



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **EXPANSÃO URBANA NA REGIÃO NORTE DE SÃO LUÍS-MA: Estudo e apontamentos sobre os processos de gentrificação do espaço**

### **Autores:**

Antonio Carlos Leite Barbosa - UFERSA - [antonio.leite@ufersa.edu.br](mailto:antonio.leite@ufersa.edu.br)

### **Resumo:**

O presente artigo traz a discussão teórica e empírica sobre a gentrificação e expansão urbana em São Luís do Maranhão, considerando as transformações socioespaciais compreendida, entre os Bairros do São Francisco até o Calhau, áreas nobres da cidade. A mudança de perfil social e econômico nos últimos trinta anos vem mudando o tecido urbano, ocasionada pela força do capital imbricado na especulação imobiliária com a inserção de novos empreendimentos, modificando a paisagem urbana. É evidente o processo de gentrificação e suas consequências na produção do espaço urbano, configurando outro perfil social, fragmentado, em uma nova configuração da paisagem urbana e social, eminente, mas carente do olhar singular na perspectiva do planejamento das políticas públicas sociais e urbanas na melhoria da qualidade de vida da população.

# EXPANSÃO URBANA NA REGIÃO NORTE DE SÃO LUÍS-MA: Estudo e apontamentos sobre os processos de gentrificação do espaço

## RESUMO:

O presente artigo traz a discussão teórica e empírica sobre a gentrificação e expansão urbana em São Luís do Maranhão, considerando as transformações socioespaciais compreendida, entre os Bairros do São Francisco até o Calhau, áreas nobres da cidade. A mudança de perfil social e econômico nos últimos trinta anos vem mudando o tecido urbano, ocasionada pela força do capital imbricado na especulação imobiliária com a inserção de novos empreendimentos, modificando a paisagem urbana. É evidente o processo de gentrificação e suas consequências na produção do espaço urbano, configurando outro perfil social, fragmentado, em uma nova configuração da paisagem urbana e social, eminente, mas carente do olhar singular na perspectiva do planejamento das políticas públicas sociais e urbanas na melhoria da qualidade de vida da população.

**Palavras-chave:** Segregação socioespacial. Capital imobiliário. Espaço urbano. Planejamento urbano. Cidade.

## ABSTRACT:

This article presents the theoretical and empirical discussion of gentrification and urban expansion in São Luís, considering the socio-spatial transformations between São Francisco to the Calhau neighborhoods, noble areas of the city. The change of social and economic profile in the last thirty years has been changing the urban space, caused by the force of imbricated capital in real estate speculation with the inclusion of new developments, changing the urban landscape. It is evident that the process of gentrification and its consequences in the production of urban space, setting another social profile, fragmented, in a new configuration of the urban and social landscape, eminent, but lacking of the unique look from the perspective of planning social and urban public policies to improve the population's life quality.

**Keywords:** Socio-spatial Segregation. Real Estate Capital. Urban Space. Urban Planning. City.

## 1 SÃO LUÍS E A EXPANSÃO URBANA NA REGIÃO NORTE E LITORAL DA CIDADE

Este trabalho é resultado de uma parte da dissertação de mestrado, intitulada “Espaço Urbano e Percepção do Ambiente na Avenida Litorânea em São Luís, Maranhão” defendida no Programa de Pós-Graduação em Cultura e Sociedade pela Universidade Federal do Maranhão. O objetivo principal do artigo é discutir o processo de gentrificação na orla norte de São Luís como reflexo da expansão urbana que a cidade vem presenciando nos últimos trinta anos, onde o espaço é produzido pelos diversos agentes, entre eles, os promotores imobiliários e as classes mais excluídas, modificando a paisagem urbana do município, Figura 1. O desenvolvimento urbano da cidade de São Luís do Maranhão, notadamente em meados do século XX, ocorreu em ritmo acelerado, apoiado pelas políticas públicas urbanas que nortearam o ordenamento territorial diante do crescimento populacional que a cidade presenciava. Investimentos foram aplicados na transformação da malha viária para atender a demanda e fluxo de veículos e pedestres facilitando o acesso e penetração a áreas distantes do centro da cidade, em especial a área norte e litorâneas. Ações de desenvolvimento urbano, implantadas pelo primeiro Plano Diretor de São Luís, Lei 2.155 de 26 de junho de 1975, serviram de balizamento das modificações urbanas e na produção do espaço configurando o surgimento de novos bairros em áreas nobres e periféricas. Essas ações de expansão urbana na capital maranhense perduraram até o início dos anos noventa.

Figura 1: São Luís, Raposa, Paço do Lumiar e São José de Ribamar. A grande São Luís.



