonas Residenciais 6, 7 e 9 (SÃO LUÍS, 1992).

Outras, como as Zonas Turísticas 1 e 2 (que contemplam os bairros da Ponta D’areia e Ponta do Farol), passaram do gabarito máximo de 6 para 12 pavimentos (para fins residenciais) e 15 pavimentos (para fins de hotelaria). A partir do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento de 1992, o poder público e a iniciativa privada modificaram a centralidade urbana comercial e de serviços em São Luís através das construções de shopping centers, faculdades, hotéis, escolas, salas comerciais, consultórios e outros serviços especializados, todos localizados nos bairros mais novos e ricos.

## 6.1.O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM SÃO LUÍS

A verticalização do espaço urbano é um processo que varia conforme diversos fatores, como tamanho da cidade, atuação dos incorporadores imobiliários, capital proveniente de atividades econômicas, entre outros. Souza (1994, p. 89), já afirmou que “os edifícios, no caso da verticalização, distribuem-se no solo através de *formas* quase sempre concentradas e que oferecem à

<sup>6</sup> As glebas são áreas de terra que não foram objeto de loteamento ou desmembramento.

<sup>7</sup> É a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com aberturas de novas vias, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

<sup>8</sup> É a altura máxima que a edificação pode atingir em determinados logradouros.

observação empírica certas regularidades”. Estas formas de que fala Souza é resultado do processo produtivo e é determinada em um período histórico definido, no caso de São Luís, nos anos 1990 e com mais força na primeira década do século XXI.

A primeira década do século XXI foi bastante rentável para incorporadoras atuantes em São Luís. O mercado imobiliário se aqueceu, sobretudo a partir de 2007 e isto ficou visível a partir de 2008, quando edifícios foram levantados nas mais diversas áreas da cidade, principalmente nos bairros nobres. Não é toa que “a incorporação dedica-se, sobretudo, à construção de edifícios verticais, pois constitui uma ‘evolução’ do loteamento, ao ‘multiplicar’ o solo mais valorizado nos centros urbanos” (SOMEKH, 1997, p. 109).

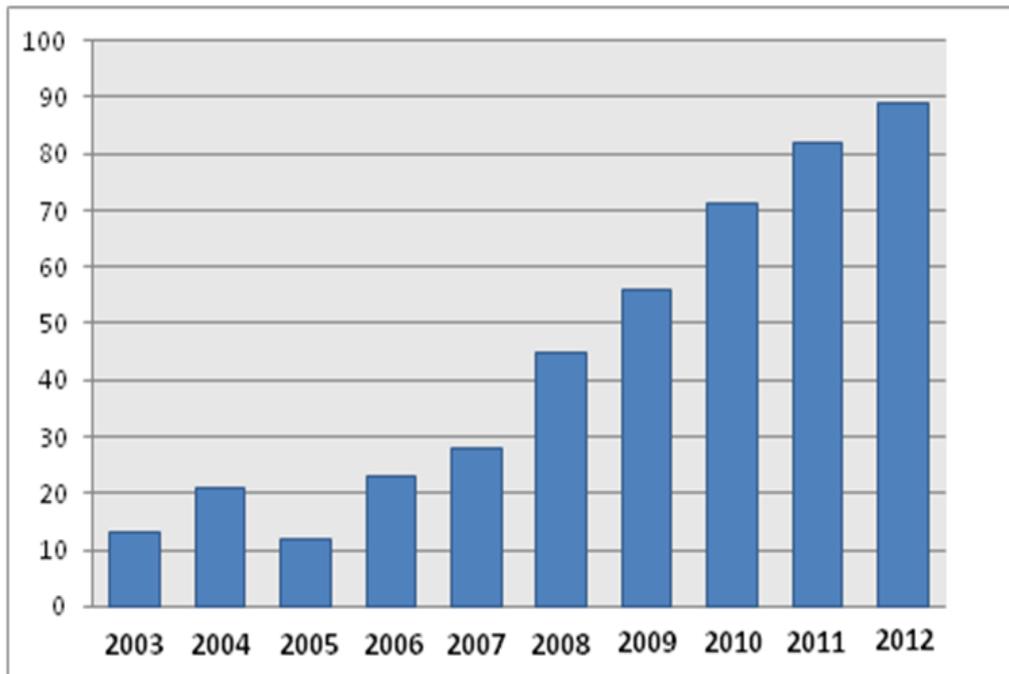
**Tabela 1 - Financiamentos Habitacionais em São Luís (2004-2014)**

<b>Ano</b>	<b>Valor em milhões de reais</b>
<b>2004</b>	R\$ 33.226.968,73
<b>2005</b>	R\$ 52.332.315,18
<b>2006</b>	R\$ 98.952.830,10
<b>2007</b>	R\$ 143.220.645,34
<b>2008</b>	R\$ 205.515.303,35
<b>2009</b>	R\$ 352.696.631,73
<b>2010</b>	R\$ 420.880.837,99
<b>2011</b>	R\$ 422.886.468,86
<b>2012</b>	R\$ 635.795.570,62
<b>2013</b>	R\$ 512.509.102,67
<b>2014</b>	R\$ 638.904.253,10
<b>TOTAL</b>	R\$ 3.516.920.927,67

**Fonte:** Brasil (2015). Caixa Econômica Federal, 2011. (Dados obtidos via e-mail a partir da Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Livre Acesso a Informação). Elaborado por Luiz Eduardo Neves dos Santos

Segundo dados da Caixa Econômica Federal, somente entre os anos de 2004 e 2014 os financiamentos imobiliários no Maranhão somaram R\$ 9.159.478.075,31. São Luís absorveu no mesmo período a cifra de R\$ 3.516.920.927,67, ou seja, pouco mais de 38% do total investido no Maranhão. A tabela 1 apresenta um volume de investimentos pequeno de financiamentos entre os anos de 2004 e 2005. Entre 2006 e 2014 os financiamentos na cidade apresentam ritmo ascendente e cresce mais de 6 vezes até 2014. Embora a variação entre 2010 e 2011 tenha sido pequena e em 2013 mostre um recuo em relação a 2012, em 2014 atinge sua maior marca no período.

