

Universidade Federal de Santa Catarina  
Programa de Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo

Fernanda Jane Furtado Loureiro

**DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS**  
**- Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -**

Dissertação de Mestrado

Florianópolis

2003

Fernanda Jane Furtado Loureiro

**DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS**  
**- Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -**

Dissertação apresentada ao  
Programa de Pós-Graduação em  
Arquitetura e Urbanismo da  
Universidade Federal de Santa Catarina  
como requisito parcial para obtenção  
do grau de Mestre em  
Arquitetura e Urbanismo

**Orientador(a): Prof. Alina Gonçalves Santiago, Dra.**

Florianópolis  
2003

Fernanda Jane Furtado Loureiro

**DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS**  
**- Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -**

Esta dissertação foi julgada e aprovada para a obtenção do grau de **Mestre em Arquitetura e Urbanismo**, área de concentração Projeto e Tecnologia do Ambiente Construído, linha de pesquisa Desenho Urbano e Paisagem, no **Programa de Pós-Graduação de Arquitetura e Urbanismo** da Universidade Federal de Santa Catarina.

Florianópolis, 27 de outubro de 2003.

Profa. Sônia Afonso, Dra.  
Coordenadora do Programa

**BANCA EXAMINADORA**

---

Profa. Alina Gonçalves Santiago, Dra.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*  
**Orientador(a)**

---

Prof. Elson Manoel Pereira, Dr.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*

---

Prof. Silvio Soares Macedo, Dr.  
*Universidade de São Paulo*

---

Prof. Sérgio Castello Branco Nappi , Dr.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*

---

Profa. Vera Helena Moro Bins Ely , Dra.  
*Universidade Federal de Santa Catarina*

## Prefácio

A elaboração de uma pesquisa nos exige muito esforço, principalmente quando ela é realizada longe de casa e da família. Por isso, particularmente, seu término foi um amadurecimento científico e pessoal misturado com uma sensação de alívio e de dever cumprido.

Pensar e escrever sobre áreas e centros históricos não é uma tarefa fácil, essencialmente quando se trata de assuntos contemporâneos, como o dinamismo urbano. As informações necessárias são escassas e pouco sistematizadas, além de os órgãos públicos estarem, por ora, enrijecidos, dificultando o acesso às informações.

Mas essa dificuldade se tornou um excitante desafio na busca de levar ao conhecimento público dados sobre duas importantes cidades insulares: São Luís, da qual sou natural, tendo grande apreço, e Florianópolis, que se tornou especial após descobrir seus encantos.

Resgato essa oportunidade para agradecer àqueles que foram aliados desse desafio. Recebi ajuda generosa de muitas pessoas, o que torna difícil citar todas sem cometer omissão. Sendo assim, agradeço a todos que de alguma forma me ajudaram neste percurso.

Agradeço à professora, orientadora e amiga Alina Gonçalves Santiago, cujo compromisso ético e social tornou-se um constante aprendizado e motivo de minha admiração. Relevância também aos professores que se dispuseram a ler e fazer observações importantes nesse trabalho; sendo eles Vera Helena Moro Bins Ely e Elson Manoel Pereira, sempre disponíveis a esclarecimentos; Sérgio Castello Branco Nappi, educador que se tornou um grande amigo e Silvio Soares Macedo pelo ensejo de contribuir com a dissertação.

Às instituições que possibilitaram essa pesquisa; como a CAPES, pelo apoio financeiro dado através da bolsa; a UFSC e a UEMA, pelo aprendizado; a Secretaria Municipal de Finanças de Florianópolis e o Instituto de Planejamento Urbano de São Luís, pelas informações cedidas.



Aos amigos arquitetos que conheci em Florianópolis, Adriana Cordeiro, Felipe Heidrich, Guilherme Pippi, Karine Mattos, Elisabeth Duarte, Claudia Lopes, Luciana Gomes e Soraia Loechelt; e os de São Luís, Karla Meirelles, Daniel Fiquene e Grete Pflueger pela ajuda dada nas horas difíceis.

Destaque importante para aqueles que não são arquitetos nem professores, mas educadores da vida e que me completam como ser humano: toda família Furtado. Nesse grande elenco de pessoas, agradeço principalmente à “mainha”, Carmem Cordeiro Furtado, pelo apoio e incentivo constantes em todos os momentos da minha vida; ao meu padrasto, José Sálvio Menezes de Mendonça, a minha irmã, Flávia Helen Furtado Loureiro e aos meus avós, Tereza e Eugênio Furtado, pelo afeto e carinho sempre dado; também a minha tia Cássia Cordeiro Furtado pelo apoio técnico na normalização desse relatório.

Merece ainda um agradecimento muito especial aquele que, mesmo longe fisicamente, soube sempre estar presente, dando amor e apoio emocional necessários para o final desse trabalho: meu namorado e companheiro Daniel Araújo Lima.

E por fim, ao maior responsável por tudo isso, o Arquiteto do universo, os meus sinceros agradecimentos.

Desejo que este seja somente o primeiro dentre outros trabalhos que virão!

*Fernanda Jane Furtado Loureiro*

*Florianópolis, outubro de 2003.*

*“A tarefa do urbanista é mais de educador do que de técnico,  
sua verdadeira finalidade não é criar uma cidade,  
mas formar um conjunto de pessoas que tenham o  
sentimento da cidade. E a esse sentimento confuso fragmentado  
em milhares e milhares de indivíduos, dar uma forma  
em que cada qual possa reconhecer a si mesmo  
e à sua experiência de vida associada.”*

Canevacci

## Lista de Figuras

	p.
Figura . 1: Localização de Florianópolis.....	58
Figura .2: Sobreposição da planta de 1740 sobre a atual.....	62
Figura 3: Sobreposição da planta de 1868 sobre a atual.....	62
Figura 4: Mapa do Triângulo Central de Florianópolis.....	67
Figura 5: Verticalização do centro de Florianópolis.....	68
Figura 6: Parte antiga da cidade.....	68
Figura... 7: Mapa de Macrozoneamento do Centro de Florianópolis, enfocando a área analisada.....	69
Figura 8: Comércio informal na Rua Antônio Luz.....	71
Figura 9: Rua Cel. Mello Alvim, com residências unifamiliares.....	71
Figura 10: Rua Felipe Schmidt.....	71
Figura 11: Rua Tiradentes, com presença de cursos pré-vestibulares.....	71
Figura 12: Mapa de uso da área analisada -Florianópolis -.....	72
Figura 13: Mapa dos conjuntos tombados pelo decreto 270/86, no Centro de Florianópolis.....	73
Figura 14: Mapa de edificações tombadas na área analisada.....	75
Figura 15: Casarões no Largo da Alfândega.....	75
Figura 16: Edificações históricas ao redor da Praça XV.....	75
Figura 17: Mapa da época de construção das edificações -Florianópolis-....	76
Figura 18: Prédios residenciais.....	77
Figura 19: Diversificação de altura das edificações com fins habitacionais..	77
Figura 20: Mapa de gabarito da área analisada -Florianópolis-.....	78
Figura 21: Deslocamento de veículos e de pedestres na Rua Tenente Silveira.....	80
Figura 22: Lazer comum no Ponto Chic, Rua Felipe Schimidt.....	80

Figura 23: Artista na Rua Trajano, chamando a atenção dos transeuntes...	80
Figura 24: Feira na Praça XV, contribuindo para a permanência das pessoas na área.....	80
Figura 25: Mapa viário da área analisada -Florianópolis-.....	81
Figura 26: Principais investimentos através de edificações públicas, no Centro de Florianópolis.....	83
Figura 27: Recuperação do Casario pelo Projeto Renovar, Rua Cons. Mafra.....	84
Figura 28: Vista do Largo da Alfândega, primeiras intervenções no Centro Histórico.....	84
Figura 29: Localização de São Luís.....	86
Figura 30: Sobreposição do traçado urbano dos séculos XVII e XIX sobre o atual.....	90
Figura 31: Esquema da evolução de São Luís.....	92
Figura 32: Área estudada no Centro de São Luís.....	94
Figura 33: Mapa de Zoneamento do Centro de São Luís.....	96
Figura 34: Exemplo de residência “meia-morada”.....	97
Figura 35: Exemplo de residência “morada inteira”.....	97
Figura 36: Loja de artesanato.....	99
Figura 37: Prefeitura Municipal de São Luís.....	99
Figura 38: “Casa do Maranhão”, importante museu da cidade.....	99
Figura 39: Sobrado sem uso e em ruínas.....	99
Figura 40: Mapa de uso da área analisada -São Luís-.....	100
Figura 41: Sobrados remanescentes do séc.XVIII.....	102
Figura 42: Casas antigas, comumente vistas na área.....	102
Figura 43: Edificação da década de 70, na Praça D. Pedro II.....	102
Figura 44: Prédio contemporâneo, na Beira-Mar.....	102
Figura 45: Mapa de época de construção das edificações - São Luís-.....	103

Figura 46: Mapa de Setor Censitário, enfocando a área analisada.....	104
Figura 47: Casas térreas, predominantes na área estudada.....	105
Figura 48: Sobrado de dois pavimentos.....	105
Figura 49: Mapa de gabarito da área analisada - São Luís-.....	106
Figura 50: Praça João Lisboa, espaço público onde as pessoas encontram	108
Figura 51: Apresentação folclórica na Praça Benedito Leite.....	108
Figura 52: Lugar improvisado por idosos para jogar xadrez.....	108
Figura 53 Bares no Centro, importante local de lazer da cidade.....	108
Figura 54: Mapa viário da área analisada - São Luís -.....	109
Figura 55: Terminal Marítimo, no Centro de São Luís.....	111
Figura 56: Teatro Arthur Azevedo.....	112
Figura 57: Gráfico de uso em Florianópolis.....	115
Figura 58: Gráfico de uso em São Luís.....	115
Figura 59: Gráfico de época de construção, em Florianópolis.....	116
Figura 60: Gráfico de época de construção, em São Luís.....	116
Figura 61: Gráfico de gabarito, em Florianópolis.....	117
Figura 62: Gráfico de gabarito, em São Luís.....	117

## Lista de Quadro e Tabelas

	p.
Quadro 1: Método de estudo de caso múltiplos. ....	54
Tabela 1: População de Florianópolis e projeção uniforme - tendência prevista...	59
Tabela 2: Tabela dos limites de ocupação da área analisada, em Florianópolis.....	69
Tabela 3: Total de edificações tombadas pelo decreto 270/86.....	74
Tabela 4: População de São Luís e projeção uniforme - tendência prevista.....	87

## **Lista de Siglas**

ACI – Área Comunitária / Institucional

ALML – Área Livre Mínima do Lote

ALUMAR – Alumínio do Maranhão

AMC – Área Mista Central

ARP - Área Residencial Predominante

AST – Área Sistema Viário e Transporte

ATME – Área Total Máxima de Edificações

AVL – Área Verde de Lazer

AVP – Área Verde Privada

AVV – Área Verde Sistema Viário

BP – Boletim Predial

CASAN – Companhia Catarinense de Águas e Saneamento

CECCA - Centro de Estudos Cultura e Cidadania

CINTRA - Centro Educacional, Cultural e Comunitário

COTESHAN - Comissão Técnica do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município

CVRD – Companhia Vale do Rio Doce

DER – Departamento de Estradas e Rodagem

DPHAP – Departamento de Patrimônio Histórico, Artístico e Paisagístico do Maranhão

ELETROSUL – Centrais Elétricas do Sul do Brasil

EMPASC – Empresa Estadual de Pesquisa Agrícola

ICMS - Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IBCP – Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural

IPHAN – Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPLAM – Instituto de Pesquisa e Planejamento do Município de São Luís

IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

SECMA – Secretaria de Cultura do Maranhão

SMCSP – Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo

TELESC – Empresa de Telecomunicações de Santa Catarina

UEMA – Universidade Estadual do Maranhão

UFSC – Universidade Federal de Santa Catarina

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

ZPH – Zona de Preservação Histórica

ZC – Zona Central

ZIS – Zona de Interesse Social

ZT – Zona Tombada



## Resumo

LOUREIRO, Fernanda Jane Furtado. 2003. **Dinamismo de áreas históricas centrais: Florianópolis (SC) e São Luís (MA)**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFSC, Florianópolis.