Fonte: <http://hiltonfranco.com.br/paco-do-lumiar-mamapa-para-consulta/>

No ano de 2006 ocorreu uma revisão do Plano Diretor de 1992, aprovado em 11 de outubro pela Lei 4.669, visando à implantação, revisão e melhorias dos instrumentos reguladores do uso do solo urbano, garantido o equilíbrio no desenvolvimento da cidade. A cidade de São Luís apresenta expansão urbana fragmentada, com vários problemas, principalmente na questão do uso do solo urbano e na malha viária. O município atualmente apresenta mais de um milhão de habitantes segundo o IBGE 2012 sem levar em consideração os municípios que compõem a Ilha do Maranhão, São José de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa, Figura 1. Com o crescimento urbano atual da cidade, evidenciado com a expansão de bairros para além das já densas áreas mais afastadas do centro, observa-se um grande contraste socioespacial na paisagem urbana na região norte e litoral do município, em especial na região compreendida entre os Bairros do São Francisco até o Calhau, áreas de expressiva atividade comercial e população com renda mais alta que convivem lado a lado em pontos isolados com uma população de baixa renda, identificados pelas tipologias das edificações, configuração espacial urbana dessas áreas e falta de serviços básicos como saneamento, urbanização adequada e qualidade de vida. O contraste social e urbano na região norte e no litoral da cidade, é perfeitamente visível em quase toda sua extensão, pois na maioria das vezes, apesar de serem áreas nobres, o processo de transformação da paisagem urbana e sua nova configuração espacial, vem evidenciando mudanças no perfil social dos moradores destas áreas em especial aos de baixa renda.

A necessidade de uma política urbana atual que possibilitasse melhor uso e produção do uso e ocupação do solo urbano mediante as transformações estruturais, sociais e culturais que a cidade presenciava era de suma importância para a capital do Maranhão. O segundo Plano Diretor datado de 29 de dezembro de 1992, Lei 3.252, implantou um novo ritmo de desenvolvimento com o expressivo crescimento urbano na cidade. Na atualidade em São Luís, o surgimento de novos empreendimentos da construção civil, vem transformando a paisagem urbana da cidade, configurando-a em diversas microcidades fragmentadas pelo progresso modernista, criando bolsões de condomínios isolados, cidades dentro da cidade, complexos imobiliários de orientação residencial, centros comerciais, shoppings centers e reconfiguração da malha viária.

Na atualidade o processo de transformação do tecido urbano ocorre em praticamente toda Ilha do Maranhão, compostas pelos municípios de São Luís, Raposa, Paço do Lumiar e São José de Ribamar, possibilitando discussões sobre a implantação da Região Metropolitana da Grande São Luís. Nesse cenário, especialmente na capital maranhense observa-se uma forte tendência à verticalização, especialmente ao longo das três últimas décadas em virtude dos investimentos na construção civil e a forte especulação imobiliária. Semelhante à maioria das capitais litorâneas nordestinas, a cidade cresce em avanço rápido das transformações urbanas o que ocasiona problemas não compatíveis do uso ordenado do solo urbano, evidenciando desordem espacial como o tráfego caótico nas principais artérias da malha viária em face do elevado número de veículos da capital, exigindo medidas de planejamento e ordenamento adequado do uso e ocupação do solo urbano atendendo as reais necessidades de escoamento eficaz do contingente de veículos e melhorias na qualidade ambiental e urbana da cidade tanto no aspecto físico como no social, Figura 2.

Figura 2: Expansão urbana em São Luís, MA.



Fonte: <http://blogdosleoes.ma.gov.br/investimentos-do-governo-garantem-melhorias-na-balneabilidade-das-praias-de-sao-luis/>

A verticalização de áreas como os Bairros do São Francisco, Renascença, Ponta D'areia e Calhau, fez com que pessoas que ali moravam, migrassem para regiões outras áreas, geralmente mais distantes, evidenciando o processo de gentrificação nessas áreas. Na região analisada neste trabalho, em especial no Bairro do São Francisco e Renascença, verifica-se micro bairros, a “cidade periférica”, da população de baixa renda sem serviços de infraestrutura urbana digna e de qualidade, sem investimentos nos setores da saúde, do lazer e da segurança pública, em contrapartida nas áreas nobres dessa região, observam-se boas escolas, serviços de infraestrutura urbana adequada, lazer e esportes para a população, saneamento e segurança. É o processo de mudança social e urbana que evolui, em passos rápidos e que chama atenção na perspectiva de se planejar e fazer com as políticas públicas de planejamento urbano não atenda somente a classe dominante, de elite, não atendam somente a força do capital e do Estado, mas que de fato sejam eficazes na efetivação do parcelamento e uso ideal do tecido urbano nas cidades.

## 2 POLÍTICAS PÚBLICAS DE PLANEJAMENTO E O ESPAÇO URBANO

As políticas que norteiam o planejamento urbano no Brasil seguem a tendência global, como no aspecto econômico, na medida em que permitem a adequação do espaço urbano à hierarquia polarizada da rede urbano-industrial, que, por sua vez, fortalecem a territorialidade mediante políticas públicas que focalizam ações em determinada localidade. Nesse sentido, são delimitados espaços e ações que interagem com os aspectos socioculturais do local para definir as territorialidades que, na verdade, constituem-se identidades locais promovendo a qualidade do território. Percebe-se, então, a relação intrínseca entre os processos de ordenamento territorial e a constituição das relações sociais no espaço urbano.