O aparecimento dos edifícios se deu com mais força nos primeiros anos do século XXI que nos anos 1990, sendo que a maior parte desses edifícios foi direcionada ao setor habitacional, conforme dados da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação. Ou seja, dos 506 edifícios levantados entre 2003 e 2012, 386 foram destinados para fins de moradia.

**Gráfico 1** - Número de edifícios construídos em São Luís (2003-2012)

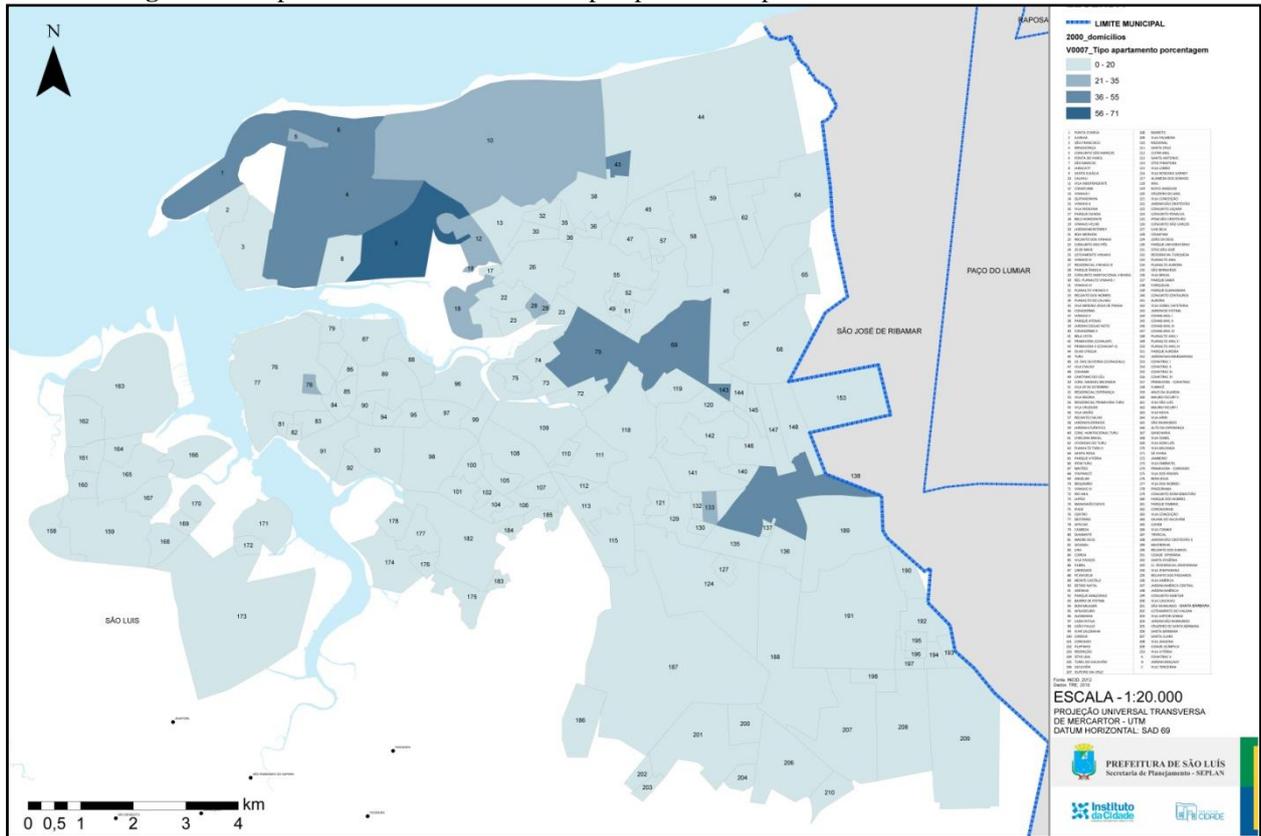
Fonte: SÃO LUÍS/INCID/SEMURH, 2015.

Com a ampliação dos investimentos na área da construção civil, as facilidades de crédito e a expansão de prazos para financiamentos habitacionais (até 35 anos em alguns casos) houve uma ampliação considerável da demanda por terrenos e imóveis em São Luís, o que elevou bastante os preços dessas mercadorias. Os investimentos em São Luís ainda assumem um caráter eminentemente especulativo, o que acarreta uma sobrevalorização do solo urbano.

As transformações no espaço apropriado pelos grupos sociais dominantes revelam um padrão cosmopolita de consumo por parte destes. Para eles, a verticalização é o símbolo maior de uma modernização urbana que se assemelha aos modos de vida e padrões socioculturais das grandes metrópoles. Por isso, a “verticalização, assim, realiza espetacularmente a acumulação e a reprodução” (SOUZA, 1994, p. 26). Isto é percebido no espaço urbano da Cidade Nova em São Luís, não só pelos modernos edifícios, mas também pela crescente diversidade de serviços especializados oferecidos às classes mais abastadas.

