



SBQP 2023

SIMPÓSIO BRASILEIRO DE
QUALIDADE DO PROJETO
NO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Sustentabilidade e Responsabilidade Social
no Projeto. Programa de Pós-Graduação em
Arquitetura e Urbanismo (PROGRAU) da
Universidade Federal de Pelotas (UFPel).
De 16 a 18 de Novembro, Pelotas, RS, Brasil.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM CENTROS HISTÓRICOS: ANÁLISE A PARTIR DE EXPERIÊNCIAS DE SÃO LUÍS - MA¹

DEMÉTRIO, Robson Carneiro (1).

(1) Universidade Federal de Santa Catarina, robson.d@posgrad.ufsc.br

RESUMO

Este artigo busca apresentar a requalificação realizada em um imóvel tombado para destinação de uso para habitação de interesse social, apresentando uma análise projetual do imóvel Rua da Palma nº 195/205, da cidade de São Luís - MA. Tem por objetivo contribuir para debates acadêmicos dois principais temas a respeito da habitação em centros históricos: a preservação do bem histórico em função do uso, e a oferta de unidades para habitação de interesse social. Através desses principais temas buscamos analisar quais medidas de políticas públicas foram utilizadas para priorizar à preservação do patrimônio edificado e desenvolver os componentes que corroboram para diminuição do déficit habitacional. A partir da análise, conclui-se a efetiva preservação de edifícios históricos, destacando sua relevância histórica e a devolução factual das áreas urbanas centrais ao seu uso habitacional, identificando quais práticas e componentes embasam as ações públicas de fomento à produção habitacional, contemplando os cidadãos do centro que vivem em vulnerabilidade social.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social. Edifícios Históricos. Preservação. Requalificação. Vulnerabilidade Social.

ABSTRACT

This paper seeks to present the requalification of a heritage property for social housing, presenting a project analysis of the property 195 and 205 Palm Street, in the city of São Luís - MA. It aims to contribute to academic debates on two main themes regarding housing in historical centers: the preservation of the historical asset due to its use, and the supply of units for social housing. Through these main themes, we seek to analyze which public policy measures were used to prioritize the preservation of the built heritage and to develop the components that contribute to reduce the housing deficit. From this analysis, we conclude the effective preservation of historical buildings, highlighting their historical relevance, and the factual devolution of central urban areas to their housing use, identifying which practices and components are the basis for public actions to promote the production of housing for downtown citizens living in social vulnerability.

Keywords: Social Housing. Historic Buildings. Preservation. Requalification. Social Vulnerability.

¹ DEMÉTRIO, Robson Carneiro. Habitação de interesse social em centros históricos: análise a partir de experiências de São Luís - MA . In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 8., 2023, Pelotas. **Anais...** Pelotas: PROGRAU/UFPel, 2023. p. 01-11. DOI <https://doi.org/10.46421/sbqp.v3i.4044>

1 INTRODUÇÃO

A intervenção em centros históricos é um desafio complexo, pois envolve diversos fatores que implicam condicionantes urbanas, socioeconômicas e culturais. O resultado do projeto não depende apenas de uma abordagem sobre a intervenção que considere o planejamento cuidadoso e execução competente, mas que leve em consideração as necessidades dos diferentes grupos envolvidos, segundo Bonduki (2010) essa abordagem representa uma intervenção integrativa.

Nesse estudo, analisamos o imóvel localizado na Rua da Palma nº 195/205 da cidade de São Luís – MA, destinado à habitação de interesse social, este imóvel está localizado em área de tombamento federal, reconhecida e inscrita pela UNESCO como patrimônio mundial.

Este artigo possui a metodologia estruturada em três etapas: a fase exploratória, o trabalho de campo, análise e tratamento do material documental. Na primeira etapa partiu-se da revisão bibliográfica sobre as características históricas e técnicas construtivas apresentadas em imóveis históricos para entender a relevância dos valores históricos reconhecidos pelos órgãos de patrimônio. Ainda nessa fase exploratória, a busca e análise das políticas vigentes desenvolvidas no Brasil para proteção de bens tombados, critérios normativos e laudos técnicos que compuseram o processo da requalificação que serviram de base para a intervenção aplicada.