Planejar o espaço urbano significa remeter ao futuro das cidades, buscando medidas de precaução contra problemas e dificuldades, ou ainda, aproveitar melhor possíveis benefícios (SOUZA e RODRIGUES, 2004). O planejamento pode ser instrumento relevante no processo de desenvolvimento das cidades e diz respeito, acima de tudo, à tomada de decisões e ações públicas no espaço-tempo que, focadas no problema urbano, privilegiam “a promoção do desenvolvimento das cidades (CARVALHO, 2009). Em relação ao Planejamento Urbano no Brasil, os Planos Diretores e as Leis de Uso e Ocupação do Solo surgem como representantes mais pragmáticos, tornando-se “opções” mais que perfeitas para solucionar as mazelas sociais. Contudo, muitos desses planos só tiveram a pretensão de guiar a orientação ao ambiente construído não valorizando as questões sociais (FERRARI JÚNIOR, 2004). O planejamento urbano e a produção do espaço não devem ser pensados por uma visão estritamente física que priorize a ordenação do território, sua configuração arquitetônica e seus equipamentos coletivos, mas para proporcionar um ambiente capaz de possibilitar o exercício da cidadania em seus habitantes (BRASIL, 2001).

O Plano Diretor, previsto no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), consiste numa ferramenta para formulação das políticas públicas de modo a indicar princípios e regras de debate entre os atores sociais que definirão o desenvolvimento do espaço urbano onde atuam. A participação popular deve ser contemplada nas diferentes etapas do planejamento, através de audiências públicas, publicidade e acesso aos documentos de interesse específico. Dessa forma, o Plano Diretor é parte integrante e fundamental do processo de ordenamento do território das cidades. No caso brasileiro, a legislação regula que este instrumento deve ser adotado para cidades com população superior a 20 mil habitantes.

O Estatuto da Cidade, Lei 10.257/01 comenta:

Estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental (art. 1º). A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno funcionamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana [...] (art. 2º).

Como instrumento das políticas públicas de planejamento urbano, o plano diretor, tem que abranger pautas que deem condições de benefícios à sociedade de modo geral. Sua proposta deve ser explícita de situações concretas que garanta esta natureza, conforme menciona:

O Plano Diretor deve ser instrumento de Reforma Urbana; o Plano Diretor deve ter caráter redistributivo: inversão de prioridades dos investimentos públicos e planejamento descentralizado; o Plano Diretor deve ser um instrumento de Gestão Política da cidade: pacto territorial em torno dos direitos e garantias urbanas de planejamento participativo da sociedade organizada.

Assevera Duarte (2007) que o Plano Diretor deve ser gerenciado para que suas recomendações e atualizações sejam respeitadas, uma vez que a cidade é um organismo vivo que se altera internamente ao longo do tempo. Para (CASTELLS, 2000, p. 356), planejamento urbano é a:

Intervenção do político sobre a articulação específica das diferentes instâncias de uma formação social no âmago de uma unidade coletiva de reprodução da força de trabalho, com a finalidade de assegurar sua reprodução ampliada, de regular as contradições não antagônicas, assegurando assim os interesses de classe social no conjunto da formação social e a reorganização do sistema urbano, de forma a garantir a reprodução estrutural do modo de produção dominante.

Afirma Souza (2001) que planejar a cidade e seu movimento, mesmo em menor escala, constitui uma prática difícil, pois decorre de questionamentos sobre uma realidade urbana que está em constante processo de transformação e mudanças sociais e culturais. Para Ferrari Júnior (2004), historicamente o papel do planejamento, numa postura puramente urbanística do ambiente construído, priorizou muito mais a organização territorial, as construções arquitetônicas e os equipamentos urbanos do que a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes. É necessário compreender que o planejamento urbano também implica assegurar ou restabelecer a ordem tendo em vista que se almeja o ordenamento das cidades com base em medidas articuladas capazes de: regulamentar o uso do espaço, melhorar as condições de vida das populações, desenvolver as atividades econômicas e valorizar os recursos e o patrimônio natural e cultural, evitando, causar desequilíbrios naturais e restabelecer a ordem urbana por princípios de justiça e igualdade.