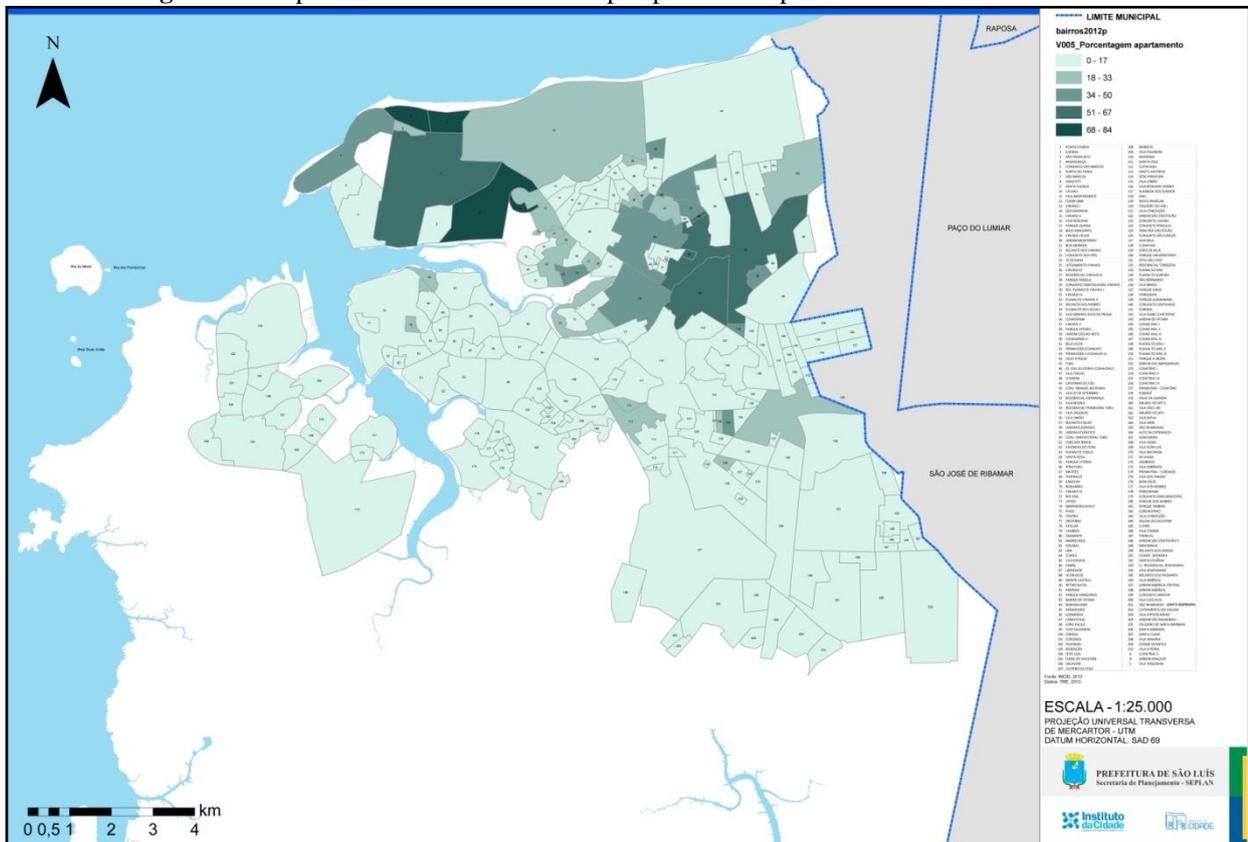
Os mapas das figuras 2 e 3 apresentam a divisão da cidade por setores censitários e bairros do IBGE em 2000 e 2010 no que tange a quantidade de unidades habitacionais/familiares tipo apartamento. Os tons mais escuros nos mapas indicam uma maior quantidade de imóveis verticais.

**Figura 2 - Mapa com número de imóveis tipo apartamento por setor censitário no ano de 2000.**



Fonte: IBGE (2000) elaborado por INCID (2011).

**Figura 3 – Mapa com número de imóveis tipo apartamento por setor censitário no ano de 2010.**



Fonte: IBGE (2010) elaborado por INCID (2012).

Em 2000, observa-se uma grande quantidade dessas habitações na Cidade Nova, sobretudo nos bairros do Calhau, Ponta D'areia, Renascença, São Marcos, Cohafuma, dentre outros. Todos esses bairros receberam infraestrutura urbanística e viária por conta do Plano Diretor e Lei de Zoneamento de 1992 como já foi dito. Esses espaços em 2010 continuaram recebendo investimentos da iniciativa privada com o apoio estatal e, cada vez mais seus terrenos foram destinados à implantação de condomínios verticais de alto padrão, concentrando uma população detentora de boa parte da renda urbana da cidade. Para Botelho (2007b, p. 82-83),

A ação do Estado não é neutra (...) as áreas da população mais rica e as atividades ligadas ao capital monopolista (produção, comercialização e consumo) são privilegiadas no que diz respeito aos investimentos estatais em infraestrutura e equipamentos de uso coletivo, bem como em relação à legislação urbanística.

Por isso, grandes empresas se instalaram em São Luís no ramo da construção civil a partir dos primeiros anos século XXI, a exemplo da Construtora e Incorporadora Gafisa S.A, que figurou como a 2ª maior empresa de construção civil do Brasil em 2010 (segundo ranking ITC 2010 – Informações Técnicas da Construção), com um total de 6.320.152,02 m<sup>2</sup> construídos e 286 obras presentes em 14 Estados e 30 cidades; e a Cyrela Brazil Realty que foi a 4ª maior construtora do Brasil em 2010, com um total de 4.071.990,24 m<sup>2</sup> construídos e 108 obras realizadas em vários Estados segundo Ranking ITC 2010 (INTELIGÊNCIA EMPRESARIAL DA CONSTRUÇÃO - ITC, 2010).