A fase trabalho de campo foram realizadas visitas ao imóvel em questão, para registros fotográficos e acompanhamento de obra, assim como visita aos órgãos envolvidos na intervenção, para coleta de informações através de entrevista aos profissionais envolvidos na intervenção e busca de laudos e projetos elaborados no decorrer das tratativas até o início da obra. Por fim, a fase de concatenação das informações e análise do material encontrado organizando todas as etapas que foram realizadas para a concretização dessa intervenção.

Destacamos a utilização da Portaria do Ministério das Cidades Nº 660, de 14 de novembro de 2018, como base para análise comparativa de medidas do projeto desenvolvido. A referida portaria estabelece diretrizes para a criação de projetos habitacionais, propondo condições mínimas de espaço, assim como a quantidade mínima de mobiliário e medidas de circulação aceitáveis.

A fim de garantir a preservação do patrimônio cultural, é fundamental estabelecer práticas efetivas que possibilitem a extensão da vida útil das edificações. Para isso, é necessário identificar os atores e ferramentas envolvidos na gestão do patrimônio, proporcionando a preservação do bem e a oferta de moradia obtendo o modelo de operações para o futuro.

O programa de requalificação de imóveis para habitação multifamiliar, com ênfase em habitação de interesse social, levanta a importância da população moradora desses núcleos, concedendo a elas o direito à propriedade e fazendo-se cumprir a sua função social. Para Bonduki, (2010) através de uma perspectiva funcional, a reabilitação não implica apenas em reformar casarões, mas, reabilitar de forma conjunta o usuário, através de programas econômicos e sociais, trazendo assim, oportunidades de reinserção dessas pessoas aos direitos fundamentais.

2 A UTILIZAÇÃO DE MECANISMOS PÚBLICOS PARA A PROTEÇÃO DO BEM

A Constituição 1988 apresenta direitos e garantias fundamentais, estabelecendo no Art. 5º, incisos XXII e XXIII o direito à propriedade, assim como estipula que toda

propriedade atenderá sua função social, ou seja, implica na utilização da dentro dos objetivos sociais e ordenações estabelecidos pela cidade, através do Plano Diretor, dispondo dos instrumentos mencionados no Estatuto da Cidade para a promoção da política urbana, na esfera municipal. (BRASIL, 1988).

Com base na Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 estabelece diretrizes gerais de Políticas Urbanas através do Estatuto da Cidade, que veio regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988. Conforme dispõe em seu art. 1º, Parágrafo único: “Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos,[...]” (BRASIL, 2001).

É importante compreender que o direito de propriedade no Brasil é assegurado, porém não é absoluto. O Artigo 5º da Constituição Federal expressa a noção de que o direito de propriedade não pode prevalecer sobre o bem-estar social. Para esse propósito, o mesmo Artigo determina que toda propriedade deve cumprir sua função social e apresenta instrumentos que permitem ao Estado a desapropriação de uma propriedade privada.

O inciso XXIV expressa claramente “a lei estabelecerá o procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social [...]” (BRASIL, 1988).

Com base nesse princípio, a Prefeitura de São Luís, por meio dos Decretos de n. 37.900 e 37.903 publicados no Diário do Município em 23 de setembro de 2009, declara os imóveis Rua da Palma 195 e 205 como bens de utilidade pública para fins de desapropriação. (SÃO LUÍS, 2009).

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel situado à Rua da Palma, n.º 195 - Centro, devidamente matriculado no Registro Geral de Imóveis sob o n.º 33.672, fls. 113, Livro n.º 2 FF.

Art. 2º O imóvel declarado de utilidade pública, nos termos deste Decreto, deve ser utilizado pelo Município de São Luís na realização de adaptações para uso habitacional.

Art. 3º É declarada medida de urgência a desapropriação, para efeito de imissão provisória do Município na posse do bem referido no art. 1º deste Decreto.

Art. 4º Fica a Procuradoria Geral do Município — PGM autorizada a promover, na forma da legislação pertinente, por via administrativa ou judicial, a desapropriação da área declarada de utilidade pública, por este Decreto, após a necessária avaliação por Comissão Especial devidamente designada para esse fim (SÃO LUÍS, 2009, p. 7)².