Depreende-se que o planejamento urbano se encontra centrado na organização morfológica das cidades e nas questões urbanísticas atreladas ao crescimento industrial e dos serviços e, conseqüentemente, à concentração urbana. Para (Rodrigues, 2008) tem por objetivo a cidade ideal, a ocupação harmônica e integrada das áreas urbanas, o progresso, o desenvolvimento das cidades, raramente dá ênfase a cidade real, a vida da população. Para a consolidação do planejamento urbano deve haver consenso entre a população afetada por sérios problemas nas suas cidades, cuja solução mais indicada depende da intervenção governamental. Nesse sentido, é fundamental que haja vontade por parte dos indivíduos para renunciar a alguns de seus direitos de propriedade e de desenvolvimento que desfrutam numa situação de livre mercado para aceitar o princípio de que o uso do solo deve ser centralmente regulado ou controlado pelo poder público.

Para que o planejamento urbano tenha êxito é preciso, além disso, que haja acordo sobre seus objetivos e mecanismos, ou seja, sobre quais são as suas metas e como se equipar para alcançá-las (CLARK, 1985). Compreende-se que o papel do Estado consiste em mediar os conflitos, estabelecendo o planejamento como solução para os problemas urbanos, até porque este é o instrumento pelo qual o Estado intervém na cidade, de modo a alterar e gerir a cidade pela ótica do que a sociedade considera como necessária e desejável.

Sobre tais questões (RIBEIRO e CARDOSO 2003, p. 96) comentam:

A tarefa de planejar a cidade passa a ser função pública que deve ser compartilhada pelo Estado e pela sociedade – corresponsáveis pela observância dos direitos humanos e pela sustentabilidade dos processos

urbanos. A gestão democrática é o método proposto pela própria lei para conduzir a política urbana.

Em qualquer acepção, a proposta de ordenamento das cidades permanece como princípio balizador do planejamento urbano que, para ser alcançado, pressupõe o tratamento de questões relacionadas ao solo urbano. Nessa perspectiva, a política de planejamento urbano é sempre um instrumento público de controle das relações sociais, que se realiza mediante medidas e procedimentos de disciplinamento e regulamentação da ação dos agentes públicos e privados no processo de produção do espaço urbano (CARVALHO, 2009). Atualmente não é mais suficiente definir o planejamento urbano meramente como uso do solo e a regulamentação de seu desenvolvimento, tendo em vista que ele é parte inerente de uma política urbana que busca regular os processos socioeconômicos e as relações da cidade. É importante entender os aspectos sociais do espaço como parte que não pode ser dissociada da cidade, além de ser um elemento importante e que deve atuar no processo de concepção do planejamento, formação da imagem e da paisagem urbana que é percebida por seus habitantes e visitantes, de forma agradável e atrativa.

### 3 METODOLOGIA

As pesquisas envolvendo a temática socioespacial implicam atividades de gabinete e de campo, com as especificidades metodológicas inerentes a cada caso. O estudo da gentrificação do espaço urbano em São Luís do Maranhão, para a compreensão das relações sociais inerentes a sua produção, implica o entendimento das experiências multivariadas, caracterizadas pelas múltiplas dimensões observadas no processo da avaliação deste espaço (BARBOSA, 2012). Neste sentido, o percurso metodológico deste trabalho partiu do levantamento de dados bibliográficos em fontes secundárias, como artigos e dissertações de mestrado no tocante a expansão urbana da capital ludovicense subsidiada pelo caráter qualitativo, na compreensão do processo de urbanização do local, mediante a utilização de instrumentos de coleta de dados em detrimento de regras ou visões holísticas, já que segue num viés de analogias, interpretações e descrições com vistas ao alcance do objetivo proposto e principais resultados.

### 4 GENTRIFICAÇÃO, DA PAISAGEM URBANA AO ESPAÇO FRAGMENTADO

Para entender as mudanças na paisagem urbana e seus principais conflitos sob a ótica da gentrificação, é necessário entender os conceitos e ideias iniciais de gentrificação e sua relação no espaço, uma vez que, este é produto da ação antrópica, reflexo das ações da sociedade em todas as escalas de compreensão e entendimento. Neste sentido daremos atenção às teorias que defende a gentrificação, enquanto processo de fragmentação espacial,



social que introduz profundas alterações na dinâmica urbana e uma apropriação social pontual e reticular do espaço da cidade.

A expressão e conceito de gentrificação surgiram pela primeira vez com a socióloga britânica Ruth Glass, em 1964 que durante análise das transformações imobiliárias que estavam acontecendo em determinados distritos londrinos, evidenciava um fenômeno urbano que resultaria na expulsão de moradores de baixa renda de determinadas áreas em face das transformações urbanas que ocorriam com a chegada de novos empreendimentos e investimentos imobiliários, gerando novos hábitos sociais, culturais, físicos e econômicos e consequentemente um novo perfil de morador, geralmente de alta renda.