Essas empresas trabalham com pesquisas de mercado bem elaboradas, o que permite um bom retorno em termos de lucratividade. Seus empreendimentos são de médio e alto padrão, com edifícios que podem chegar até 15 pavimentos, sempre destinados à elite detentora da maior fatia de renda na capital. Elas se desenvolvem no interior do espaço urbano e abocanham um substancial quinhão monopolista do capital, que tende a garantir para elas monopólios do uso de equipamentos coletivos mais ricos, essenciais para a reprodução ampliada do capital, implantando em São Luís um tipo de apropriação do solo que denomino aqui de *verticalização seletiva*.

Em termos comparativos, os mapas das figuras 2 e 3 apresentam diferenças na espacialização de condomínios de apartamentos. No ano 2000 e em 2010 houve uma regularidade quanto aos empreendimentos imobiliários verticais em áreas próximas a orla (parte norte do município), como pode ser visto nos mapas. Outra tendência que se repete nesses anos diz respeito à quantidade de apartamentos nos bairros do Angelim, Bequimão e Forquilha. Tanto em 2000 quanto em 2010, esses bairros absorveram condomínios de baixo e médio padrão, com no máximo 4 pavimentos de gabarito.

Observa-se ainda nitidamente uma tendência, não vista em 2000, mas encontrada em 2010, do surgimento de uma quantidade maior de condomínios de apartamentos em direção à leste, no município vizinho de São José de Ribamar, representados por bairros como o Turu, Santa Rosa, Itapiracó e Parque Vitória. Esses bairros absorveram condomínios de baixo e médio padrão, denominados aqui de *verticalização de massa*, com no máximo 4 pavimentos de gabarito, sem elevador e com dimensões que variam entre 42m<sup>2</sup> e 60m<sup>2</sup>.

É possível afirmar que esse direcionamento à São José de Ribamar tenha sido realizado de forma proposital pelos idealizadores do Plano Diretor e do Zoneamento em 1992, pois já vislumbravam a formação de uma região metropolitana adensada submetida aos interesses do capital de incorporação, o que até hoje é um processo em andamento. Fato este comprovado com a ampliação do gabarito dessas localidades para 8 e 10 pavimentos. Por isso que Burnett (2006) afirma que essa legislação foi a principal responsável pelo aumento considerável no aproveitamento do solo urbano da cidade, sendo a verticalização na cidade um processo irreversível e incontrolável.

O Mapa da figura 3, relativo ao ano de 2010 também nos mostra um aumento do número de apartamentos em bairros como o Anil, Planalto Anil e Santo Antônio, áreas de ocupação mais antiga e que andam na contramão da atual tendência histórica das localizações verticais na cidade. Este fato pode ser explicado por certa quantidade de sítios antigos e de vazios urbanos nesses bairros, que foram comprados por construtoras locais, a exemplo da *Dimensão Engenharia e Canopus*.

A realidade é que o processo de verticalização em São Luís se dá de maneira desigual, enquanto edifícios de alto padrão construtivo se multiplicam em bairros próximos à orla, prédios de baixo e médio padrão aparecem em áreas próximas à São José de Ribamar e outras. Esse processo tem a ver, sobretudo, com a reprodução do capital, apropriado pelos incorporadores com o objetivo de auferirem rendas fundiárias e acelerar a velocidade de rotação do capital, transformando capital-dinheiro em capital-mercadoria e capital-mercadoria em mais-capital-dinheiro.

São Luís está imersa em uma contradição social fundamental, de um lado se observa a concentração de serviços e equipamentos urbanos ideais, amparados pelo Estado, que dá suporte ao mercado imobiliário nos bairros ricos, símbolo de distinção social, *status* e sensação de segurança. Por outro lado, se exercem pressões sobre as camadas sociais empobrecidas, onde a legislação urbanística não é aplicada em sua integralidade e que por causa da imposição de preços do mercado imobiliário, são classes espoliadas e segregadas no tecido urbano.

Para Gottdiener (2010, p. 131), “a hegemonia da classe capitalista é renovada através da segregação espacial e através dos efeitos da ‘força normatizadora’ da intervenção estatal no espaço”. Esta força normatizadora de intervenção estatal a que se refere Gottdiener pode ser

exemplificada a partir da duplicação, do recapeamento asfáltico e da inserção de iluminação pública da MA-203, que liga o município de São Luís à São José de Ribamar e Raposa por parte do Governo Estadual. Uma rodovia que é a continuação da Avenida dos Holandeses, um dos metros quadrados mais caros da cidade e que margeia grande parte orla marítima.

Essa intervenção não ocorre ao acaso, ela dá sustentação e apoio logístico à grande quantidade de condomínios fechados verticais e horizontais que estão sendo implantados nesta região limítrofe, a exemplo do condomínio de mansões Alphaville. Os empreendimentos imobiliários dessa região se localizam na margem esquerda da rodovia sentido São José de Ribamar e Raposa e contrastam com a grande quantidade de aglomerados subnormais e bairros de residências precárias na margem direita da MA-203. Dessa forma, classes dominantes e classes dominadas convivem próximas, embora sem contato, pois as primeiras são protegidas por altos muros, com convívios sociais próprios, vivendo em um território específico, enquanto que as segundas sobrevivem com muitas dificuldades.