Pesquisa que enfoca a problemática das áreas históricas centrais a partir de uma ótica contemporânea que é o dinamismo urbano. Essas áreas históricas centrais são situadas no centro da cidade, próximas ao centro histórico, no espaço da praça matriz e se tornam referências na análise urbana. Atualmente tem-se percebido graves problemas nesses locais, levando à sua desvalorização. O fio condutor de análise foi a partir de indicadores pré-estabelecidos, enquanto referenciais qualitativos, e como importantes instrumentos de apoio no processo de planejamento urbano e gestão das áreas históricas. Sendo assim, tem-se como objetivo principal analisar os indicadores que permitem identificar e avaliar o dinamismo urbano das áreas históricas centrais. Os principais indicadores escolhidos foram: diversidade de uso do espaço urbano, edificações com época de construção diferente, alta densidade populacional, incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos, investimentos públicos e privados. Para verificação e teste destes indicadores escolheu-se as cidades de Florianópolis, no Estado de Santa Catarina e São Luís, localizada no Estado do Maranhão; situadas próximas aos extremos sul e norte do país, respectivamente. A escolha dessas localidades ocorreu por possuírem características comuns, com um certo antagonismo em suas dinâmicas. A análise comparativa enfoca os aspectos positivos e negativos de cada caso a fim de subsidiar a futura proposição de critérios para manutenção e melhoria desses espaços analisados. O resultado indica que a falta de dinamismo urbano ocasiona sérios problemas para as cidades e que as áreas históricas precisam ser conservadas vivas, com atividades e funções permanentes, garantindo uma convivência harmoniosa, qualitativa e valorizada entre o passado e o presente dos habitantes.

**Palavras-chaves:** Áreas Históricas. Dinamismo Urbano. Florianópolis. São Luís.

## **Abstract**

LOUREIRO, Fernanda Jane Furtado. 2003. **Dynamism of central historical areas: Florianópolis (SC) e São Luís (MA)**. Dissertation thesis (Master's degree in Architecture and Urbanism) – Post-graduate program in Architecture and Urbanism, UFSC, Florianópolis.

Research that focuses the problem of the central historical areas starting from a contemporary optics that is the urban dynamism. Those central historical areas are located in the downtown, near the historical center, in the space of the main square and they become references in the urban analysis. Nowadays it has been noticing serious problems in those local ones, taking to its devaluation. The conductive thread of analysis was starting from pre-established indicators, while qualitative referentials, and as important support instruments in the process of urban planning and administration of the historical areas. Being like this, it is had as main objective to analyze the indicators that allow to identify and to evaluate the urban dynamism of the central historical areas. The main chosen indicators were: diversity of use of the urban space, buildings with different time of construction, high populational density, incentive to the pedestrians' flow and of vehicles, public and private investments. For verification and test of these indicators was chosen the cities of Florianópolis, in Santa Catarina's State and São Luís, located in the State of Maranhão; located close to the south ends and north of the country, respectively. The choice of those places happened for they possess common characteristics, with a certain antagonism in its dynamics. The comparative analysis focuses the positive and negative aspects of each case in order to subsidize the future proposition of approaches for maintenance and improvement of those analyzed spaces. The result indicates that the lack of urban dynamism causes serious problems for the cities and that the historical areas need to be conserved alive, with activities and permanent functions, guaranteeing a harmonious, qualitative coexistence and valued between the past and the inhabitants' present.

**.Key-Words:** Historical Areas. Urban dynamism. Florianópolis. São Luís

## Sumário

	p.
<b>Lista de Figuras.....</b>	<b>6</b>
<b>Lista de Quadro e Tabelas.....</b>	<b>9</b>
<b>Lista de Siglas.....</b>	<b>10</b>
<b>Resumo.....</b>	<b>12</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>13</b>
<b>1.INTRODUÇÃO.....</b>	<b>18</b>
<b>1.1 Justificativa e relevância do tema.....</b>	<b>19</b>
<b>1.2 Problema de pesquisa.....</b>	<b>20</b>
<b>1.3 Objetivos.....</b>	<b>21</b>
1.3.1 Objetivo Geral.....	21
1.3.2 Objetivos Específicos.....	22
<b>1.4 Limitações da pesquisa.....</b>	<b>22</b>
<b>1.5 Metodologia aplicada.....</b>	<b>23</b>
<b>1.6 Estrutura do trabalho.....</b>	<b>23</b>
<b>2. ASPECTOS CONCEITUAIS SOBRE AS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS.....</b>	<b>25</b>
<b>2.1 Conceituação.....</b>	<b>26</b>
<b>2.2 Áreas históricas centrais como patrimônio cultural.....</b>	<b>28</b>
2.2.1 Bens materiais.....	31

2.2.1.1 Sítios e conjuntos arquitetônicos.....	32
2.2.1.2 Monumentos.....	33
<b>2.2.2 Bens imateriais.....</b>	<b>33</b>
2.2.2.1 A memória coletiva.....	34
<b>3. DINAMISMO DAS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS.....</b>	<b>36</b>
<b>3.1 Conceituação.....</b>	<b>37</b>
<b>3.2 Aspectos gerais do dinamismo urbano nas áreas históricas centrais.....</b>	<b>39</b>
<b>3.3 Indicadores do dinamismo urbano.....</b>	<b>44</b>
3.3.1 Diversidade de uso do espaço urbano.....	44
3.3.2 Edificações com época de construção diferente.....	45
3.3.3 Alta densidade populacional.....	46
3.3.4 Incentivo ao fluxo de pedestres e veículos.....	48
3.3.5 Investimentos públicos e privados.....	50
<b>4. METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS DA PESQUISA.....</b>	<b>52</b>
<b>4.1 Considerações gerais.....</b>	<b>53</b>
<b>4.2 Os estudos de caso.....</b>	<b>54</b>
<b>5. ANÁLISE DO DINAMISMO DA ÁREA HISTÓRICA CENTRAL DE FLORIANÓPOLIS - SC.....</b>	<b>57</b>
<b>5.1 Área de estudo.....</b>	<b>58</b>
5.1.1 Características gerais.....	58

<b>5.1.2 Aspectos históricos.....</b>	<b>59</b>
5.1.2.1 O século XX e suas transformações.....	63
<b>5.1.3 Recorte da área histórica: critérios de escolha do local de análise.....</b>	<b>66</b>
<b>5.1.4 Características da área analisada.....</b>	<b>67</b>
<b>5.2 Apresentação do estudo de caso.....</b>	<b>70</b>
<b>5.2.1 Indicadores.....</b>	<b>70</b>
5.2.1.1 Diversidade de uso do espaço urbano.....	70
5.2.1.2 Edificações com época de construção diferente.....	73
5.2.1.3 Alta densidade populacional.....	77
5.2.1.4 Incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos.....	79
5.2.1.5 Investimentos públicos e privados.....	82
<b>6. ANÁLISE DO DINAMISMO DA ÁREA HISTÓRICA CENTRAL DE SÃO LUÍS – MA .....</b>	<b>85</b>
<b>6.1 Área de estudo.....</b>	<b>86</b>
<b>6.1.1 Características Gerais.....</b>	<b>86</b>
<b>6.1.2 Aspectos Históricos.....</b>	<b>87</b>
6.1.2.1 O século XX e o processo de descentralização.....	90
<b>6.1.3 Recorte do Centro Histórico: critérios de escolha do local para análise.....</b>	<b>93</b>
<b>6.1.4 Características da área analisada.....</b>	<b>94</b>
<b>6.2 Apresentação do estudo de caso.....</b>	<b>97</b>
<b>6.2.1 Indicadores.....</b>	<b>97</b>

6.2.1.1 Diversidade de uso do espaço urbano.....	97
6.2.1.2 Edificações com época de construção diferente.....	101
6.2.1.3 Alta densidade populacional. ....	104
6.2.1.4 Incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos.....	107
6.2.1.5 Investimentos públicos e privados.....	110
<b>7. ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS DE CASO.....</b>	<b>114</b>
7.1 Análise dos indicadores.....	115
7.2 Aspectos positivos e negativos de cada caso analisado.....	120
<b>8. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....</b>	<b>125</b>
8.1 Conclusões.....	126
8.2 Recomendações.....	129
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>130</b>
<b>APÊNDICES.....</b>	<b>140</b>
<b>APÊNDICE A – Mapa de Cadastro de Florianópolis.....</b>	<b>141</b>
<b>APÊNDICE B – Mapa de Cadastro de São Luís.....</b>	<b>143</b>
<b>APÊNDICE C – Modelo da Ficha de Catalogação.....</b>	<b>145</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>147</b>
<b>ANEXO A - Tabela de pessoas residentes e de domicílios, Centro de Florianópolis.....</b>	<b>148</b>
<b>ANEXO B - Tabela de pessoas residentes e de domicílios, setores 03 e 11, em São Luís.....</b>	<b>150</b>

Capítulo 1  
**INTRODUÇÃO**

## 1.1 Justificativa e relevância do tema

As cidades contemporâneas são resultantes de intensos processos de transformações espaciais. Devido aos diferentes períodos históricos, econômicos, sociais e culturais, que contribuíram para suas formações, é possível identificar nas urbes vestígios dessas temporalidades, variando conforme sua localização.

Segundo Pellegrino (2003), as paisagens urbanas da atualidade, podem trazer vestígios culturais e monumentos do período colonial e/ou traços deixados pelo desenvolvimento industrial e pela modernização dos tecidos urbanos, que resultaram em alterações distintas nos usos do território.

Essas reminiscências do passado, materializadas na cidade, podem ser mais facilmente identificadas nas áreas históricas centrais, ou seja, áreas urbanas importantes devido o seu caráter integrador e simbólico, já que concentram os serviços destinados a atender o maior número de consumidores e por guardar a memória coletiva dos seus habitantes.

Nas cidades latinas de colonização portuguesa, uma das manifestações do urbanismo é a centralidade. Os núcleos urbanos se formaram ao redor de uma praça central, da onde partiam as ruas e se estruturavam as quadras e os lotes (GUTIERREZ, 1989, p. 135). No Brasil, também não é diferente, a maneira como suas cidades coloniais portuguesas foram estruturadas têm muitas semelhanças: em volta de um amplo espaço público que iniciando no mar, terminava aos pés da capela, dominando o conjunto da paisagem urbana.