Segundo Smith (1996), o processo de gentrificação é analisado em profundidade e consolidado como fenômeno social presente nas cidades contemporâneas, apresentando-se como um problema social e urbano e particular da expansão do capital e motivado pelas ações indiretas ou diretas do Estado em favorecimento da classe dominante. Este fenômeno é encontrado, sobretudo nos países desenvolvidos e em desenvolvimento sendo em primeiro momento, como reflexo das intervenções urbanas e processos de revitalização de áreas centrais nas grandes cidades. Em consequência das revitalizações urbanas motivadas pelas políticas públicas de revitalização dos centros urbanos, em muitos casos esquecidos, a gentrificação apresenta-se como uma requalificação urbana trazendo nova perspectiva econômica, social e cultural para estas áreas expulsando antigos moradores que ali habitavam, mas não podem mais permanecer nesta área em face do aumento dos custos de serviços e infraestrutura destas áreas.

Segundo Savage (1993), para que haja gentrificação no espaço urbano, tem de se dar uma coincidência de quatro processos: 1) uma reorganização da geografia social da cidade, com substituição, nas áreas centrais da cidade, de um grupo social por outro, de estatuto mais elevado; 2) um reagrupamento espacial de indivíduos com estilos de vida e características culturais similares; 3) uma transformação do ambiente construído e da paisagem urbana, com a criação de novos serviços e uma requalificação residencial que prevê importantes melhorias arquitetônicas; 4) por último, uma mudança da ordem fundiária, que, na maioria dos casos, determina a elevação dos valores fundiários e um aumento da quota das habitações em propriedade, este último item talvez seja o que pesa mais no caso da segregação constante dos espaços produzidos pela sociedade e pelo Estado, resultando no grande problema social que é o da moradia, digna com infraestrutura e em especial aos espaços planejados, que só atendem a classe de elite.

No Brasil, o processo de gentrificação, não é diferente, embora mostre particularidades em decorrência das políticas públicas de planejamento urbano nas cidades, ocasionados pelo acúmulo do capital em algumas regiões em detrimento de escassez de oferta de terra urbanizada e serviços básicos como infraestrutura urbana, gerando problemas latifundiários de grandes proporções.

(VILLAÇA, pg. 16. 1998) salienta que:

“A gentrificação dos espaços centrais, caracterizou-se para além das áreas centrais, deixando de ser anomalia local e esporádica para uma estratégia

global a serviço do urbanismo neoliberal dos interesses da produção capitalista e social dominante no mundo urbano”.

Vale lembrar que esse processo de transformação da paisagem urbana das cidades, ocorre em diferentes formas de gentrificação, como a expulsão dos moradores antigos pelos novos, mas também pelo novo comportamento e perfil social até em áreas dotadas de bons serviços urbanos como áreas nobres. Essas mudanças acontecem também em momentos temporais distintos e significa dizer que no momento atual do desenvolvimento urbano, a transformação do capital financeiro que se realiza no espaço urbano, contempla a passagem do capital do setor produtivo industrial para o capital imobiliário, onde os agentes e promotores deste setor tem um papel determinante no processo de gentrificação e mudança do perfil social de determinadas áreas.

Segundo Mendes (2011) essas tendências são muito evidentes numa extensão do conceito de gentrificação, nos casos de renovação e regeneração urbanas, tendo em vista que este processo não é um fenômeno novo, contudo, as suas atuais formas distinguem-se dos primeiros episódios pontuais que se restringiam à cidade centro. Analisados como um processo de substituição social que implica na relação de menor estatuto socioeconômico em detrimento dos de maior, este fenômeno acentua cada vez mais a segregação socioespacial do espaço, pois ao mesmo tempo em que o espaço é resultado das ações dos agentes que o modificam como o Estado e sociedade, o espaço também é instrumento de controle, da acumulação do capital e do poder que atende somente a classe dominante.

Salienta Smith (1998) que o discurso “regenerativo” da gentrificação no âmbito de políticas urbanas de valorização da imagem da cidade ainda que vise à fixação da população já existente, a modernização do tecido econômico, o aumento do emprego e o crescimento econômico; na verdade é que não deixa também de funcionar como mecanismo de legitimação do poder instituído e da mobilização de grande investimento público que, em última análise, é desviado do auxílio aos mais carentes, funcionando como subsídio aos mais ricos (bancos, promotores imobiliários, instituições financeiras, grandes grupos econômicos e de construção civil, empreendedores, governantes, etc.).

Observa-se na perspectiva do desenvolvimento de algumas áreas urbanas em São Luís, em especial na área norte e litoral da cidade, os Bairros do São Francisco, Renascença, Ponta D’areia e Calhau, Figura 3, em grande parte reflete a preocupação de Smith, pois ações de planejamento e ordenamento territorial feitas nestes bairros com a maior das intensões sociais, nunca de fato tiveram como objetivo contribuir com a melhoria da qualidade de vida das pessoas de baixa renda nessas áreas, mas, sobretudo comprometidas com a reurbanização para a elite. Do ponto de vista espacial, esses bairros não têm para onde se expandir, configurando-se em regiões limitadas horizontalmente, resultado da pouca oferta de áreas de expansão na região. Devido aos investimentos no setor da construção com a inserção de políticas públicas urbanas que privilegiassem estas áreas com a regularização fundiária para implantação de empreendimentos imobiliários, os espaços vazios ficaram reduzidos a quase nada, acarretando construções verticais em especial aos condomínios verticais de edifícios de apartamentos e torres comerciais.