Diante do dever do município, na qualidade de ente federativo, para promover a proteção do bem edificado, elenca no decreto acima citado considerações

² Decreto que se refere ao imóvel Rua da Palma 195 é de número 37.900, e de igual modo com os mesmos termos é apresentado no próprio Diário Oficial do Município o Decreto de número 37.903, o qual, se refere ao imóvel Rua da Palma 205. Pois até o dia da assinatura, ainda possuíam duas matrículas distintas, requerendo assim, a necessidade de dois decretos.

importantes, tais como:

- Identificação do imóvel como apto para fim habitacional, através da FUMPH;
- Laudos técnicos competentes, atestando a necessidade urgente de ações para a proteção do bem;
- O inestimável valor do bem e seus insubstituíveis materiais, que estariam se perdendo diante do risco de desabamento;
- Risco à saúde da população, falta de segurança e insalubridade do meio urbano;
- Dano econômico em relação ao turismo da cidade, devido o imóvel fazer parte do acervo do centro histórico;
- Possuir disponibilidade orçamentária e financeira para a aquisição do bem em conformidade com o requisito constitucional da justa indenização (SÃO LUÍS, 2009).

3 O ESTADO DO CASARÃO ANTES DA INTERVENÇÃO

O imóvel da Rua da Palma apresentado neste trabalho, ao longo da história, em um período não identificado, teve sua matrícula desmembrada, passando a possuir duas matrículas distintas: o imóvel Rua da Palma nº 195 com estado atual em ruínas, não possui informações sobre uso anterior, identifica a existência de 2 gabaritos, com área do lote de 301,29 m² sem identificar área de projeção; e o imóvel Rua da Palma 205, com estado atual vago, não possui informações sobre uso anterior, identifica a existência de 2 gabaritos e sótão habitável, com área do lote de 374,52 m² e área de projeção com 304,23 m², identificado com problemas em seu estado de conservação (IPHAN, 2007).

O levantamento realizado para o INBI/SU no ano de 2002, identifica o imóvel 195 já em estado de ruínas, e o imóvel 205 encontrava-se vago, possuindo problemas em seu estado de conservação.

Segundo o Laudo de Informação Técnica nº 112/2014-CT fornecido pelo IPHAN, apresenta o estado avançado de arruinamento, ocasionando perdas de importantes elementos construtivos, tais como: telhado; assoalho; divisórias dos cômodos, as únicas paredes existentes eram as paredes autoportantes de alvenaria de pedra, ruínas de colunas presentes no pátio central do imóvel.

Além das perdas de elementos arquitetônicos, identificamos algumas intervenções graves no imóvel nº 205, alterando a configuração original do casarão o qual podemos apontar:

- A utilização de marquise. Elemento arquitetônico de concreto armado em balanço, construído sobre passeio público, a fim, de proteger os pedestres da chuva, e o sol;
- Retirada da estruturação em pedra de lioz dos vãos originais da edificação;
- Alteração do ritmo dos vãos, construindo aberturas irregulares, descaracterizando a tipologia do casarão. Além da utilização de portões metálicos de enrolar não característicos da época;
- Construção de viga em concreto armado sobre as três novas aberturas apresentadas no imóvel;
- Supressão do arco pleno de tijolos romanos para sustentação da bandeira fixa da porta principal, assim como o gradil em ferro fundido.

Figura 1 – Fachada principal (vista A)
imóvel Rua da Palma 195/205



Fonte: IPHAN (2014) grifo do autor.

Figura 2 – Fachada principal (vista B)
imóvel Rua da Palma 195/205



Fonte: IPHAN (2014) grifo do autor.

Figura 3 – Interior do primeiro pavimento
imóvel Rua da Palma 195/205



Fonte: IPHAN (2014) grifo do autor.

Figura 4 – Interior do pavimento térreo
imóvel Rua da Palma 195/205



Fonte: IPHAN (2014) grifo do autor.

A deterioração do bem edificado está diretamente vinculado à ausência da sua função, citando o fenômeno da expansão urbana, e com isso, o abandono das áreas centrais, para espaço ditos modernos. O desinteresse de habitar o centro, desestimula a economia local, e conseqüentemente os investimentos de infraestrutura urbana e manutenção dos bens imóveis (VARGAS e CASTILHO, 2015 e MARICATO, 2012).

Para Villaça (2004) a expressão “deterioração” foi difundida pela classe dominante como um processo de envelhecimento, ocasionando sua ruína, e naturalização de um processo social. Esse fenômeno se deu pelo desinteresse das burguesias aos centros tradicionais, por conta das novas centralidades.

Essa destruição está relacionada aos comportamentos contemporâneos que não encontram espaço para suas atividades, ocasionando a alteração territorial de centros urbanos, gerando uma força de estagnação e decadência dos centros históricos (JACOB, 2011).