Com isso, percebe-se que as áreas históricas centrais são identificadas em torno da praça matriz, abrangendo ruas, quadras e lotes mais antigos de sua estruturação morfológica. Estudar esses locais urbanos implica analisar a cidade como um todo, sem desconsiderar suas relações com outros espaços; implica também verificar o processo contínuo de cada urbe ao longo do tempo, pois a cidade não pára, suas relações estão sempre se modificando.

Como justificativa para escolha do tema de pesquisa, ressalta-se a importância de se investigar a cidade através de suas áreas históricas centrais, visando qualificar esses espaços a partir de informações importantes para arquitetos, planejadores, gerentes urbanos e agentes decisórios em seus trabalhos de intervenção.



As análises referentes ao patrimônio cultural estão sendo bem exploradas pelos pesquisadores atuais. Entretanto, percebem-se lacunas conceituais no que se refere à inserção dos centros e áreas históricas no contexto da vida atual.

Por isso, escolheu-se como foco desta pesquisa trabalhar com esses importantes espaços citadinos a partir de uma ótica contemporânea que é o dinamismo urbano. Conceito este que interessa aos nossos fins, visto que qualifica as áreas históricas centrais através de alguns indicadores - parâmetros e referenciais de avaliação - para permitir mantê-las vivas e integradas à cidade.

Assim, enfocando essa problemática, ter-se-ão locais com testemunhos culturais e diversidade espacial, bem inseridos às necessidades contemporâneas dos seus habitantes. É interessante para outros lugares da cidade que essas áreas históricas ofereçam benefícios além do histórico-cultural.

A presente investigação será fortalecida a partir de uma análise da situação real e atual do dinamismo urbano nas áreas históricas centrais das cidades de Florianópolis, no Estado de Santa Catarina e São Luís, localizada no Estado do Maranhão, situadas próximas aos extremos sul e norte do país, respectivamente.

A escolha dessas localidades ocorreu por elas possuírem algumas características comuns; entre essas, aspectos geográficos (posição insular), aspectos econômicos (cidades capitais e de médio porte), históricos (colonização portuguesa) e por terem áreas históricas centrais bem diferentes quanto ao aspecto do dinamismo urbano, existindo um certo antagonismo entre elas.

Assim como em outras capitais brasileiras, a área histórica central de Florianópolis sofreu várias modificações, resultado de um impacto desenvolvimentista. Em São Luís, ainda que não tenha sido intencionalmente, as transformações desse espaço foram menos intensas. E essa divergência nos permite ter um panorama diferente da área histórica central dessas cidades.

## **1.2 Problema de pesquisa**

A pesquisa visa a explorar melhor a temática sobre as áreas históricas centrais, sob o aspecto do dinamismo urbano, a partir de indicadores. Com isso, o problema em torno do qual gira a discussão dessa pesquisa se encontra sob a forma

da seguinte questão principal: **como é possível identificar e avaliar o dinamismo urbano das áreas históricas centrais?**

A partir dessa pergunta, tornou-se possível traçar a hipótese principal, que é: **a partir da análise de indicadores pré-estabelecidos é possível identificar e avaliar o dinamismo urbano das áreas históricas centrais.**

Ressalta-se que mesmo tendo como estudo de caso Florianópolis e São Luís, a hipótese indicada poderia ser trabalhada para explicar situações semelhantes em outros locais do Brasil.

Além da pergunta principal, surgiram outras perguntas secundárias que vão auxiliar a pesquisa, tais como:

- \* Quais os principais indicadores que permitem identificar e avaliar o dinamismo urbano nas áreas históricas centrais?
- \* Como é possível testar os indicadores elucidados?

As hipóteses secundárias, derivadas das perguntas acima citadas, são:

- \* É possível identificar e avaliar o dinamismo urbano a partir dos seus principais indicadores: diversidade de uso do espaço urbano, edificações com época de construção diferente, alta concentração populacional, incentivo aos fluxos de pedestres e veículos, investimentos públicos e privados.
- \* Ao se fazer uma análise do dinamismo urbano das áreas históricas centrais de Florianópolis e São Luís é possível testar os indicadores citados e ainda se ter uma visão mais abrangente sobre o assunto abordado no Brasil.

## **1.3 Objetivos**

### **1.3.1 Objetivo Geral**

Analisar os indicadores que permitem identificar e avaliar o dinamismo urbano das áreas históricas centrais.

### **1.3.2 Objetivos Específicos**

- \* Verificar se os seguintes indicadores: diversidade de uso do espaço urbano, edificações com época de construção diferente, alta concentração populacional, incentivo aos fluxos de pedestres e veículos, investimentos públicos e privados; permitem identificar e avaliar o dinamismo urbano nas áreas históricas;
- \* Testar e analisar o dinamismo urbano, a partir dos indicadores elucidados, nas áreas históricas centrais das cidades de Florianópolis, em Santa Catarina, e São Luís, no Maranhão, para se ter uma visão mais abrangente sobre esse tema no Brasil.

## **1.4 Limitações da pesquisa**

O enfoque principal do trabalho está num urbanismo capaz de compatibilizar os desafios gerados pela nova estruturação da sociedade urbana em áreas de valor histórico e cultural. Deseja ainda promover o bem-estar dos habitantes, a partir de áreas mais saudáveis, eficientes e atraentes.

Essa problemática configurou-se como um desafio na medida que se anseia fazer uma abordagem atual das áreas históricas centrais. Por um lado, acredita-se que essas áreas não precisam ter mais uma visão tradicionalista, que as tratavam como museu, ou seja, defendiam o culto às tradições antigas e, a glorificação do passado, mas sem permitir que novos sentidos fossem construídos no presente. Por outro lado, a visão modernista, que queria construir uma nova tradição para o país a partir de uma visão crítica do passado, predominando as destruições dos edifícios antigos, os alargamentos das vias e outros, se constitui numa atitude muito radical.

As questões relacionadas com degradação física, restauração das edificações, segregação social, tipologia arquitetônica e preservação urbana são importantes, todavia não serão objetivos dessa dissertação, constituindo-se como a limitação da pesquisa.

## **1.5 Metodologia aplicada**

A metodologia geral adotada ocorreu através de três fontes de evidências: documentação, registros em arquivos e observação direta.

A primeira fonte de evidência é a documentação. Nessa fase, a revisão da literatura permitiu elencar uma base teórica para auxiliar o desenvolvimento da pesquisa. Para isso, foram utilizadas fontes de pesquisa - livros, teses, dissertações e artigos - através das quais foi possível fazer uma triagem dos assuntos pertinentes à pesquisa e em seguida expô-los em função das necessidades existentes para a consecução desta pesquisa.

Posteriormente, foi feito o registro de arquivos, que consistiu em recolher dados sobre os estudos de caso, localizados principalmente em repartições públicas, como IBGE e Secretarias Municipais de Planejamento Urbano. Nessa etapa, foram pesquisados mapas, tabelas e outros registros.

Essas duas fontes de evidência serviram como eixo da análise para a observação direta, etapa posterior dessa metodologia.

Por último, foi realizada a observação direta, que consistiu em visitas de campo aos locais escolhidos para analisar os estudos de caso. Os levantamentos realizados referem-se aos indicadores usados para investigar o dinamismo urbano nos centros e áreas históricas.

## **1.6 Estrutura do trabalho**

A presente dissertação se desenvolve em duas partes principais. A primeira engloba os quatro primeiros capítulos, os quais embasaram a linha teórica desta pesquisa. Nesta se encontra a revisão conceitual, na qual se fundamentam os capítulos posteriores. A segunda parte refere-se aos estudos de caso, em que são aplicados os conceitos da linha teórica desenvolvida.

O primeiro capítulo, INTRODUÇÃO, se destina a introduzir o tema, por isso são enfocados: a justificativa e abordagem do tema, o problema de pesquisa, as hipóteses e objetivos. Também são referenciadas as limitações da pesquisa, a relevância científica e a metodologia geral adotada.

O segundo capítulo, ASPECTOS CONCEITUAIS SOBRE AS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS, trata da revisão dos conceitos sobre as áreas históricas centrais; o que possibilitou abranger temas como o patrimônio cultural, bens materiais e imateriais.

O terceiro capítulo, DINAMISMO URBANO DAS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS, parte ainda da revisão de literatura através de conceitos sobre a dinâmica das áreas históricas centrais. São discutidos, outrossim, os indicadores para analisar essa dinâmica urbana.

O quarto capítulo, METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS DA PESQUISA, inicia a segunda parte da dissertação. Nele é relatada a metodologia adotada para analisar os estudos de caso.

O quinto capítulo, ANÁLISE DO DINAMISMO DA ÁREA HISTÓRICA CENTRAL DE FLORIANÓPOLIS-SC, se refere ao primeiro estudo de caso. A investigação ocorre na cidade de Florianópolis, na sua área histórica central. São apresentados as características gerais e os aspectos históricos da cidade, além dos indicadores para a análise do dinamismo urbano.

O sexto capítulo, ANÁLISE DO DINAMISMO DA ÁREA HISTÓRICA CENTRAL DE SÃO LUÍS-MA, faz referência ao segundo estudo de caso. Investigou-se a área histórica central de São Luís. Neste capítulo, semelhante ao anterior, são apresentadas as características gerais e os aspectos históricos da cidade, além dos indicadores de análise da dinâmica urbana.

O sétimo capítulo, ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS DE CASO, visa a demonstrar as diferenças e semelhanças existentes nos casos analisados. Além disso, foram percorridos os seus aspectos positivos e negativos, possibilitando que, posteriormente, fossem sugeridas melhorias para esses ambientes urbanos.

O oitavo capítulo, CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES, conclui com observações e contribuições que esta dissertação elenca. Também são traçadas algumas recomendações para estudos posteriores.

Capítulo 2

**ASPECTOS CONCEITUAIS SOBRE AS ÁREAS HISTÓRICAS  
CENTRAIS**

## 2.1 Conceituação

Antes de se traçar os aspectos conceituais sobre as áreas históricas centrais é importante serem considerados os centros urbanos e os centros históricos. Os centros urbanos são bairros privilegiados das cidades, pois, têm a vantagem de poder apresentar uma localização otimizada dentro da rede intra-urbana, por ter a posição de melhor acessibilidade à maior parte da cidade e por possuir toda uma rede de infra-estrutura, de serviços e equipamentos já instalados.

Villaça (1998, p.237-240) indaga que toda aglomeração sócio-espacial humana - da taba indígena à metrópole contemporânea, passando pelas cidades medievais e pré-colombianas, desenvolve um, e apenas um centro urbano principal. Diz ainda que há equívocos na concepção dos centros urbanos. Para ele, nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo - movimento, torna-se centro, pois no social, nada é, tudo se torna ou deixa de ser. Além disso, o centro social não é necessariamente o centro geométrico, o centro de gravidade ou qualquer outro centro. Muitas vezes há confusões sobre isso e acabam tratando, por exemplo, o centro de Salvador como periférico.

Os centros urbanos desempenham um papel tanto integrador, como simbólico. Integrador na medida que concentram muitas atividades urbanas, como comércio e serviço. Simbólico, porque as cidades latino-americanas concentram nessas áreas importantes edificações de inestimável valor histórico e cultural, representando a memória coletiva de seus habitantes.