Figura 3: Vista da Lagoa da Jansen em São Luís, MA.



Fonte: <http://maranhaomaravilha.blogspot.com.br/2012/12/virada-sustentavel-comeca- hoje-na-lagoa.html>

Um dos principais problemas gerados pelo processo de gentrificação nesses bairros, é que além da segregação espacial visível próximo a luxuosos edifícios de apartamentos, condomínios horizontais e verticais, fica claro que este processo afeta também a condição social e cultural de antigos moradores de baixa renda que são motivados pela força do capital imobiliário a deixarem suas moradias porque não podem mais compartilhar do espaço transformado, modificado, uma vez que este, é reflexo de uma novo perfil social, onde o que determina sua permanência ou não no lugar, é o poder econômico e o “status” sociocultural.

Observa-se ainda que em muitos casos, antigos moradores de baixa renda, ainda tentam resistir à força do capital imobiliário e permanecem em suas residências, mas em questão de tempo, serão forçados a migrarem para outras áreas. Verifica-se então, que a gentrificação assume não somente a forma segregadora em sua espacialidade, mas, sobretudo, no estigma social que pode impor nos novos moradores e nos antigos moradores. Nesta perspectiva social, o Estado, mesmo que sob a intenção de liberal e voltado o interesse da sociedade com discurso teórico e não na prática, representa somente os interesses dele e da classe dominante “classe burguesa”, dos grupos de maior estatuto social e econômico (MENDES, 2011). Características como estas, que muitos críticos como (Smith,1998), (Vilhaça,1998) e (Rolnick, 2001) condenam do ponto de vista urbano e social, a crítica ao urbanismo e processos de planejamento do espaço urbano, que na grande maioria são técnicas, voltadas apenas para o grupo de elite, a classe dominante, detentora do capital e que não necessariamente estão voltados para as soluções dos principais problemas sociais.

Defende ainda Mendes (2011) que as intervenções públicas e ações de planejamento urbano que provocam valorização da cidade desencadeiam mecanismos contraditórios de expulsão e reapropriação. As novas políticas urbanas traduzem uma maior orientação para o mercado e para os consumidores, em detrimento das classes mais desfavorecidas. Reconhece ainda que em proporções alarmantes, estratégias de parcerias entre o setor privado (agentes imobiliários, empresários, industriais) e o setor público, constituem-se em verdadeiros subsídios aos mais ricos, sendo que as funções e relações das estratégias de controle, manipulação e parcelamento do solo urbano, são condições ideais para a perpetuação e reafirmação da reprodução do capital, premissa inerente ao modo de produção capitalista e de consumo, consumo do espaço.

No tocante a apreensão da paisagem urbana ocasionada pela gentrificação na região norte e no litoral da Cidade de São Luís do Maranhão, se permite questionar o que de fato o Estado nas três esferas de poder, tem feito para amenizar os problemas sociais e urbanos oriundos da expansão urbana nestas áreas e como fica o entendimento e compreensão da paisagem urbana na perspectiva social dos novos moradores e antigos moradores. O que mudou no processo de urbanização da cidade de São Luís do Maranhão ao longo das três últimas décadas? Os planos diretores implantados, o de 1992 e sua revisão no ano de 2006 de fato garantiram uma política eficaz no uso e ocupação do solo urbano? Também é pertinente fazer o seguinte questionamento porque os conflitos urbanos e o planejamento das cidades são reflexões de estudo, mas ainda sim atendem primeiramente a uma burguesia elitista em detrimento da grande maioria da população de baixa renda nas áreas de periferia? E os atributos de uma infraestrutura urbana digna, como ficam mediante a este processo de gentrificação clara e evidente tanto nesta região como em outras partes da cidade?

É preciso garantir meios políticos, sociais e técnicos para que de fato a cidade seja entendida, pois esta, nada mais é do que a maior obra do homem, onde todos nós individualmente ou coletivamente a transformamos e somos agentes e cúmplices das mutações que acontecem neste espaço. O olhar crítico para o ambiente urbano atual evidencia a necessidade de grandes intervenções com vistas à mobilidade e à melhoria da estrutura física da cidade, observando as reais necessidades da população.