## **6.2.DESIGUALDADES SOCIOESPACIAIS EM SÃO LUÍS**

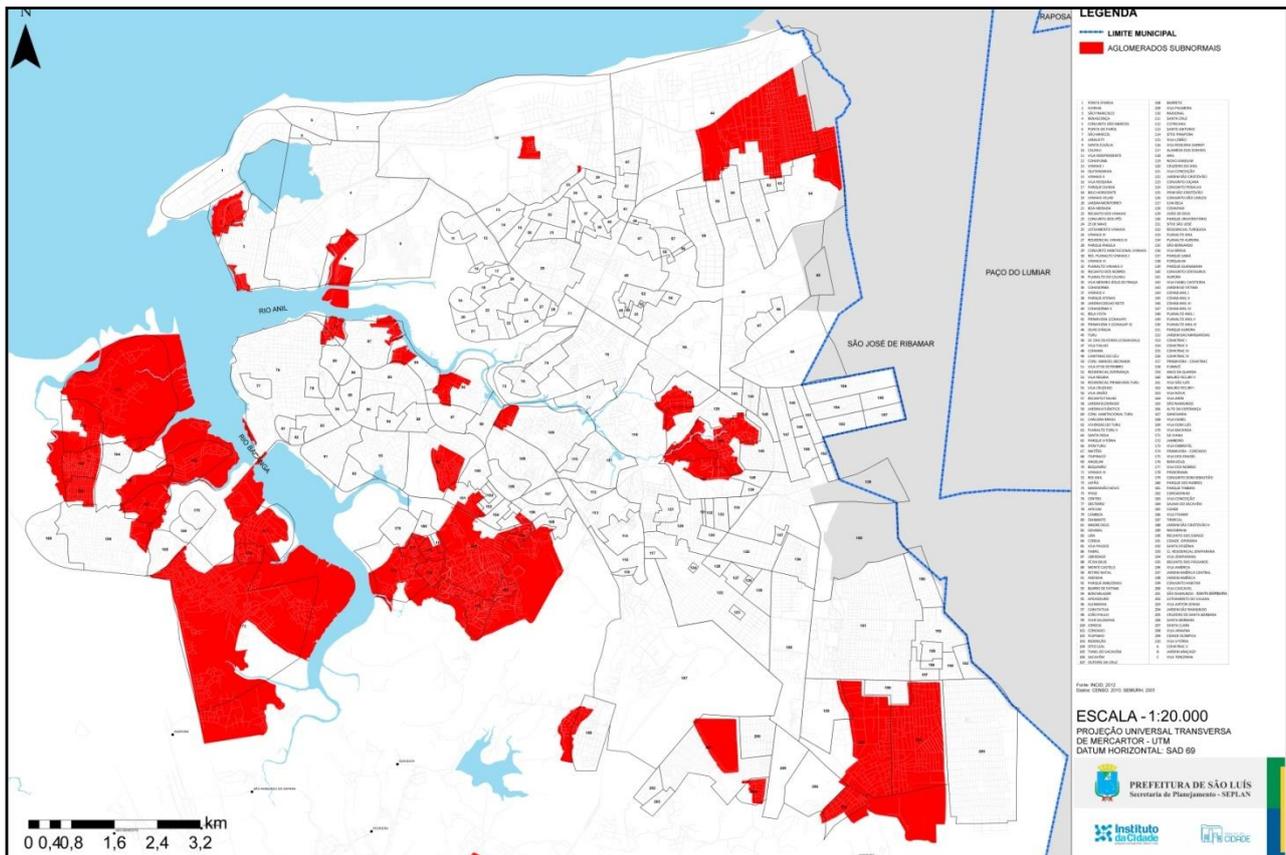
O espaço urbano de São Luís vem assumindo nas últimas décadas uma diferenciação muito acentuada no que tange à ocupação de classes sociais no tecido urbano. Essa diferenciação é agravada pela forma como a propriedade privada seleciona frações desse espaço. É preciso destacar que a grande quantidade de investimentos no setor imobiliário em São Luís, decorre dos financiamentos oriundos de políticas estatais, que de certa forma, facilitaram o acesso habitacional à classe média e alta e não privilegiaram tanto as classes pobres.

O padrão de produção do espaço em São Luís, bem como de outras grandes aglomerações urbanas no Brasil, se destaca pela presença marcante em sua paisagem, de duas “cidades” bem distintas, uma formal, apropriada pelos grupos dominantes, que gozam de infraestrutura e serviços diversificados e abundantes. E outra informal, apropriada pelos grupos dominados, pobres e espoliados das favelas, que vivem em condições precárias, que sofrem e convivem com a violência e o tráfico e residem em habitações improvisadas, quase sem acesso a itens básicos de sobrevivência, como água potável por exemplo.

Esta lógica, presente em São Luís, acontece de forma sincrônica, já que, à medida que o espaço urbano se verticaliza na Cidade Nova, também cresce de forma horizontal uma massa de marginalizados em direção a sul, sudeste e sudoeste de seu. Isso foi o que atestou recentemente o IBGE (2010) ao revelar que houve um aumento expressivo do número de aglomerados subnormais entre os anos de 2000 e 2010 em São Luís.

Os aglomerados subnormais são um conjunto de “moradias com um mínimo de 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado, até período recente, terreno de propriedade alheia (pública ou particular), dispostos, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais” (IBGE, 2010, p. 18). Em 2000 eram oito as áreas de assentamentos subnormais, em 2010 aumentou para vinte e três o número dessas áreas. Aliado a isto, a população no município de São Luís saltou de 870.028 em 2000, para 1.014.837 em 2010 (IBGE, 2010).