Esses locais situados nos centros urbanos, que possuem importantes edificações histórico-culturais ao redor da praça matriz e que têm área delimitada pela legislação municipal são denominadas de centros históricos. Estes podem abranger a totalidade ou parte do centro social mais importante da cidade.

Os centros históricos são áreas urbanas importantes que precisam ser discutidas, considerando os outros bairros das cidades. Para efeito de identificação, o centro histórico é aquele que confere identidade a toda uma cidade, diferente de outras áreas históricas, pois estas dão identidade somente a seus próprios habitantes e de bairros próximos.

Ele é diferenciado ainda por ser um assentamento humano cujas estruturas, ainda que se tenham transformado ao longo do tempo, constituem um valor especial

como testemunho histórico ou por apresentarem características urbanísticas ou arquitetônicas particulares.

O centro histórico é um espaço que devido as suas características de ocupação permite uma coordenação das atividades urbanas, uma identificação simbólica e ordenada dessas atividades e, por conseguinte, a criação de condições necessárias à comunicação entre os atores (CASTELLS, 1979, p.263).

Além disso, é o local de maior referência para todas as pessoas, pois ali se trocavam idéias, exerciam-se práticas sociais e principalmente, foi onde cada um marcou sua época, registrando-a na memória.

Numa visão organicista, se usássemos a analogia entre a cidade e o corpo humano, citado por alguns autores, identificaríamos o centro histórico como o coração da urbe, por ser a parte mais íntima dela e para onde convergem as grandes correntes de circulação.

Ele também é citado como o útero da cidade, pois representa o marco inicial urbano. Agache (apud GUNN, CORREIA, 2001, p.235) complementa o “corpo humano”, dizendo que como as células do corpo humano que se oxigenam em contato com o sistema arterial - as moradias recebem luz e ar em contato com as artérias e vias urbanas. Os grandes mercados de alimentos são equiparados aos estômagos das cidades; os esgotos ao aparelho digestivo; os espaços livres ao seu pulmão; as redes de eletricidade a seu sistema muscular e as linhas telefônicas e de telégrafos, ligando casas, a seu sistema nervoso.

Ademais, têm-se as áreas históricas centrais, localizadas no centro urbano, mas que não estão no limite do centro histórico, instituído pela legislação municipal. Esses locais são importantes também porque, junto com os centros históricos, se constituem como testemunhos essenciais da trajetória histórica, dando sentido coerente ao passado e ao presente.

Na praça central das áreas históricas centrais geralmente se encontra a matriz de nossas cidades, documentando o início da ocupação européia, seu período histórico e ciclo-evolutivo, tornando-se indispensável referência no estudo da terra e da gente que a criou.

E esse conceito de histórico, conforme acrescenta Gutierrez (1989, p. 136), quando relativo a essas áreas urbanas, adquire uma dimensão mais ampla, onde se



valorizam não somente os meros acontecimentos do passado, mas, em especial, os testemunhos de uma formação cultural que vai se enriquecendo através do tempo histórico. Por isso, o histórico é componente do aspecto cultural e os critérios de valorização dessa área se aproximam dos valores históricos, artísticos e estéticos, incluindo as condições da paisagem urbana e a qualidade de vida que oferece aos seus ocupantes, ou os usos que lhe conferem seu caráter específico.

Segundo Choay (2001, p.222), muitos dessas áreas históricas têm se tornado patrimônio de pleno direito, pois oferecem atualmente uma imagem privilegiada, sintética e de certa forma magnificada, das dificuldades e contradições com as quais se defronta a valorização do patrimônio arquitetônico.

## **2.2 Áreas históricas centrais como patrimônio cultural**

Quando se analisam áreas históricas, é imprescindível salientar o patrimônio cultural. O patrimônio, segundo Bueno (2000, p.578) é herança paterna, bem de família; ou ainda quaisquer bens, materiais ou morais.

No sentido geral, o patrimônio se compõe, tendo como princípio estrutural os distintos tipos de elementos que caracterizam o passado e encarnam um sentido de continuidade devido às suas particularidades. Bens provenientes de diferentes temporalidades carregam os traços culturais de seu tempo e os referenciam como passado presente.

Esse conceito de patrimônio teve um alargamento ao longo do século XX. Na Carta de Atenas<sup>1</sup>, 1931, ele se confundia com a noção de monumento histórico isolado; na Carta de Veneza, 1964, se define como monumento histórico não só as construções arquitetônicas; mas também os sítios urbanos e rurais, além das obras de arte, os manuscritos, os livros e outros bens de interesse artístico, histórico ou arqueológico, até se chegar à Conferência Geral da Unesco, 1972, em que o conceito de Monumento Histórico é substituído pelo de Patrimônio Cultural e Natural, tendo-se proclamado a sua universalidade.

---

<sup>1</sup> Essa Carta de Atenas, à qual se faz referência, não é a de 1933, do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, mas se trata da Carta de Atenas do Escritório Internacional dos Museus, que propunha um novo conceito de cidade, pela definição das funções urbanas, enfatizando os monumentos de arte e testemunhos da história.

Devido à evolução do conceito, a forma de atuação também começou a se modificar, com a visão da necessidade de se trabalhar no campo da interdisciplinaridade, através das contribuições da sociologia, antropologia, geografia entre outras.

O que é importante perceber é que com essa possibilidade de se refletir a partir de um patrimônio ambiental, a cidade começa a ser pensada de outras formas, tendo como partida o sentimento histórico e cultural que a paisagem urbana possui em seu conjunto. O que passa a ser valorizado é todo o processo vital que informa a cidade, e não mais somente os monumentos isolados que possuem um valor excepcional.

A construção desse patrimônio depende das concepções que cada época tem a respeito do que, para quem e para que preservar. Por isso, a preservação resulta da negociação entre os diversos setores sociais, envolvendo cidadãos e poder público.

Na Conferência Geral da UNESCO, em 1972, foram considerados como patrimônio cultural, segundo CURY (2000, p.178):

- Os monumentos: obras arquitetônicas, de escultura ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de caráter arqueológico, inscrições, grutas e grupos de elementos com valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência;
- Os conjuntos: grupos de construções isolados ou reunidos que, em virtude da sua arquitetura, unidade ou integração na paisagem, têm valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência;
- Os locais de interesse: obras do homem, ou obras conjugadas do homem e da natureza, e as zonas; incluindo os locais de interesse arqueológico, com um valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.

Na Constituição brasileira de 1988 há referência ao patrimônio cultural, como destaca Castro (1991, p.9):

Art. 216: Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória

dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, no quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II – os modos de criar, fazer e viver;

III – as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV – os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

Esse patrimônio cultural, atualmente, pode ser considerado um mediador entre o passado e o presente; uma âncora capaz de dar uma sensação de continuidade em relação ao passado nacional, de ser um referencial capaz de permitir a identificação com uma nação (BARRETO, 2000, p.10).

Além de dar uma continuidade ao passado, os bens patrimoniais podem ser aqueles que contêm um valor simbólico da sociedade em que ocorrem, não necessariamente têm que ser artefatos de épocas passadas.

No Brasil, esses bens patrimoniais podem ser (MARTINS, 2001, p.30):

- Arqueológicos: por meio de objetos que forneçam dados e sejam representativos dos primeiros povos, já desaparecidos, que habitaram o território brasileiro antes da chegada dos portugueses;

- Etnográficos: desde que contenham elementos da cultura material de povos ou grupos que integram a nação brasileira, como, por exemplo, os grupos indígenas;

- Bibliográficos: desde que contenham informações escritas relevantes à cultura brasileira;

- Artísticos: desde que englobem tanto as expressões de arte popular, quanto as formas de arte consagradas, seja no campo da arquitetura, da pintura, da escultura etc.

- Históricos: desde que representem algum fato importante da história nacional ou da humanidade.

A UNESCO publica uma lista dos locais designados como patrimônio da humanidade, que atualmente são 420 no mundo todo. Nesses locais, é feito o tombamento, que consiste numa medida legal em que os bens ficam registrados

num “Livro de Tombo” e estão sujeitos a leis de preservação do patrimônio, implicando que estes não podem ser demolidos nem modificados externamente.

No Brasil, citam-se os sítios culturais e históricos na lista de tombamentos da UNESCO, com suas respectivas datas de inscrição (LANARI BO, 2003):

- Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Ouro Preto (MG), 5 de setembro de 1982;
- Conjunto Arquitetônico, Urbanístico e Paisagístico de Olinda (PE), 9 de dezembro de 1983;
- Ruínas da Igreja de São Miguel das Missões (RS), 9 de dezembro de 1983;
- Conjunto Arquitetônico e Urbanístico de Salvador (BA), 6 de dezembro de 1985;
- Santuário do Bom Jesus de Matosinhos, Congonhas (MG), 6 de dezembro de 1985;
- Conjunto Urbanístico, Arquitetônico e Paisagístico de Brasília (DF), 11 de dezembro de 1997;
- Parque Nacional Serra da Capivara (PI), 13 de dezembro de 1991;
- Conjunto Arquitetônico e Urbanístico do Centro Histórico de São Luís (MA), 3 de dezembro de 1997;
- Centro Histórico da cidade de Diamantina (MG), 30 de novembro de 1999;
- Centro Histórico de Goiás (GO), 18 de dezembro de 2001.

As áreas históricas, como patrimônio cultural, possuem bens materiais e imateriais, móveis e imóveis, cuja conservação é de interesse social; os quais podem ser identificados sob a forma de sítios e monumentos. Ele é ainda palco de manifestações folclóricas e o lugar onde a memória coletiva se referencia.

### **2.2.1 Bens materiais**

Os bens materiais são componentes essenciais do patrimônio cultural e podem ser divididos em móveis e imóveis. Os bens móveis são expressivas realizações da sociedade, abrangendo as realizações de cunho religioso, como as

estátuas de santos; as obras de valor utilitário, como artesanato; as coleções arqueológicas; acervos museológicos, documentais, arquivísticos, bibliográficos, videográficos, fotográficos e cinematográficos.

Coelho (1992, p.33) engrandece ainda a importância desses bens citando:

Os conjuntos desses bens móveis assumem maior valor social através de sua divulgação, proteção e guarda em museus, casas de cultura, bibliotecas e arquivos, onde admirados e estudados, cumprirão sua notável destinação de elementos de ligação entre o passado e a vida contemporânea.

Os bens imóveis são observados como um grupo diversificado de conjuntos arquitetônicos e sítios urbanos históricos, ou como monumentos isolados, tais como museus, igrejas, palácios, conventos, solares, casas grandes, sobrados, engenhos, sedes de fazendas, escavações arqueológicas...

Esses bens materiais deixaram de ser vistos como objetos isolados e tornam-se relevantes conjuntos urbanos e territoriais e também formam a contextualização tanto física como social e cultural destes.

### **2.2.1.1 Sítios e Conjuntos Arquitetônicos**

Os sítios e conjuntos arquitetônicos são aqueles que abrangem tanto os bens materiais imóveis como também o ambiente em que se inserem, os quais tenham se constituído, no passado, em valor especial como testemunho histórico ou pelas características urbanísticas ou arquitetônicas particulares. Eles se caracterizam por possuírem edificações com uma certa unidade e homogeneidade.