4 PROJETO DE INTERVENÇÃO

O imóvel da Rua da Palma nº 195/205 foi incluído em um programa de restauração

e requalificação, pela Fundação Municipal de Patrimônio Histórico – FUMPH, transformando o imóvel que pela sua origem, tratava-se de uma habitação unifamiliar, para uma adaptação de habitação multifamiliar.

O projeto tem por objetivo realizar o remembramento do lote, tornando apenas um imóvel, com área do terreno 630,73 m² e área total edificada 1.204,57 m², com testada principal de 21,00 m.

A restauração e reconstrução apresentados nos projetos dos imóveis analisados nesse trabalho, são notados nas diretrizes presentes na Carta de Burra de 1980, que serviu como uma atualização da Carta de Veneza de 1964, a qual define com clareza, conceitos e orientações sobre intervenções realizadas em bens tombados.

A Carta de Burra (1980) aponta a importância do levantamento histórico através de estudo prévio e análise de materiais, e que a valorização do significado cultural do bem é pressuposto para a intervenção.

Destacamos que a carta aponta que a reconstrução deverá ocorrer quando for o único meio de conservação do bem, elencando que os materiais utilizados para o acréscimo possam ser distinguidos, com o intuito de não serem confundidos com os materiais tradicionais existentes.

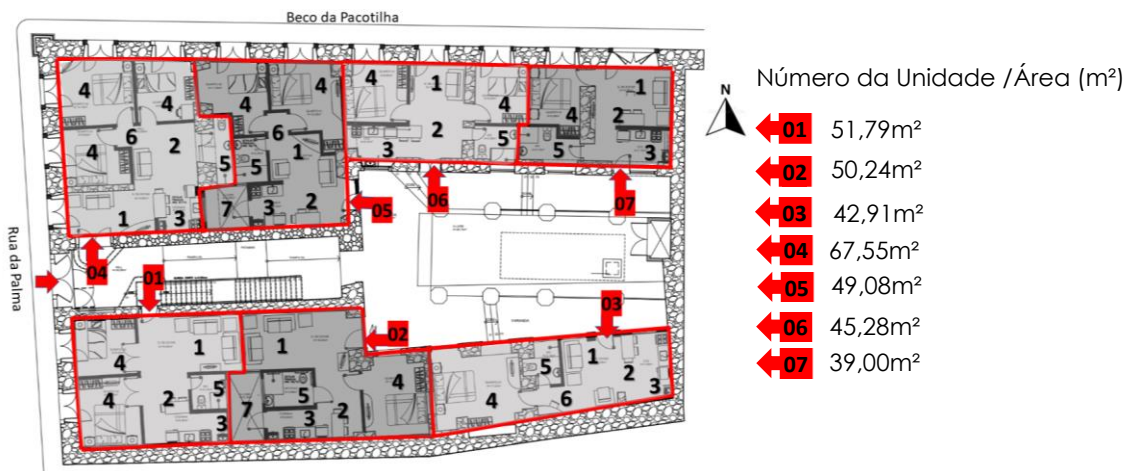
Diante de todas as alterações sofridas ao longo do tempo o projeto idealiza: o restabelecimento do alinhamento das esquadrias, retomando sua forma original de fachada, levando em consideração a repetição de cheios e vazios originários desse período; para os casos em que não possuía a pedra de lioz, foi criada a mesma forma de estrutura com a utilização de argamassa; a estabilização e preservação das paredes autoportantes, considerada como um elemento importante da arquitetura luso-brasileira; em decorrência da completa ausência do assoalho, optou-se a utilização da laje pré-moldada com lajota, com o intuito de trazer maior estabilidade na construção, baixa manutenção e facilitar a inserção de banheiros e áreas molhas (IPHAN, 2014).

Foi realizada a inserção de 14 unidades habitacionais, destinadas à habitação de interesse social, cujos propósitos visam a melhoria da qualidade de vida para os usuários, e a diminuição do déficit habitacional, além de ser fundamental para a conservação e manutenção através do uso.

Conforme a Normativa Nº 660 (2018) o projeto elabora condições aceitáveis para um programa de necessidades destinado às unidades habitacionais numa configuração de apartamentos. Estabelece área útil mínima de 39,00 m² (desconsiderando as paredes), considerando *layout* aceitável para cada cômodo com suas respectivas circulações.