**Figura 4** – Mapa de Aglomerados Subnormais por setor censitário em São Luís no ano de 2010.



Fonte: IBGE (2010) elaborado por INCID (2011).

Pela lista do IBGE, são considerados aglomerados subnormais os bairros Vila Jaracati, Santa Júlia, Mangue Seco, Bonfim, Gapara, Ilhinha, Vila Irmãos Coragem, Jambeiro, Portelinha, Residencial do Careca, Residencial Paraíso, Residencial Pontal da Ilha, Salina, Santa Rosa, Tamancão e as Vilas Alexandra Tavares, Conceição II, Gancharia, Jaracaty II, Maria Aragão, Mauro Fecury I, Mauro Fecury II e São Luís. O que chama atenção no Mapa da figura 4 é que boa parte do território do Itaqui-Bacanga é composto por assentamentos subnormais, bem como nos bairros da Santa Rosa e Coroadinho e entorno. Uma característica marcante nos aglomerados subnormais é a alta densidade demográfica, “nas localidades Santa Rosa e Vila Mauro Fecury II, a densidade populacional é acima da média da capital: 1,2 mil habitantes por quilômetro quadrado” (IBGE, 2010).

É preciso destacar que o conceito de aglomerados subnormais do IBGE, por ser limitado em sua definição, camufla outros territórios igualmente carentes de São Luís, a exemplo do bairro da Cidade Olímpica.

Em São Luís, as desigualdades socioespaciais se dão não somente pelas diferenciações urbanísticas e de infraestrutura, mas também pelo abismo socioeconômico e educacional que separa grupos sociais dominantes de grupos sociais dominados. A produção do espaço em São Luís por meio da verticalização e da espoliação urbana se apresenta como elemento responsável por transformações morfológicas e funcionais da paisagem urbana que produz solos superpostos, provocando permanentemente a revalorização do espaço. Para Lefebvre (2001, p. 06):

A cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso. O valor de troca e a generalização da mercadoria pela industrialização tendem a destruir, ao subordiná-las a si, a cidade e a realidade urbana, refúgios do valor de uso, embriões de uma virtual predominância e de uma revalorização do uso.

Assim, o solo e a habitação são transformados em mercadorias, seu consumo só aumenta, visto que fazem parte das estratégias capitalistas, contribuindo para a produção e a reprodução do espaço. Os pobres em São Luís sofrem uma espoliação urbana severa, já que as políticas públicas atingem uma pequena parcela da população no espaço, tornando a cidade fragmentada. Há, portanto uma “multiplicação de espaços que são comuns, mas não públicos” (GOMES, 2002, p. 174).

A afirmação de Milton Santos também nos é reveladora, quando diz que a “metrópole é corporativa e fragmentada, composta de espaços luminosos, expressão máxima da modernização, e de espaços opacos – periferias, lugares da exclusão dessa mesma modernização” (SANTOS, 1993 *apud* SOUZA, 2006, p. 33). A produção do espaço de São Luís gerada por processos hegemônicos implica na subalternização e degeneração de grupos sociais e numa consequente apropriação diferenciada da cidade, comandada pelos interesses do capital.

## 7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de urbanização verificado ao longo da segunda metade do século XX e mais especificamente, na primeira década do século XXI em São Luís transforma a cidade, antes provinciana e limitada em uma aglomeração com grande mancha urbana. Esta mudança acontece não apenas no aspecto quantitativo, mas, sobretudo, transforma-se do ponto de vista qualitativo.

O grande contingente de migrações em direção à capital do Maranhão, aliados às estratégias do capital estatal, industrial e de incorporação, modificaram consideravelmente o espaço urbano de São Luís e foram responsáveis pelos diferentes tipos de uso do solo na cidade. Houve um acréscimo

significativo no número de edifícios na cidade. Esses investimentos verticais são selecionados pelos incorporadores em territórios escolhidos de forma cuidadosa e seletiva, o que acaba “empurrando” os grupos dominados para lugares sem infraestrutura. Como adverte Lefebvre (2008, p. 141), a estratégia desses grupos de incorporação não se resume a “simples venda, pedaço por pedaço, do espaço, [com objetivo de auferir mais-valia] mas visa uma reorganização completa da produção, subordinada a centros de informação e de decisão”.

O capital estatal e industrial aliado ao capital de incorporação são os grandes responsáveis pela fragmentação do espaço urbano de São Luís, transformado em mercadoria, já que o solo urbano é determinado pelo preço, o que acaba por afastar grupos dominantes (que vivem em bairros com melhores condições) dos grupos dominados (moradores de áreas irregulares, clandestinas ou de risco).

O Estado dá o suporte aos incorporadores/construtores no sentido de prover infraestrutura e equipamentos urbanos, em lugares antes pouco valorizados, e que passam a ter uma maior quantidade de capital fixo. Outra forma do Estado favorecer os incorporadores/construtores é através da legislação urbanística (Plano Diretor e Lei de Zoneamento de 1992) que permitiu definitivamente que a cidade se expandisse verticalmente para territórios específicos e diferenciais.

É sabido que legislação urbanística de 1992 (ainda vigente!) em São Luís foi realizada em gabinete por um grupo seletivo de arquitetos, urbanistas e membros do poder político. É enganoso supor que essas leis foram escritas sem o consentimento das incorporadoras/construtoras, pelo contrário, elas tiveram um papel ativo na consolidação dessa legislação, que entre outras coisas, promoveu uma ruptura nos padrões construtivos da cidade, permitindo o aumento da quantidade de pavimentos nas construções, representado pela grande quantidade de edifícios nos bairros nobres da capital maranhense e também pela expansão vertical em direção ao município vizinho de São José de Ribamar.