Por muito tempo, só se protegiam e restauravam as edificações, sem levar em conta seu entorno. Mas atualmente, esses bens materiais deixaram de ser vistos como objetos isolados e se tornaram relevantes conjuntos urbanos. É fundamental preservar esse entorno, visto que as edificações podem perder uma grande parte de seu caráter se esse ambiente for alterado.

Dentre esses bens, podemos destacar alguns exemplos, tais como: centros históricos; conjuntos urbanos fortificados; tramas urbanas necessárias à

ambientação e valorização dos monumentos próximos; átrios de edifícios religiosos; rios, lagos e canais urbanos, emoldurados por edificações significativas.

### **2.2.1.2 Monumentos**

Os monumentos são bens isolados que apresentam excepcional valor histórico, artístico, arqueológico ou documental. Em muitos casos, se torna difícil diferenciar os monumentos do sítio e conjunto arquitetônico em que se inserem, por isso o monumento é considerado como componente do sítio.

Segundo as Normas de Quito, de 1967, qualquer que seja o valor intrínseco de um bem material, que concorra para constituir a sua importância e significação histórica ou artística, não será suficiente para que ele se constitua em um monumento a não ser que haja uma declaração do Estado nesse sentido. A declaração de monumento nacional implica a sua identificação e registros oficiais. (CURY, 2000, p.112).

Esses bens isolados compreendem as obras da arquitetura civil, religiosa, militar e as obras comemorativas. Alguns exemplos: museus, igrejas, palácios, conventos, solares, casas grandes, sobrados, engenhos, sedes de fazendas etc.

### **2.2.2 Bens imateriais**

Os bens imateriais estão no “Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial”, instituídos pelo Presidente da República através do Decreto 3.551, de 4 de agosto de 2000. Nesse livro, fica instituído o registro de bens culturais de natureza imaterial que constituem patrimônio cultural brasileiro. Esse registro far-se-á em um dos seguintes livros:

- \* Livro de Registro dos Saberes, onde estão inscritos os conhecimentos e modos de fazer enraizados no cotidiano das comunidades;
- \* Livro de Registro das Celebrações, onde estão inscritos os rituais e festas que marcam a vivência coletiva do trabalho, da religiosidade, do entretenimento e de outras práticas da vida social;

- \* Livro de Registro das Formas de Expressão, onde estão inscritas as manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas;
- \* Livro de Registro dos Lugares, onde estão inscritos os mercados, feiras, santuários, praças e demais espaços onde se concentram e reproduzem práticas culturais coletivas.

Alguns princípios são importantes quando se analisam os bens de natureza imaterial, por exemplo, o patrimônio imaterial não requer “proteção” e “conservação” no mesmo sentido das noções fundadoras da prática de preservação de bens culturais móveis e imóveis, mas requer identificação, reconhecimento, registro etnográfico, acompanhamento periódico, divulgação e apoio. Outro princípio é que o conceito de autenticidade não é comumente utilizado no campo da preservação, quando se trata desses bens. Nesse caso, a autenticidade deve ser substituída pela idéia de continuidade histórica, identificada por meio de estudos históricos e etnográficos que mostrem as características essenciais da manifestação, sua manutenção através do tempo e a tradição à qual se vinculam.

As conseqüências dessa preocupação com os bens imateriais e seu registro são várias, entre elas:

- \* O reconhecimento e a valorização desses bens mediante a concessão do direito de utilizar o título de Patrimônio Cultural do Brasil;
- \* A divulgação e promoção desses bens pelo Ministério da Cultura, órgãos públicos, entidades privadas e cidadãos;
- \* Instituição da obrigação pública e governamental de inventariar, documentar, acompanhar e apoiar a dinâmica das manifestações culturais registradas, mecanismo este fundamental para a preservação da memória.

#### **2.2.2.1 A memória coletiva**

A análise da memória coletiva é fundamental na valorização de bens imateriais, pois ela é a base para a construção da identidade, da consciência do indivíduo e dos grupos sociais. Essa identidade cultural é uma riqueza que dinamiza as possibilidades de realização da espécie humana, ao mobilizar cada povo e cada

grupo a nutrir-se de seu passado e a colher as contribuições externas compatíveis com a sua especificidade e continuar, assim, o processo de sua própria criação.

A memória coletiva é um conjunto de lembranças construídas socialmente e referenciadas a um conjunto que transcende o indivíduo; ela tem um caráter familiar, grupal e social. Para Halbwachs, (1990, p.143) “não há memória coletiva que não se desenvolva num quadro espacial”. O espaço é um suporte fundamental da memória.

Dessa forma, percebe-se a cidade como uma das aderências que ligam indivíduos, famílias e grupos sociais entre si. Uma dessas resistências que não permitem que suas memórias fiquem perdidas no tempo, que lhes dão ancoragem no espaço.

O objetivo para a preservação da memória e de suas referências culturais deve ser estabelecido a partir da função de se prestar ao enriquecimento do homem, muito além daquele material. E por isso é fundamental preservá-la, porque é somente através dela que podemos identificar em quais valores nos reconhecemos ou deixamos de nos reconhecer.

É através dessa recuperação das memórias coletivas que sobraram do passado (estejam elas materializadas no espaço ou em documentos) e da preocupação constante em registrar as que ainda estão vivas no cotidiano atual da cidade que poderemos resgatar muito do passado, eternizar o presente e garantir às gerações futuras um lastro de memória importante para a sua identidade (ABREU, 1997, p.7).

Esse entendimento é reforçado por Reis Filho (1992, p.167) o qual confirma que só através dessa memória coletiva é que podemos realizar nossos projetos. É essencial mantermos a memória de nossa identidade, pois ninguém pode planejar prescindindo de suas experiências anteriores e de suas referências. É exatamente aí que reside a questão da preservação cultural das áreas históricas centrais.



Capítulo 3

**DINAMISMO DAS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS**

### 3.1 Conceituação

A expressão dinamismo urbano faz referência à qualidade de vida nas cidades. Este é um termo pouco utilizado, ou vagamente lembrado, mas que vem sendo suplantado por outros vocábulos como urbanidade ou diversidade urbana. A urbanidade é um conceito também aplicado à qualidade das cidades, difundido desde a década 60 como reação aos atributos estabelecidos pelo Modernismo na Carta de Atenas de 1933. Enquanto a diversidade urbana é um termo usado por Jane Jacobs em 1961, que criticava o movimento moderno ortodoxo dos programas norte-americanos de renovação urbana das áreas centrais das cidades, que substituía os setores urbanos consolidados por megaprojetos de reurbanização nas grandes cidades. Fenômeno este que extrapolou as fronteiras norte-americanas, banalizando-se enquanto intervenções urbanas tardias em cidades como Caracas ou São Paulo nos anos 1970.

Optou-se por utilizar essa nomenclatura, dinamismo urbano, por ela enfatizar mais claramente a necessidade de se ter nas cidades, sobretudo nas áreas históricas, atividades que regem a vida urbana. Entende-se por dinamismo urbano um conjunto de códigos de vida urbana e social aplicado a um espaço físico determinando um cotidiano de qualidade. Ele se relaciona a estrutura morfológica da cidade tradicional, ou seja, lugares que não sofreram grandes transformações pela renovação urbana, mas que vêm sendo atrelados a programas de revitalização urbana.

A renovação urbana foi marcada pela filosofia do arrasa-quarteirão, numa tentativa de sanear o espaço coletivo, eliminando áreas encortiçadas e insalubres, criando pólos comerciais e de serviços ou então implantando grandes projetos habitacionais de interesse social, marcados pela repetição monótona de edifícios idênticos com ambiente estéreis, impessoais e sem nenhuma possibilidade de intercâmbio nas relações humanas (SIMÕES JR, 1994, p. 16).

Contrário a esse tipo de intervenção surge a partir dos anos 70 a revitalização urbana, que está ligada a readequação funcional, englobando recuperação e renovação de estruturas existentes, envolvendo diversas ações como: reabilitação e requalificação de áreas degradadas, restauração e reciclagem (VALVA, 1997, p.2).

Para Del Rio (1996, p.5) a revitalização urbana visa reidentificar o passado no presente, ressuscitando a tradição através da memória coletiva, mas sem inibir a modernidade. Isso implica que o novo desenvolvimento deve respeitar e integrar-se às estruturas físicas e sociais preexistentes.

Jacobs (2000)<sup>2</sup> suplementa dizendo que a cidade tradicional está atrelada ao grau de vitalidade existente ali. Vitalidade esta que se caracteriza pela diversidade funcional, combinação de edificações com idades e estado de conservação variados, ruas bem iluminadas, quadras curtas, calçadas com qualidades mínimas, parques bem utilizados, entre outros.

O dinamismo urbano pode ocorrer em menor ou maior escala, variando de uma cidade para outra, ou até mesmo entre bairros e ruas em proporções desiguais. E por causa dessa variação foram selecionados certos indicadores que permitem mensurar e identificar o dinamismo urbano. Esses indicadores são importantes instrumentos de apoio no processo de planejamento urbano e gestão das áreas históricas, pois eles permitem avaliar a eficiência e a performance das propostas e/ou projetos de uma localidade urbana.

Esses indicadores podem ser chamados de *a priori* e *a posteriori*, conforme analisa Krebs (2002, p. 111):

“O grau de urbanidade *a priori* é aquele elemento concreto e abstrato a partir dos quais se considera a existência ou ausência de urbanidade. O *a posteriori* é pré-condicionado pelo primeiro, com o qual guardam estreita relação de causa e efeito, de dependência. É como a expressão e a confirmação dos indicadores da urbanidade mensurada *a priori*.”

Dessa forma, dependendo da dimensão escolhida os indicadores serão diferentes. Poder-se-ão considerar como indicadores *a priori*, de acordo com cada aspecto:

a) Aspecto ambiental - uso racional dos recursos naturais nos processos produtivos, recuperação de áreas degradadas pela ação antrópica, inserção da natureza nos

---

<sup>2</sup> Jane Jacobs é autora do livro Morte e Vida de Grandes Cidades ("Life and Death of Great American Cities"), do ano de 1961, e que só chegou ao Brasil, traduzida para o português, no ano de 2000. O livro é uma referência crítica ao urbanismo moderno dos Estados Unidos a partir da década de 30.

espaços públicos, controle na emissão de resíduos e políticas de incentivo a educação ambiental.

b) Aspecto social - inclusão social das camadas marginalizadas, boa unidade de vizinhança, uso de espaços públicos como ruas, praças e largos, preenchimento de edificações vazias e densidade suficientemente alta populacional, principalmente para o uso habitacional.

c) Aspecto cultural - preservação de áreas e centros históricos, ou pelo menos das principais edificações, apreço às identidades culturais e à memória coletiva, valorização de manifestações artísticas e literárias e prioridade à cultura local, regional e nacional em detrimento àquela homogeneização global.

d) Aspecto físico-espacial - projetos que valorizem a visão do habitante local, privilegiando a multifuncionalidade de usos nos espaços urbanos, reutilização de áreas “mortas” da cidade, preponderância de quadras curtas, combinação de edifícios com idade e estado de conservação variados, priorizar o pedestre sobre o veículo, presença de amenidades, como mobiliários urbanos.