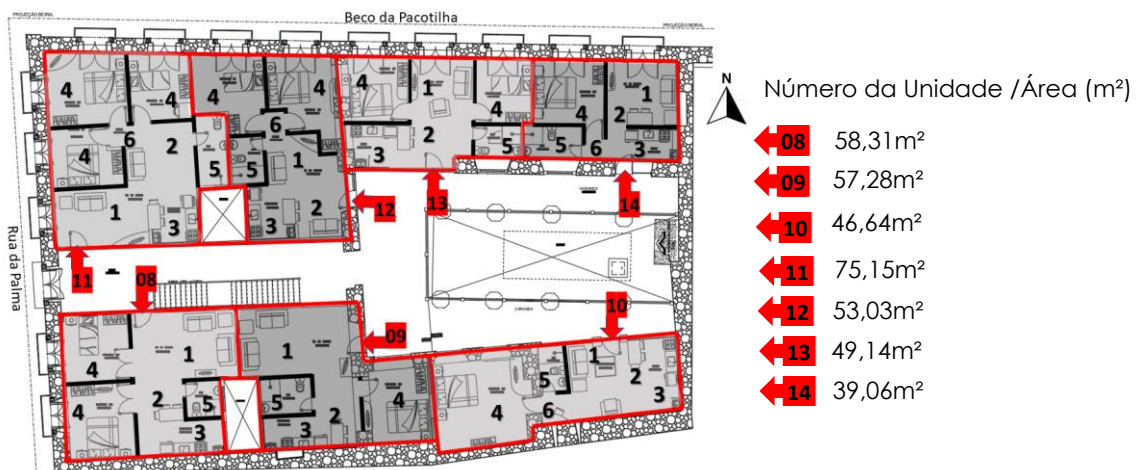
Destacamos a existência de apenas uma entrada para o imóvel, circulação comum na parte central com entradas independentes para cada unidade, a existência de pátio central aberto, janelas em todas as unidades, (sejam para o exterior do imóvel ou para o pátio central) proporcionando entrada de ventilação e iluminação natural.

Figura 5 – Planta baixa pavimento térreo imóvel Rua da Palma 195/205.



Fonte: IPHAN (2014) grifo do autor.

Figura 5 – Planta baixa primeiro pavimento imóvel Rua da Palma 195/205.



Fonte: IPHAN (2014) grifo do autor.

Legenda

1	Sala de estar	6	Hall
2	Sala de jantar	7	Área livre privativa
3	Cozinha		Limite das unidades
4	Quarto		Paredes construídas
5	Banheiro		Paredes existentes

Por tratar-se de uma adaptação realizada em imóveis tombados, o desafio se torna maior, pois a idealização do projeto implica alguns critérios relevantes, principalmente nas situações de inviabilidade de alterações ou demolições de alguns elementos pré-existentes devido sua importância patrimonial. Em razão disso, os apartamentos são diferentes uns dos outros, pois a divisão interna da edificação fica condicionada às paredes autoportantes, considerada como um elemento construtivo de suma importância.

Figura 6 – Imóvel Rua da Palma 195/205 antes da intervenção



Fonte: IPHAN (2014).

Figura 7 – Imóvel Rua da Palma 195/205 após a intervenção



Fonte: Acervo do autor (2021).

A preservação do patrimônio edificado reflete totalmente na recuperação urbana, modificando o entorno e apresentando uma desejada vida na cidade histórica. Observando as figuras acima como exemplo comparativo, podemos identificar a possibilidade de completa conservação das características históricas do bem ao uso contemporâneo.

Desse modo, portanto, podemos apresentar o desenvolvimento e suas condições atuais de viver, coexistindo junto com o respeito às memórias históricas. Para Giovannoni (2013) as principais exigências do moderno modo de viver eram pautadas em habitações que contemplassem salubridade, considerando quatro pontos importantes: ar, luz, comodidade e higiene.

5 VISÃO SOCIAL DO PROGRAMA E MODUS OPERANDI

O programa de reabilitação de imóveis para habitação de interesse social, levanta a importância da população moradora desses núcleos, concedendo a elas o direito à propriedade e fazendo-se cumprir a sua função social. Para Bonduki, (2010) através de uma perspectiva funcional, a reabilitação não implica apenas em reformar casarões, mas, reabilitar de forma conjunta o usuário, através de programas econômicos e sociais, trazendo assim, oportunidades de reinserção dessas pessoas.