Sob esta visão percebe-se, que de fato, faz-se necessário avaliar e discutir o contexto para que se tenham planejamento urbano e políticas de expansão que não interfiram de maneira agressiva e irreversível na cidade de modo que se coloque em prática esse tipo de intervenção. As transformações que ocorreram na região norte e especialmente no faixa litorânea da cidade, nos Bairros da Ponta D'areia até o Calhau, o que se configura como fenômeno social, através da gentrificação, é um perfil ou estatuto de pessoas, moradores que se posicionam socialmente, politicamente e culturalmente acima dos mais pobres. Os pobres encontrados nestes bairros, foram reduzidos a trabalhadores em restaurantes refinados, bares para alta classe, jardineiros, empregados de construtoras, domésticas, etc. que não compartilham e nem irão compartilhar das mesmas condições socioculturais do espaço planejado nessas áreas.

O espaço fragmentado, visível, perceptível nos transportes coletivos, no uso dos espaços de lazer, nos eventos e na própria dinâmica urbana da região traduzem claramente a divisão social e urbana infelizmente da maioria da população. Essa é uma realidade brasileira, uma realidade do mundo globalizado, onde as transformações e os avanços na tecnologia, na medicina, nos serviços, na indústria, na política e nas ações de planejamento e gestão urbana dos territórios, não contemplam e possivelmente atenderiam aos mais desfavorecidos.

Os avanços na implantação de novos empreendimentos imobiliários, na parte nobre da cidade cada vez mais mudam a paisagem urbana, especialmente quando se instalam grandes centros comerciais como shoppings, hipermercados, complexos de lazer para contemplação e espertes como o Parque da Lagoa da Jansen, onde frequentemente quem usa estes espaços é a população de classe média e alta. Próxima ao Parque da Lagoa da Jansen, ainda existem algumas residências singelas, pequenos grupos de antigos moradores que ali chegaram antes das intervenções urbanas, mas com o passar do tempo e concretização dos serviços de urbanização e melhoria nas malha viária e reorganização espacial do lugar, ficaram

isolados em uma área que já não é mais parte do estatuto social deles, mas agora é parte integrante de um novo espaço social construído simbolicamente, fisicamente, socialmente e financeiramente, excludente.

A gentrificação como processo de transformação excludente e segregadora do espaço urbano e social, não é fruto somente da ação isolada e espontânea dos agentes privados atuantes no mercado urbano de terras, pois papel do Estado como indutor é extremamente relevante (Smith, 1996). São diversos os exemplo de processos de gentrificação derivados de programas governamentais de renovação urbana. Essas ações permitiram que, em um momento posterior, as instituições financeiras e agentes imobiliários estivessem qualificadas para deflagrar o processo sem a intervenção direta do Estado, no que ficou conhecido como gentrificação de mercado (*private-market gentrification*) (SMITH, 1996).

Para complementar um dos papéis do Estado no processo de gentrificação, observa-se com bastante frequência, várias iniciativas culturais promovidas pelas ações governamentais, patrocinadoras de eventos culturais que por baixo de um pano de fundo, na verdade tem um propósito mais amplo de segregação cultural e social, conforme menciona o pensamento de Smith (1996), que a característica mais frequente da intervenção estatal é sua vinculação com as atividades culturais. O papel da chamada indústria cultural nos processos que estamos analisando é extremamente significativo. Através dos negociantes de arte, designers, proprietários de galerias de arte, etc, o setor artístico esteve na vanguarda de numerosos processos de gentrificação em países ricos, tornando-se capazes, nas palavras de Neil Smith, de transformar dilapidação urbana em algo ultra *chic*.

Uma vez visto o processo de transformação da região norte e litoral de São Luís, notadamente nos Bairros do São Francisco, Ponta D'areia, Renascença e Calhau, áreas nobres, comerciais, é preciso compreender que esta transformação social e cultural, é reflexo das mutações do espaço urbano, do espaço transformado, reconfigurando uma nova paisagem urbana, organizada, dividida geometricamente do ponto de vista urbanístico mas que sob a perspectiva social é extremamente excludente para muitos, em face da reprodução do capital ora pelo Estado, ora pelos principais atores privados que financiam em parcerias com o poder público a divisão social do espaço urbano.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando a expressiva expansão urbana na região norte e litoral do Cidade de São Luís do Maranhão, em especial as áreas que compreende os Bairros do São Francisco, Ponta D'areia, Renascença e Calhau norteadas pelas políticas públicas urbanas implantadas pelos planos diretores na capital maranhense e ainda motivada pelo avanço da população em direção as áreas nortes e litorâneas da cidade, o que se evidenciou nos últimos trintas anos, foi um processo de gentrificação e mudança na paisagem urbana da cidade, não somente nessas áreas mas sobretudo na cidade como um todo. O processo de gentrificação na região compreendida por estes bairros, é nitidamente visível tendo em vista que os investimentos promovidos pelos agentes imobiliários e pela força do capital privado, ou pela iniciativa da

gestão municipal e estadual contribuíram para o avanço cada vez mais rápido da estratificação e segregação socioespacial nestas áreas.