Os indicadores a *posteriori* podem ser elencados como: combinação e mistura de funções urbanas que gerem pessoas em diferentes horários do dia, estabilidade e diversidade populacional, segurança urbana, redução do número de veículos pela cidade, ordenamento territorial, espaços urbanos e naturais requalificados.

### **3.2 Aspectos gerais do dinamismo urbano nas áreas históricas centrais**

As cidades atuais são resultado de um processo contínuo de produção e transformação de seu espaço. São um sistema vivo que possuem relação social com o espaço urbano e com as atividades que nela se desenvolvem, gerando uma dinâmica própria.

Quando uma área passa por um processo de mudança, implica transformações nas relações sociais, econômicas e políticas, simultaneamente ocorrem mudanças em relação ao espaço que se transformarão para adaptar-se as novas exigências da sociedade (FRESCA, 1990, p. 84).

Este contínuo movimento e agitação do espaço das cidades também fazem parte do que chamamos de dinamismo urbano. Ela tem relação com a dimensão temporal, já que é resultante dos processos históricos, econômicos, políticos e sociais de cada cidade.

No Brasil, o processo de transformação urbana tem início com a ocupação do seu espaço pelos portugueses. Essa ocupação tinha por finalidade, transformar a colônia num empreendimento lucrativo para Portugal. A relação colonial era uma relação de dominação, até o final do séc. XVII o Brasil era organizado como uma imensa retaguarda rural para os mercados europeus. Depois, o governo português estabeleceu uma linha de maior centralização do poder e, como decorrência, uma dinamização da vida urbana da colônia.

“A cidade de colonização portuguesa vai se constituindo num centro de serviços das áreas produtivas, rurais e mineiras. Os espaços públicos, como a praça, indicam a unificação das duas vertentes que sucedia na metrópole, os símbolos urbanos do poder civil e religioso” (GUTIERREZ, 1989, p.118).

A população vivia em atividade rural ou de comércio baseado na produção agrícola e artesanal. A aparência das cidades variava de acordo com o papel que desempenhavam, portuário, político, militar ou mineiro.

Nos séculos posteriores, há tumultos internos pela independência e outras zonas vão se integrando ao sistema econômico-social. O processo de urbanização que caracterizou o século XIX foi impulsionado pela estabilidade política e institucional, como também pela migração da população interna para a cidade.

Ainda nesse século XIX, os meios de transporte inter-regionais mais importantes eram o trem e o bonde. Os terminais ferroviários eram localizados próximos uns dos outros e também dos portos marítimos. As atividades, então começam a se localizar perto destes terminais para diminuir o custo.

O centro urbano era o local de maior acessibilidade na cidade, pois para ali convergiam todas as linhas de transporte. Essa acessibilidade desencadeou um efeito catalisador nesta área, estimulando o desenvolvimento de um setor de lojas de departamentos, associando a distribuição de produtos ao mercado potencial de consumidores assalariados, além de um comércio varejista, escritórios, restaurantes, etc., como considera Corrêa (2002, p.38).

Todos os equipamentos se instalaram no centro urbano e todos os tipos de atividades e de serviço também, já que deveriam dispor do melhor acesso possível. Com isso, novas infra-estruturas de transportes foram atraídas realimentando o adensamento e a centralização.

Assim, até meados do século XX houve uma centralização nessa área marcada, sobretudo pela inflexibilidade espacial causada pelos trilhos de bondes e trens, meios de transportes predominantes na época. E isso resultou para as cidades brasileiras uma importante fase de dinamismo urbano para os centros históricos.

Nesses centros se situavam os terminais de transporte e configurava-se, espacialmente, em local privilegiado para o mercado consumidor e fontes de matérias-primas. Suas vantagens locacionais acarretaram a elevação do preço da terra e dos imóveis, pois a localização central representava em fator crucial na competição capitalista. As funções exercidas pelo antigo centro foram redefinidas, através da luta que se estabelece entre atividades e populações em disputa pela localização ideal, isto é, pela fixação na Área Central. Afinal, os meios de transporte mais flexíveis, como os ônibus, só posteriormente permitiriam a acessibilidade a pontos mais distantes (SILVEIRA, 1997).

Entretanto, aos poucos novas formas de organização foram impostas e as atividades começam a ser separadas, ou seja, as atividades industriais, as finanças, o comércio, a moradia e o lazer passam a ser otimizados em lugares diferentes, não mais só no centro.

O centro urbano permaneceu como uma localização privilegiada até se tornar muito adensado e poluído. O rápido crescimento das grandes cidades, a partir da segunda metade do século XX, foi marcado por um salto na industrialização e pela expansão do imobiliário das camadas de alta renda. Além disso, esse crescimento foi feito sem a necessária adequação da sua infra-estrutura e equipamentos urbanos, desencadeando uma crise sanitária e habitacional, sem precedentes, que contribuiu para tornar os centros indesejáveis à moradia burguesa.

Ademais, o modelo de crescimento adotado em muitas cidades foi o extensivo, ou seja, um crescimento periférico nas margens da cidade, com baixa

densidade de ocupação e pouca diversidade funcional, resultando em vazios urbanos e áreas subutilizadas.

Meyer (2001, p.30) acrescenta que “a crise do centro e das áreas centrais são resultado do processo de crescimento periférico com baixa densidade de ocupação e pouca diversidade funcional, que prevaleceu ao longo do período de expansão e consolidação da cidade industrial”.

Os principais agentes de transformação (ou descentralização) dessas áreas centrais foram os meios de transportes, o Estado e a classe de alta renda.

Para Villaça (1998, p.85), os transportes intraurbanos são os maiores modeladores do espaço. Sem transportes não existiriam as cidades. As vias de transportes têm enorme influência sobre a expansão urbana, elas provocam nos terrenos adjacentes a melhoria de sua acessibilidade e daí, sua valorização.

O processo histórico que produziu a industrialização ampliou e modificou os sistemas de transporte interurbanos, ao mesmo tempo em que conduziu a uma transformação da organização espacial das cidades.

Conforme já citado, o desenvolvimento dos transportes de âmbito regional foi significativo no processo de centralização e na criação de um espaço central complexo e dinâmico. Todavia, posteriormente, o surgimento de transportes intra-urbano, como ônibus, caminhões e carros, facilitou a transferência das classes altas para setores urbanos periféricos providos de amenidades. Isso porque à medida que as cidades cresciam e que as atividades do centro urbano se tornavam mais complexas, mais congestionamentos e poluição predominavam ali (CORREA, 2002,p.38).

As camadas de mais alta renda, no Brasil, ao longo da história, foram ocupando sempre as melhores áreas da cidade. Até o início do século XX a mobilidade intra-urbana era muito limitada no centro da cidade e a localização dessa camada social nessa área se constituía numa necessidade para a elite, pois ali estavam as principais instituições urbanas e representava prestígio e poder.

Mas a partir da segunda metade do século XX, os centros tradicionais não eram mais tão bons como outrora, pois a mobilidade territorial criou novas áreas para serviços pessoais, de comércio, lazer... Assim, segundo Villaça, (1998,p.282) o

abandono dessas classes fez com que os edifícios se deteriorassem, pois não compensava mais mantê-los.

As camadas de alta renda procuraram lugares que fosse possível uma maior liberdade. Era preciso uma nova localização que fosse adaptada ao automóvel, com grandes estacionamentos, largas avenidas, vias expressas e rodovias. E também onde os terrenos fossem maiores e onde os sítios naturais fossem mais atraentes, como as orlas marítimas.

Com relação ao Estado, ele é um dos agentes da organização espacial das cidades. Sobre a descentralização do centro, ele exerce um papel de destaque quando fornece investimentos (infra-estrutura viária, de saneamento básico e etc.) para outras áreas, incentivando assim a migração da população e atrelando suas ações aos interesses do capital imobiliário. Além disso, em muitas cidades foram construídos fora da área central os centros administrativos, as prefeituras e outros órgãos estatais, com o intuito de valorizar essas novas áreas e induzir seu adensamento.

Percebe-se, então, que em muitas capitais brasileiras, as áreas centrais urbanas foram sendo substituídas por outros bairros na função de centro de atração de investimentos e de consumo de setores mais abastados. Ocasionalmente assim, a falta de qualidade urbana dessas antigas áreas, através de problemas oriundos principalmente dos aspectos socioeconômicos, de transporte, de infra-estrutura e de conservação das edificações.

Configura-se, com isso, que as ameaças aos centros históricos não são decorrentes apenas de sua existência material, mas por diferentes valores sociais e pelo inadequado uso desse patrimônio pelo homem (COELHO, 1992, p. 39).

Com isso, o principal resultado para as áreas históricas centrais foi a perda da sua vitalidade, do dinamismo urbano. O processo de descentralização tornou muitas dessas áreas sazonais, existindo pessoas utilizando-as somente durante o horário normal de trabalho, e a noite e nos finais de semana ela fica vazia de pessoas.

Como acrescenta Zancheti (1998), grande parte do estoque de área construída no centro histórico está desocupada ou subutilizada, pois as novas atividades não geram recursos suficientes para pagar os aluguéis e a manutenção que as edificações exigem para o seu funcionamento. Também não existe atividade



econômica suficiente para ocupar o espaço vazio nas edificações verticais, o que acaba gerando uma ocupação clandestina danificando mais o imóvel.

Outros problemas são encontrados nas áreas centrais das cidades brasileiras, entretanto como o dinamismo urbano se mostrou essencial escolheu-se analisar os indicadores que o identificam.

### **3.3 Indicadores do dinamismo urbano**

A avaliação do dinamismo urbano supõe a definição de critérios ou indicadores que permitam compreender a diversidade de suas situações nas cidades atuais. Como o enfoque desta pesquisa é para as áreas históricas centrais optou-se por analisar cinco indicadores, considerados *a priori*, que são: diversidade de uso do espaço urbano, edificações com época de construções diferentes, alta densidade populacional, incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos, investimentos públicos e privados.

#### **3.3.1 Diversidade de uso do espaço urbano**

O espaço de uma cidade é o produto, condição e meio do processo de produção da sociedade em todos os seus aspectos. Ele é indispensável a qualquer atividade social e serve para dar suporte à produção e ao consumo.

Para Santos (1988), o espaço pode ser entendido como um conjunto de formas contendo cada qual a fração da sociedade em movimento. É indispensável na sua formação a configuração territorial, isto é, o conjunto de dados naturais, mais ou menos modificados pelo homem e a dinâmica social ou conjunto de relações que definem uma sociedade em um dado momento.

Diferentemente da paisagem, o espaço contém o movimento, ele resulta do casamento da paisagem com a sociedade, através da espacialidade (SANTOS, 1988, p.72).

O uso do espaço urbano é a forma de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de certa ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver.

O modo como essas atividades se materializam na cidade dependerá de vários fatores. Nos lugares dedicados a atividade produtiva, a diminuição dos custos da atividade comercial, o acesso ao mercado; na circulação, as vias rápidas que tendem a eliminar o processo de desvalorização do capital, diminuindo cada vez mais o tempo de percurso; no que se refere aos serviços, determinados tipos tenderão a localizar-se em áreas próximas aos centros de negócios e quanto ao uso residencial, ele será determinado pelo papel que cada indivíduo ocupará na sociedade (CARLOS, 1994, p.85).