Em países com forte desigualdade social, marcados pelo preconceito contra os mais pobres e pela sua associação à imagem de violência, a presença de segmentos populares nos centros históricos foi quase sempre considerada incompatível com sua recuperação. No plano internacional, tanto do ponto de vista conceitual como em experiências concretas, a permanência dos moradores nos processos de reabilitação dos núcleos históricos passou a ser considerada fundamental para o sucesso das intervenções (BONDUKI, 2010, p. 322).

Os imóveis Rua da Palma nº 195 / 205 ofertam UH, as quais, serão repassadas às famílias por meio de concessão de uso especial para fins de moradia, previstos na lei nº 11.481 (BRASIL, 2007), pretendendo a regulamentação do bem. Destacamos que “A ilegalidade é sem dúvida um critério que permite a aplicação de conceitos como

exclusão, segregação ou até mesmo de *apartheid* ambiental." (MARICATO, 2003).

No final do século XX, por meio de influências de uma reestruturação produtiva internacional, em alguns casos, o Brasil adota ações que resultam uma segregação urbana, condicionando as classes mais vulneráveis às margens da cidade, levando-as a uma forte desigualdade social, através do difícil acesso aos serviços e infraestrutura urbana, (transporte, saneamento, serviços de saúde e educação) exposição a violência e baixa oportunidade de empregos (MARICATO, 2003).

Harvey (1980) considera a regularização como um ponto crucial para a efetiva realização da justiça social, pois, baseia-se em ações conjuntas de surgem de aspectos da necessidade de cooperação social, cujo objetivo, é o desenvolvimento do indivíduo, ocasionando efeito profundo nos processos sociais, para que os próprios se definam no espaço onde vivem através do pertencimento.

Destaca-se que imóveis públicos não podem ser usucapidos, mas, os detentores poderão sim, lograr a concessão especial de uso para fins de moradia através de título registrado ao concessionário (BRASIL, 2007).

Segundo as informações da Secretária de Inovação, Sustentabilidade e Projetos Especiais - SEMISPE, junto a Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH, as unidades habitacionais serão destinadas as famílias previamente cadastradas, que vivem em situação de vulnerabilidade social, e que sejam residentes do centro histórico de São Luís, compreendidas nas localidades da Praia Grande, Portinho, Desterro.

Através do registro das famílias, será realizado um crivo com critérios avaliativos, tais como: comprovação que a família reside nas regiões contempladas no programa; não possuírem titularidade de outro imóvel, viverem em condições compreendidas como déficit de habitação. Tudo isto para tornar justo o processo de concessão.

Após o resultado da quantidade de famílias aptas para o programa, os órgãos competentes realizarão sorteio, obedecendo às seguintes especificações:

- Duas unidades habitacionais (representando 10% total das unidades), para pessoa com deficiência, assim como para os casos em que um integrante da família tenha alguma deficiência, visando atender a Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015, inciso I, do art. 32, que determina a reserva mínima de 3% (três por cento) das unidades habitacionais de programas habitacionais públicos ou subsidiados com recursos públicos, para pessoa com deficiência;
- Duas unidades habitacionais (representando 10% total das unidades), para pessoa idosa, visando atender a Lei 10.741, de 1 de outubro de 2003, inciso I, do art. 38, que determina a reserva mínima de 3% (três por cento) das unidades habitacionais de programas habitacionais públicos ou subsidiados com recursos públicos, para pessoa idosa. Não se enquadra a cota para os casos em que o idoso não seja o titular inscrito;
- Duas unidades habitacionais (representando 10% total das unidades), para famílias chefiada por mulheres, comprovado por autodeclaração;
- 10 unidades habitacionais para as demais famílias, que não se enquadram em nenhum dos critérios anteriores.

Para suprir eventuais desistências do programa será realizado um cadastro de suplentes com 50% (cinquenta por cento) do total de unidades.

As famílias contempladas terão o direito à moradia com condições de habitação e conforto, sem obrigá-las ao afastamento de seu convívio habitual ou absterem-se de

seus vínculos locais estabelecidos ao longo da vida.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho buscou apresentar as adaptações como um mecanismo de conservação, utilizando-se da habitação de interesse social como meio de dar uso aos casarões, além de ser uma importante forma de diminuição do déficit habitacional tão latente nas regiões centrais das cidades, que em sua maioria estão em estado de completo abandono.