Considerando ainda que o espaço urbano é produto das relações sociais que se inserem no plano da divisão social do capital, sendo este produtor do capital social, cultural e financeiro, onde as transformações oriundas da ação antrópica, resultam na mudança e mutação da paisagem urbana, a gentrificação além de evidenciar-se como um novo perfil de moradores, dos novos em detrimento dos antigos, mas sobretudo no campo da espacialidade, a gentrificação é determinada como uma nova prática sociocultural, não definida pela continuidade territorial, mas pelo interesse comum de uma classe dominante, com perfis e ideais iguais reforçados cada vez mais pela força do capital.

Os processos de transformações urbanas, revitalizações urbanas inicialmente em áreas centrais nas grandes cidades, passaram para uma perspectiva global, deixando áreas centrais e estendendo-se para áreas mais distantes dos centros urbanos, porém atrativas do ponto de vista comercial e de grande valor de mercado. Outro ponto a considerar é que cada vez mais a valorização dos espaços urbanos e da paisagem comportam particularidades subjetivas e o início do processo de renovação pode não se refletir, de forma extremamente significativa, no ambiente construído, pelo menos em um primeiro momento, mas que no decorrer do processo de gentrificação, reflete de forma mais cruel à exclusão e segregação social.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARBOSA, Antonio Carlos Leite. Espaço urbano e percepção do ambiente na “Avenida Litorânea” em São Luís do Maranhão. Dissertação de Mestrado. Programa de Pós-Graduação em Cultura e Sociedade. Universidade Federal do Maranhão. São Luís. 2012.

BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001. Disponível em <

[http://www.bage.rs.gov.br/pddua/estatuto/pddua\\_estatuto.pdf](http://www.bage.rs.gov.br/pddua/estatuto/pddua_estatuto.pdf)> Acesso em 26 de fevereiro de 2012.

CARVALHO, Sonia Nahas Condicionantes e possibilidades. In: Claudete C.S. Vitte e Tânia M. M. Keinert, Qualidade de Vida, Planejamento e Gestão Urbana – Discussões teórico-metodológicas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009

CASTELLS, M. A questão urbana. Tradução de Arlene Caetano. São Paulo: Ed. Paz e Terra, 2000.

CLARK, David. Introdução á Geografia urbana. São Paulo: Difel, 1985.

DUARTE, F. Planejamento urbano. Curitiba: Ibpx, 2007.

FERRARI JÚNIOR, José Carlos. Limites e potencialidades do planejamento urbano :uma discussão sobre os pilares e aspectos recentes da organização espacial das cidades brasileiras. In: Revista Estudos Geográficos, Rio Claro, 2004.

PLANO DIRETOR DE SÃO LUÍS, Legislação Urbanística de São Luís, Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano de 1992, Lei 3.252. Prefeitura Municipal de São Luís. 1992.

MENDES, Luiz. Cidade pós-moderna, gentrificação e a produção social do espaço fragmentado. Disponível em: [http://www.cadernosmetropole.net/download/cm\\_artigos/cm26\\_222.pdf](http://www.cadernosmetropole.net/download/cm_artigos/cm26_222.pdf)

ROLNIK, R.; FRÚGOLI JÚNIOR, Heitor. Reestruturação Urbana da Metrópole paulistana: a Zona Leste como território da rupturas e permanências. Cadernos Metrópole Desigualdade e Governança, São Paulo, v. 1, n. 6, p. 55- 84, 2001. ISSN/ISBN 15172422

RODRIGUES, Arlete Moysés. O espaço urbano e as estratégias de planejamento e produção da cidade. In: Pereira, Elson Manoel (Org.) Planejamento Urbano no Brasil: Conceitos, Diálogos e Práticas. Chapecó: Argos, 2008.

SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia A. de. O espaço interdisciplinar. – São Paulo: Nobel, 1986.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Mudar a cidade: um Introdução crítica ao Planejamento e a Gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

SOUZA, Marcelo Lopes de; RODRIGUES, Glauco Bruce. Planejamento urbano e ativismos sociais. São Paulo: UNESP, 2004.

SMITH, Neil; The New Urban Frontier; Gentrification and the Revanchist City; Nova Iorque: Routledge, 1996

VILLAÇA, Flávio. Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo, Studio Nobel/FAPESP/Lincoln Institute, 2001

São Luís, Raposa, Paço do Lumiar e São José de Ribamar. A grande São Luís. Disponível em: <http://hiltonfranco.com.br/paco-do-lumiar-mamapa-para-consulta/>. Acesso em 20 de setembro de 2016.

Expansão urbana em São Luís, MA. Disponível em: <http://blogdosleoes.ma.gov.br/investimentos-do-governo-garantem-melhorias-na-balneabilidade-das-praias-de-sao-luis/>. Acesso em 04 de outubro de 2016.

Vista da Lagoa da Jansen em São Luís, MA. Disponível em: <http://maranhaomaravilha.blogspot.com.br/2012/12/virada-sustentavel-comeca-hoje-na-lagoa.html>. Acesso em 06 de outubro de 2016.