A diversidade de uso do espaço urbano contribui para o dinamismo urbano na medida que se priorizam a multifuncionalidade, ou seja, a convivência, num mesmo lugar, de distintas funções como habitar, trabalhar, passear, conviver e circular. Faz-se uma ressalva somente para o caso de indústrias de grande porte e muito poluentes que necessitam ficar separadas de outros usos.

Alguns autores consideram esse indicador como a base da vitalidade urbana e a matéria-prima da qualificação dos espaços, visto que através desses usos combinados é possível se ter pessoas nessas áreas urbanas ao longo do dia por motivos variados.

Esses usos referidos são definidos segundo a atividade predominante de seus equipamentos e podem ser classificados como: uso residencial, comercial, industrial, de serviços, institucional e especial.

O uso do espaço urbano é um importante indicador do dinamismo urbano, pois cada interferência na utilização ou ocupação de um determinado lote urbano produz impactos sobre seu entorno, podendo interferir diretamente na vida e na dinâmica urbana dos outros espaços.

### **3.3.2 Edificações com época de construção diferente**

Uma outra condição importante do dinamismo urbano é que os bairros tenham uma boa porcentagem de prédios antigos, para poder gerar rendimento econômico variado. Dessa maneira não há uma cristalização dessas edificações, contribuindo para que elas fiquem integradas no dia-a-dia dos habitantes.

Esse é um indicador que trata dos efeitos do tempo sobre a economia, não hora a hora ao longo do dia, mas em termos de décadas e gerações. O processo de construção é dinâmico e está sempre em renovação. Com o passar do tempo o que era novo se torna velho em meio à variedade, contribuindo para a qualidade urbana (JACOBS, 2000, p.215-220).

Muitas empresas e pessoas se adaptam facilmente nesses prédios antigos e permitem a diversidade. Alguns bares, restaurantes, mercearias e fomentos de artes, como estúdios, galerias e museus não precisam de prédios novos para ter sucesso, eles se adaptam bem nos antigos. Existe ainda a vantagem econômica em relação ao custo, visto que uma edificação antiga já está construída e com infra-estrutura, necessitando somente de reformas para sua adequação ao uso. É interessante verificar essas adaptações nas cidades, como um casarão que se transforma no salão de exposição; sobrados que viram lojas de artesanatos; igrejas que viram cursos pré-vestibulares; casas que se transformam em salão de beleza e outros. Essas pequenas transformações que atendem as necessidades humanas é que geram a vitalidade para área.

Em lugares onde as edificações são tombadas e, portanto, não sendo permitidos demolições ou grandes reformas, essas adaptações são indicadas como forma de os igualarem economicamente aos novos, além de promoverem o dinamismo para a área.

### **3.3.3 Alta densidade populacional**

A densidade populacional representa o número total da população de uma área urbana específica, expressa em habitantes ou habitações por uma unidade de área do solo urbano. Geralmente se utiliza o hectare como unidade de referência: habitantes por hectare (hab/ha) ou habitações por hectare (habitação/ha).

Para que a densidade populacional seja um fator importante para o dinamismo urbano é preciso que haja uma boa quantidade de pessoas residindo na área, pois assim é garantida a maximização dos investimentos públicos, incluindo infra-estrutura, serviços e transporte, além de permitir a utilização eficiente da quantidade de terra disponível. Pode-se conseguir também altas taxas de retorno do

investimento público e uma maior geração de recursos através da coleta de impostos urbanos.

Ademais, a alta densidade é bastante significativa para a performance econômica da cidade, visto que ela representa alta acessibilidade tanto para o setor empresarial e de negócios como para trabalhadores e para o próprio mercado imobiliário.

Aqueles que advogam em favor da cidade compacta argumentam que o movimento das cidades-jardins e do CIAMs – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna causou um dano ao propagar um modelo de cidade estruturado na estratificação sócio-espacial e na construção de núcleos urbanos satélites, que trouxe consigo um efeito perverso para a urbanidade das cidades.(...) Por outro lado, a cidade compacta, com altas densidades, concentração de pessoas e atividades no uso e ocupação do solo com um relacionamento equilibrado entre o domínio público e privado, virá a recuperar a urbanidade e ajudar a fortalecer o processo de renovação e recuperação do centro da cidade (ACIOLY, DAVIDSON, 1998, p.47,48).

Entretanto é mister acrescentar que esse aumento da densidade tem que acontecer de forma planejada, caso contrário, o resultado pode ser uma sobrecarga ou saturação da infra-estrutura e, conseqüentemente, ineficiência e mau funcionamento da área urbana como um todo.

Em relação à concentração ideal de pessoas com fins de moradia, Jane Jacobs (2000, p. 230-240) explica que as densidades são muito baixas ou muito altas quando impedem a diversidade urbana em vez de promover. E que deveríamos encarar as densidades da mesma maneira que encaramos calorias e vitaminas, onde as doses certas são corretas por causa da sua eficácia. E o que é correto muda de acordo com as circunstâncias.

Acioly e Davidson (1998, p.61) acrescentam que o resultado em termos da densidade urbana é definido segundo algumas variáveis, como: número total de moradores por unidade residencial; área total do assentamento; área total do lotes; área total da unidade residencial, legislação reguladora, área total alocada para a circulação de veículos, índice de aproveitamento e/ou coeficiente de aproveitamento.

Essas variáveis estão vinculadas à cultura e às práticas sociais de uma sociedade, variando, portanto de país para país. Entretanto, mesmo com essa diversidade, esses autores (ACIOLY e DAVIDSON, 1998, p.96) contribuem para a discussão quando demonstram dados numéricos sobre a densidade populacional, em geral:

- \* Densidade populacional residencial baixa – 100 hab/ha;
- \* Densidade populacional residencial média – 200 hab/ha;
- \* Densidade populacional residencial alta – 400 hab/ha;
- \* Densidade populacional residencial muito alta – 600 hab/ha;

O aconselhável nesse indicador, além dos valores numéricos, é que se tenha uma variedade de tipologia de construções, ou seja, uma combinação de edificações com várias alturas e estilos. Porque essa diversidade facilita o movimento das pessoas, aumentando a vida pública nas ruas, nos parques e nos estabelecimentos locais, tornando cada espaço urbano desses mais dinâmicos e qualitativos.

#### **3.3.4 Incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos**

O dinamismo urbano também é percebido através do incentivo aos fluxos de pedestres (isso inclui encontros e práticas de lazer) e de veículos, visto que esses fluxos garantem a apropriação dos espaços públicos.

Como condição para qualificar os espaços urbanos é necessário que haja um equilíbrio entre esses fluxos. Entretanto, atualmente, com a intensificação do uso de automóveis passou-se a dar maior ênfase a fluidez do tráfego de veículos motorizados do que a continuidade e manutenção da circulação de pedestres. “O conflito de pedestre e de veículos nas ruas advém principalmente da quantidade esmagadora de carros em favor dos quais todas as necessidades dos pedestres são sempre sacrificadas” Jacobs (2000, p.286).

As ruas e as calçadas são importantes espaços públicos urbanos. São lugares onde se promove a vida urbana, onde acontecem os eventos cotidianos do homem. Quando elas são vivas, movimentadas, se tornam mais seguras e despertam interesses na cidade.

Nas ruas e nas calçadas são percebidas atividades que estão relacionadas com duas categorias básicas de fluxos: a de deslocamento e a de permanência (considerando o estar passivo e ativo).

Os fluxos de deslocamentos compreendem a circulação de pedestres, veículos motorizados ou não (caso da bicicleta). A permanência prioriza o uso das calçadas não só como lugar de passagem de pedestres, mas também de encontros, trabalhos e outros eventos do cotidiano urbano como o lazer, principalmente para as crianças e idosos.

Todavia, essa vida nas ruas e nas calçadas não nasce de um dom ou de um talento desconhecido da população, ela aparece quando existem condições concretas para suprir a necessidade existente.

O equilíbrio entre o fluxo de pedestre e de veículos, necessário para a valorização do convívio social e do dinamismo urbano depende das condições físicas dos espaços públicos. Conforme Yázigi (2000, p.360), as calçadas esperam por equacionamentos de diversas ordens para se tornarem confortáveis, a saber:

- \* Dimensionamento adequado das calçadas. A ABNT recomenda que os passeios devam ter tamanhos suficientes para atender a velocidade média dos pedestres, pois as aglomerações forçam-nos a invadir a pista colocando-os em risco.
- \* Desimpedimento, não se trata de “varrer tudo” das calçadas, mas sim de evitar excessos como jardineiras superdimensionadas e equipamentos urbanos mal instalados.
- \* Boa iluminação pública, proporcionando conforto e segurança aos transeuntes;
- \* Localização e distribuição adequada da vegetação;
- \* Adaptação dos passeios às pessoas com necessidades especiais. Isso implica fazer alguns ajustes primordiais como: uso de textura diferente para que se possa distinguir meio-fio de passeios, cruzamentos com rampas, de cores e texturas diferentes, barras e correntes têm de ser usadas de modo a não incomodar cadeiras de rodas ou bengalas e outros.
- \* Manutenção - serviço regular de conservação como limpeza pública, reforma de pisos, tratamento paisagístico e outros.

No caso de centros e áreas históricas brasileiras como suas ruas são muito estreitas, as calçadas dificultam a permanência das pessoas, por isso, reservar vias só para pedestres, nessas áreas, é uma boa alternativa para sanar o problema da falta de espaço para lazer e encontros.

### **3.3.5 Investimentos públicos e privados**

As cidades atuais refletem um processo contraditório da sociedade capitalista, onde a ação do Estado (no nível municipal, estadual e federal) é marcada por conflitos de interesses dos diferentes segmentos sociais. Ele tende a privilegiar determinadas classes dominantes.

Esses privilégios são refletidos sob a forma de investimentos nas áreas urbanas, com relação direta no mercado imobiliário. A deteriorização de certas áreas da cidade e a valorização de outras respondem a uma conjunção de interesses que buscam aumentar a renda imobiliária.

No presente, nota-se que o Estado orienta a maioria dos investimentos públicos e, conseqüentemente, dos privados para áreas mais novas e nobres da cidade. Ocorre, de fato, uma enorme transferência de riqueza das áreas velhas para as novas áreas de centralidade, por meio da redução do valor da propriedade na primeira, e o aumento na segunda. Como reflete Maricato (2001,p.134):

“as novas centralidades, localizadas nos vetores de valorização imobiliária, potencializados pela indefectível presença dos investimentos governamentais e pelos investimentos privados de setores dinâmicos, ligados a nova ordem global, são o produto central e visível desse processo: visível porque é central e hegemônico e central porque é visível, seguindo os cânones da pós-modernidade”.

Muitos centros históricos, apesar de perda do prestígio econômico para as novas centralidades, têm-se deparado com a revitalização urbana, um processo de intervenção inovador no âmbito da gestão urbana e da qualidade de vida.

A partir desse processo, novos investimentos têm sido feito nessas áreas, tanto público como privado. No Brasil, a maneira como esses investimentos foram e

continuam sendo empregados nas áreas históricas se diferenciam em basicamente dois aspectos principais:

- a) Cidades que optaram por uma intervenção do Estado de forma centralizadora para recuperação dos centros históricos, como é o caso de Salvador.
- b) Cidades onde o Estado não assume um papel interventivo tão forte, como é o caso de Recife. Ele procura coordenar e induzir as ações, com a participação financeira dos agentes diretamente envolvidos com o projeto: moradores, comerciantes e, sobretudo os empreendedores imobiliários.