A intervenção apresentada neste trabalho nos mostra que o uso dos edifícios históricos através da reintegração é um importante meio de conservação. No qual, de todas as utilidades possíveis, o uso residencial é o mais indicado, pois através da vida cotidiana pode se valer de uma preservação integrada, resultando a conservação do patrimônio, infraestrutura urbana, e aspectos socioeconômicos através da inserção de moradia digna.

Observamos que as intervenções estão alinhadas com as principais diretrizes de restauro, que através de estudos prévios reinseriu os elementos históricos dos casarões e valorizou o significado histórico e artístico do bem edificado. As ações realizadas têm por objetivo evitar falhas de políticas passadas, priorizando o indivíduo como o centro das ações de conservação, através da habitação.

Seguindo o tema sobre a habitação, podemos apresentar uma constatação, no que diz respeito à percepção da qualidade do projeto desenvolvido, considerando que o espaço, as medidas e a circulação em relação ao layout mínimo, estão dentro das condições aceitáveis para habitação, apresentadas pelo Ministério das Cidades através da portaria de Nº 660, com efeito, a ampliação de oferta de moradia no centro histórico.

Com relação ao direito à moradia digna desenvolvida por políticas públicas, nos apresenta uma condicionante fundamental de transformação social, inviabilizando ações de segregação e expulsão de classes vulneráveis de áreas centrais.

Entende-se que a habitação multifamiliar apresentada nesse trabalho coloca sua população local no centro das políticas de habitação e proteção de bens tombados, relacionando o convívio mútuo do homem com o espaço habitado e o meio urbano, tornando-o coparticipante dessa conservação.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. **Intervenções urbanas na recuperação de centros históricos**. Brasília: Iphan / Programa Monumenta, 2010.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto: Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990. 168 p. (Série Legislação Brasileira).

BRASIL. **Estatuto da Cidade** - Lei n. 10257, 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. Diário Oficial da União. Brasília, DF, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 13 dez. 2014.

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. **Diário Oficial da União**, Brasília: 2001.

BRASIL. Portaria nº 660, de 14 de novembro de 2018. Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e estabelece as especificações técnicas mínimas da unidade habitacional. **Diário Oficial da União**, Brasília: 2018.

GIOVANNONI, Gustavo. **Gustavo Giovannoni: Textos Escolhidos** / Gustavo Giovannoni; tradução Renata Campello Cabral e Carlos Roberto M. de Andrade, Beatriz Mugayar Kühl. – Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2013.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.

ICOMOS. **Carta de Burra**. Austrália: 1980.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução Carlos S. Mendes Rosa. 3. ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.

MARICATO, Ermínia. **Habitação Social Em Áreas Centrais**. Oculum Ensaios, São Paulo, 11 jul. 2012. Disponível em: <https://periodicos.puccampinas.edu.br/oculum/article/view/1744/1685/> Acesso em: 02 out. 2022.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**. V.17, n.48, 2003. (p.151-168)

SÃO LUÍS, **Decreto n. 37.900 de 21 de setembro de 2009**. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel situado à Rua da Palma, n.º 195 - Centro, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, São Luís, MA, n. 180, p. 06. 23 de set. 2009.

Disponível em:

<https://painel.sigana.net.br/dom/publicacoes/publicacoes/visualizarNavegador/234344d00debeaac0c258debebdbcbcf74826>. Acesso em: 08/05/2023.

SÃO LUÍS, **Decreto n. 37.903 de 21 de setembro de 2009**. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, o imóvel situado à Rua da Palma, n.º 195 - Centro, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, São Luís, MA, n. 180, p. 08. 23 de set. 2009.

Disponível em:

<https://painel.sigana.net.br/dom/publicacoes/publicacoes/visualizarNavegador/234344d00debeaac0c258debebdbcbcf74826>. Acesso em: 08/05/2023.

SENADO FEDERAL; IPHAN. **Cidades Históricas Inventário e Pesquisa**: São Luís. Brasília: Senado Federal/IPHAN, 2007.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luísa Howard de. **Intervenções em centros urbanos**: Objetivos, estratégias e resultados. São Paulo: Manole, 2015.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÈAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. 1.ed., 1. reimpr. São Paulo: Ed. da Universidade de São Paulo, 2004. Cap. 6, p.171-243.