A verticalização seletiva é vista apenas nos bairros nobres, próximos à orla de São Luís, já que se refere aos edifícios que possuem baterias de elevadores, onde existe a segregação entre patrão e empregado, uma separação revelada nos elevadores “sociais” e de “serviços”.

Os prédios de até 4 pavimentos, sem elevadores e com menor extensão, apesar de serem uma constante nos últimos anos na cidade e de serem rentáveis para as incorporadoras, assumem um padrão de verticalização de massa, cada vez mais comum entre as populações de renda familiar entre 1 e 3 salários mínimos.

A seleção cuidadosa de determinados territórios para a implantação de empreendimentos imobiliários verticais através da renda fundiária faz com que uma grande parcela dos espoliados urbanos de São Luís se estabeleça nos chamados aglomerados subnormais, como constatado nos

dados do IBGE. O conceito de aglomerados subnormais formulado pelo órgão acaba por negligenciar outras localidades que sofrem com a falta de equipamentos urbanos e infraestrutura, ou seja, o problema das habitações precárias e de populações espoliadas é bem maior do que o exposto pelo IBGE.

Um dos motivos que fazem de São Luís uma cidade claramente dividida em seu espaço urbano (grupos dominantes x grupos dominados), uma cidade em pedaços é a grande concentração de renda por parte dos grupos dominantes, que com seu poder de consumo usufruem o que o mercado (imobiliário, carros, roupas de grife, etc.) oferece. O capital, acumulado por esses grupos, se manifesta de forma desigual no espaço urbano ludovicense, acentuando as desigualdades.

A acumulação de capital político por parte de pessoas que estão no poder, a negligência dos poderes públicos em relação à aplicação correta de recursos no ambiente urbano e a forma seletiva e criteriosa de apropriação do espaço por parte das incorporadoras/construtoras em São Luís, são as grandes responsáveis por agravar a problemática da espoliação urbana na cidade.

É preciso entender que a dinâmica de expansão urbana em São Luís, com a inserção de condomínios verticais de alto e médio padrão às classes mais abastadas, com a valorização do solo urbano e a carência de infraestrutura em lugares periféricos, decorre das estratégias de atuação do capital no território urbano, que aliada a processos políticos e econômicos, determina a produção do espaço com a divisão da cidade em pedaços, e tem como principal consequência a redistribuição espacial da população pobre, que permanece excluída do direito à cidade.

## REFERÊNCIAS

BOTELHO, A. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 18, 2ª sem., p. 15-38, 2007a.

BOTELHO, A. **O Urbano em Fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007b. 315p.

BRASIL. Caixa Econômica Federal. **Financiamentos habitacionais no Maranhão 2004-2014 (por município)**. Brasília, 2015. Dados obtidos via Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Livre Acesso a Informação). Disponível em: <[http:// http://www.acessoainformacao.gov.br/](http://www.acessoainformacao.gov.br/)>. Acesso em 15 de abr. 2015.

BRAVERMAN, Harry. **Trabalho e Capital Monopolista**: A degradação do trabalho no século XX. Rio de Janeiro: LTC, 1987.

BURNETT, F. L. Movimentos sociais urbanos e o Estatuto da Cidade: Análise do Processo de Construção do Plano Diretor Participativo de São Luís, Ma. **Anais do II World Planning Scholl Congress**. Mexico City, Mexico, July, 2006.

BURNETT, F. L. As cidades brasileiras e a desigualdade socioespacial. **Revista da Faculdade de Serviço Social (UERJ)**, Rio de Janeiro, v. 6, n. 24, p. 99-112, 2009.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Revista Novos Estudos**, São Paulo, n. 47, p. 155-176, mar. 1997. Disponível em [http://novosestudos.uol.com.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626\\_enclaves\\_fortificados.pdf](http://novosestudos.uol.com.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626_enclaves_fortificados.pdf). Acesso em 21 mar 2012.

CARCANHOLO, M. D. Dialética do desenvolvimento periférico: dependência, superexploração da força de trabalho e alternativas de desenvolvimento. **IV Colóquio Latino-Americano De Economistas Políticos**, 31 de outubro a 2 de novembro. Anais, São Paulo, 2004.

CARDOSO, A. L. Contextualização/Caracterização. In: BRASIL. Ministério das Cidades. **Política Habitacional e a Integração Urbana de Assentamentos Precários**: Parâmetros conceituais, técnicos e metodológicos. Brasília: Secretaria Nacional de Habitação, 2008.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-Tempo na Metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001. 368p.

CARLOS, A. F. A. A segregação como fundamento da crise urbana. In: SILVA, José B.; LIMA, L. C.; DANTAS, E. W. C. (Org.). **Panorama da Geografia Brasileira 2**. São Paulo: Annablume, 2006, p. 47-56.

CARLOS, A. F. A. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições/GESP, 2007. v. 1. Disponível em: <<http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>>. Acesso em 3 de jun. 2011.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009. 590p.

COSTA, Ademir Araújo da. **A Verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal-RN**. 2000. 207f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2000.

DAMIANI, A. L. As Contradições do Espaço: da Lógica (Formal) à (Lógica) Dialética, a Propósito do Espaço. In: CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. (Org.). **O Espaço no Fim de Século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 2001, p. 48-61.

DOBB, M. **A Evolução do Capitalismo**. São Paulo: Abril Cultural, 1983. (Coleção Os Economistas). 281p.

GOMES, P. C. C. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. 304p.

GOTTDIENER, M. **A Produção Social do Espaço Urbano**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2010. 310p.

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

IANNI, Octavio. **Estado e Planejamento Econômico no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010. 331p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico de 2000** – Agregado por Setores Censitários dos Resultados do Universo. Rio de Janeiro: IBGE, 2002.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br>>. Acesso em 20. jan. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Aglomerados Subnormais do Censo 2010**. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/agsn/>. Acesso em 10 jun. 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Estimativas da População Residente no Brasil em 2014**. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação de População e Indicadores Sociais - COPI. Disponível em: <[http://ftp://ftp.ibge.gov.br/Estimativas\\_de\\_Populacao/Estimativas\\_2014/estimativas\\_2014\\_TCU.pdf](http://ftp://ftp.ibge.gov.br/Estimativas_de_Populacao/Estimativas_2014/estimativas_2014_TCU.pdf)>. Acesso em 15 mar. 2015.

INTELIGÊNCIA EMPRESARIAL DA CONSTRUÇÃO (ITC). **Ranking ITC 2010**. Disponível em <http://www.itc.etc.br/rankingitc/2010>. Acesso em 25 out. 2012.

KOWARICK, L. **A Espoliação Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979. 205p.

KOWARICK, L. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000. 144p.

LEFEBVRE, H. **A Reprodução das Relações de Produção**. Porto: Publicações Escorpião, 1973.

LEFEBVRE, H. **Espacio y Política: El Derecho a la Ciudad, II**. Barcelona: Ediciones Península, 1976.

LEFEBVRE, H. **The Production of Space**. Oxford: Blackwell, 1992. 464p.

LEFEBVRE, H. **A Vida Cotidiana no Mundo Moderno**. São Paulo: Ática, 1991. 216p.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. 143p.

LEFEBVRE, H. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008. 176p.

MARCUSE, P. Enclaves, sim; Guetos, não: a segregação e o Estado. **Espaço e Debates**, São Paulo, NERU, v. 24, n. 45, p. 24-33, jan./jul, 2004.

MARTINS, José de Souza. **Os Camponeses e a Política no Brasil**: as lutas sociais no campo e o seu lugar no processo político. Petrópolis: Vozes, 1983. 185p.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. São Paulo: Nova Cultural, 1988. V. I, Livro Primeiro, O processo de produção do capital. (Coleção Os Economistas). 496p.

MARX, K. **O Capital**: crítica da economia política. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro, 2008a. v.VI, Livro Terceiro, O processo global de produção capitalista. 822-1230p.

MARX, K. **Contribuição à crítica da Economia Política**. São Paulo: Expressão Popular, 2008b. 285p.

- MARX, K. **O Capital: crítica da economia política**. 27. ed. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro, 2014. v. II, Livro Primeiro, O processo de produção do capital. 585-937p.
- MARX, K.; ENGELS, Friedrich. **Manifesto do Partido Comunista**. São Paulo: Instituto José Luís e Rosa Sundermann, 2003. 68p.
- MENDES, C. M. **O Edifício no Jardim: um plano destruído. A verticalização em Maringá**. 1992. 384f. Tese (Doutorado em Organização do Espaço). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.
- OLIVEIRA, A. U. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, Ruy (org.). **Geografia, teoria e crítica: o saber posto em questão**. Petrópolis: Vozes, 1982. p. 131-146.
- RIBEIRO, L. C. Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Civilização Brasileira: Rio de Janeiro: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997. 352p.
- SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 2. ed. São Paulo: EDUSP, 2002. (Coleção Milton Santos 1). 384p.
- SANTOS, M. **Por uma Geografia Nova: da crítica da Geografia à uma Geografia Crítica**. 6. ed. São Paulo: EDUSP, 2012 (Coleção Milton Santos 2). 285p.
- SANTOS, M. **Por Uma Economia Política da Cidade: O caso de São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 2009. (Coleção Milton Santos 14). 139p.
- SÃO LUÍS. Secretaria Municipal de Governo. **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. Secretaria Municipal de Governo. **Lei 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, 1992.
- SÃO LUÍS. Prefeitura Municipal de São Luís. **Mapas Temáticos de Setores Censitários do IBGE 2000 e 2010**. São Luís: Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID) 2010, 2011 e 2012.
- SÃO LUÍS. Prefeitura Municipal de São Luís. **Empreendimentos Verticais no Município de São Luís**. Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação (SEMURH), Instituto da Cidade, Pesquisa e Planejamento Urbano e Rural (INCID), 2015.
- SOMEKH, N. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**. São Paulo: EDUSP/Nobel /FAPESP, 1997. 173p.
- SOUZA, M. L. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 288p.
- SOUZA, M. A. A. **A Identidade da Metrópole**. São Paulo: EDUSP, 1994. 257p.

SOUZA, M. A. A. **Recompondo a história da região metropolitana: processo, teoria e ação.** In: SILVA, C. A.; FREIRE, D. G.; OLIVEIRA, F. J. G. (orgs.). **Metrópole: governo, sociedade e território.** Rio de Janeiro: DP&A/Faperj, 2006. p. 27-40.

SPOSITO, M. E. B. **O Chão Arranha o Céu: a lógica da reprodução monopolista da cidade.** 1991. 384f. Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

TOPALOV, C. **La Urbanización Capitalista: algunos elementos para su análisis.** México: Edicol, 1979. 137p.

TRINTA, P. V. **Análise Bioclimática do bairro do Renascença II – São Luís-MA: Realidade e Perspectiva do Conforto Térmico em Espaços Externos.** 197p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2007.

UNFPA. **State of World Population 2007.** Unleashing the Potential of Urban Growth New York: United Nations Population Fund, UNFPA, 2007. 108p

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998. 373p.