No caso de Salvador, no Pelourinho, o aspecto positivo encontrado é que o Estado assumindo atitude paternalista garantiu uma recuperação maior do Centro Histórico em menos tempo. Entretanto, isso não garante uma continuidade da ação. Pois dessa forma o empresariado espera pelo investimento do Estado até mesmo quando precisa retocar a pintura de seu imóvel e o governo, como não pode desperdiçar todo o dinheiro e imagem investidos acaba financiando (VIEIRA,1997).

No exemplo de Recife, no Bairro do Recife, diferentemente do que aconteceu em Salvador, o projeto de revitalização é lento, pois exige esclarecimentos juntos aos proprietários de estabelecimentos comerciais, orientação técnica para os trabalhos de restauração e etc. Todavia, mesmo não tendo um resultado tão rápido, nesse processo de parcerias é mais fácil se garantir a continuidade de ações, visto que dado a grande quantidade de investimentos envolvidos nesses projetos, os recursos do setor público nem sempre estão disponíveis (ZANCHETTI, LACERDA, MARINHO, 1998).

Nessa avaliação das experiências ocorridas em algumas cidades brasileiras se tem a necessidade de sempre procurar o equilíbrio na relação dos investimentos público/privado, pois assim poder-se-á assegurar que a produção e apropriação da cidade sejam de forma mais justa e compartilhada por todos.

Esse indicador dos investimentos públicos e privados é imprescindível na análise do dinamismo urbano, haja vista que, através dele, é possível se verificar a infra-estrutura da área, incluindo saneamento básico e pavimentação, além de investimentos viários, prédios públicos, e amenidades (arborização, mobiliário e equipamentos urbanos). Essas obras privilegiam os espaços e melhoram a sua imagem.



Capítulo 4

**METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS DA PESQUISA**

## 4.1 Considerações gerais

O presente trabalho é considerado estudo de caso, visto que investiga um fenômeno contemporâneo dentro de um contexto da vida real. Ele vai procurar fornecer explicações referentes ao caso analisado e aos elementos que marcam esse contexto.

A abordagem será feita a partir de estudos de casos múltiplos. A vantagem desse tipo de abordagem é que estes são considerados mais convincentes. Yin (2001, p.33) considera que essa metodologia de pesquisa não é uma tática para a coleta de dados nem meramente uma característica do planejamento em si, mas uma estratégia de pesquisa abrangente. E que a lógica dos estudos de casos múltiplos é igual, devendo ser selecionados de forma a prever resultados semelhantes ou reproduzir resultados contrastantes apenas por razões previsíveis.

Laville e Dionne (1999, p.156) advertem que o estudo de caso é freqüentemente criticado, visto que pode resultar em conclusões generalizáveis. Entretanto, um pesquisador se dedica a um dado caso, ou mais, é porque ele tem razões para considerá-lo como típico de um conjunto mais amplo do qual se torna representante, o que permite ajudar melhor a compreender uma situação ou um fenômeno mais complexo.

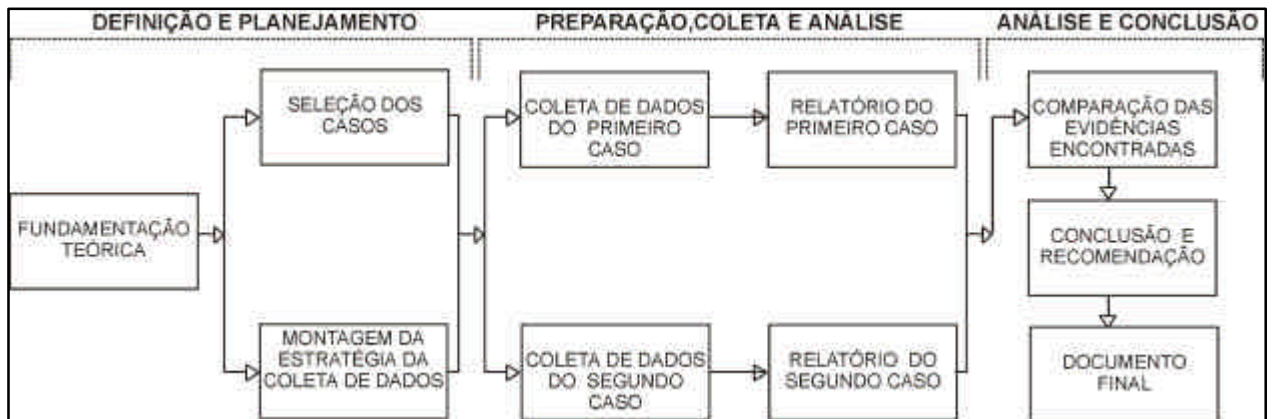
Com isso, acredita-se que os estudos de casos múltiplos permitem um estudo mais aprofundado sobre o assunto pesquisado e que cada caso em particular consiste em um estudo completo, cujas conclusões podem ser replicadas em outros casos individuais.

A abordagem da replicação aos estudos de casos múltiplos encontra-se ilustrada no Quadro 1. Nele, têm-se esboçadas as etapas de desenvolvimento da pesquisa. A primeira etapa, chamada de definição e planejamento, se constituiu como a fase de elaboração da fundamentação teórica. Nela também foram escolhidos e preparados os dados necessários para serem coletados. Com isso, foi possível a elaboração dos três primeiros capítulos dessa pesquisa.

A segunda etapa, preparação, coleta e análise, corresponde à coleta dos dados. Depois de obtidas as informações necessárias, foram feitos os relatórios de cada caso, que podem ser verificados no quinto e sexto capítulos.

Após coletados e analisados os dados, tem-se a última etapa da pesquisa que é a conclusão. Foi feita a comparação das evidências encontradas de cada caso e traçados os seus aspectos positivos e negativos para que depois pudessem ser delineados os aspectos conclusivos e as recomendações.

Quadro 1: Método de estudo de caso múltiplos



Fonte: Adaptação de Yin, 2001, p.73

## 4.2 Os estudos de caso

A metodologia específica adotada para analisar o dinamismo nas áreas históricas centrais de São Luís e Florianópolis foi realizada a partir de indicadores pré-estabelecidos. Primeiramente, foram escolhidos os principais referenciais - diversidade de uso do espaço urbano, edificações com época de construção diferente, alta densidade populacional, incentivo ao fluxo de pedestres e veículos, investimentos públicos e privados - depois foram definidos cada um deles para que em seguida fossem feitas sua verificação e teste.

Para tal, eles foram analisados em uma área determinada nos centros urbanos das supracitadas cidades. Essa área corresponde ao lugar do início da colonização portuguesa de cada urbe, ao redor da praça matriz, por se acreditar que é nela que se encontram as edificações mais antigas e de maior valor histórico e cultural.

Para a verificação desses indicadores foram utilizados os seguintes materiais:

\* Bibliografias e documentos: permitiram tecer conceitos, teoria e princípios sobre os principais aspectos abordados nesta pesquisa, os quais são: centros históricos,

degradação e preservação urbana e dinamismo urbano. Além de proporcionarem a elaboração da parte teórica das cidades analisadas e facilitarem a análise dos indicadores. Utilizaram-se livros, documentos e trabalhos acadêmicos, como dissertações de mestrado e teses de doutorado.

- \* Cartografia da área de estudo: esta fonte permitiu a elaboração de mapas temáticos dos indicadores estudados, tais como mapas: de uso das edificações, de gabarito e dos fluxos de pedestres e de veículos. Os mapas de cadastro dos lotes e quadras (ver Apêndice A e B) foram conseguidos junto a Companhia Catarinense de Águas e Saneamento (CASAN) em Florianópolis e com o Instituto de Planejamento Urbano (IPLAN) de São Luís.

- \* Boletim Predial (BP) das Edificações: possibilitou verificar dados essenciais das edificações, como seus anos de construção, o segundo indicador elencado, permitindo que fosse elaborado o seu mapa. Esse BP foi adquirido junto a Secretaria Municipal de Finanças de Florianópolis e com o Departamento de Informática da Prefeitura de São Luís.

Além desses materiais de apoio, foi necessário um trabalho de campo. O procedimento dessa coleta de dados foi o seguinte:

- \* Primeiramente delimitou-se a área do Centro Histórico a ser analisada em São Luís e Florianópolis. Em São Luís, sua abrangência é de 44 quadras, correspondendo a área tombada pela UNESCO. Em Florianópolis o estudo compreendeu 51 quadras, representando a área que possui mais resquícios do passado, onde a maioria é tombada a nível municipal.

- \* A partir dessa delimitação escolheu-se os dados a serem pesquisados para tornar possível sua coleta. Assim, elaborou-se uma ficha de catalogação (Apêndice C), que juntamente com os mapas de cadastro, foi possível verificar os indicadores: diversidade de uso das edificações, alta concentração populacional, o ano de construção e o tipo de patrimônio (se é público ou privado). Desses indicadores, se coletaram no campo os dois primeiros citados, os demais foram coletados nos órgãos públicos.

- \* Também se verificaram, no campo, os fluxos de pedestres e de veículos, e as atividades realizadas nas ruas. A partir de uma observação direta conseguiu-se ter um posicionamento crítico sobre a realidade da área analisada.

\* Outro recurso utilizado, a partir do trabalho de campo, foi a coleta de imagens das áreas analisadas, a partir de fotografias de fachadas, ruas e outros espaços públicos.

Sendo assim, depois de coletadas todas as informações necessárias, foram elaborados mapas de cada indicador (exceção de investimentos públicos e privados). Elaborou-se o mapa de uso de cada edifício, o de idade de construção das edificações, o de gabarito (permite se identificar a concentração populacional) e o viário (indica as ruas destinadas a veículos e as exclusivas de pedestres). A partir daí, com auxílio da bibliografia especializada e com a observação no campo, foi possível fazer uma análise mais precisa da área abrangida.

Ademais, foi feito um estudo comparativo, utilizando gráficos para identificar mais claramente a diversidade de cada indicador nas cidades de Florianópolis e São Luís. Com isso, foi possível se traçar os aspectos positivos e negativos, ou seja, aspectos que favorecem e desfavorecem o dinamismo urbano em cada cidade, para depois sugerir melhorias.

Capítulo 5

**ANÁLISE DO DINAMISMO DA ÁREA HISTÓRICA CENTRAL DE  
FLORIANÓPOLIS-SC**

## 5.1 Área de estudo

### 5.1.1 Características gerais

O município de Florianópolis, capital do estado de Santa Catarina, está localizado na Região Sul do Brasil, entre os paralelos de 27°10' e 27°50' de latitude sul e no meridiano de 48°25' de longitude oeste. Possui uma área de 436,5 km<sup>2</sup> e está situado numa ilha oceânica (54 Km de extensão, 424,4 Km<sup>2</sup>), numa península continental (12,1 Km<sup>2</sup>) e em algumas pequenas ilhas. A Figura 1 mostra a localização de Florianópolis, enfocando o Centro da cidade, bairro desta análise.

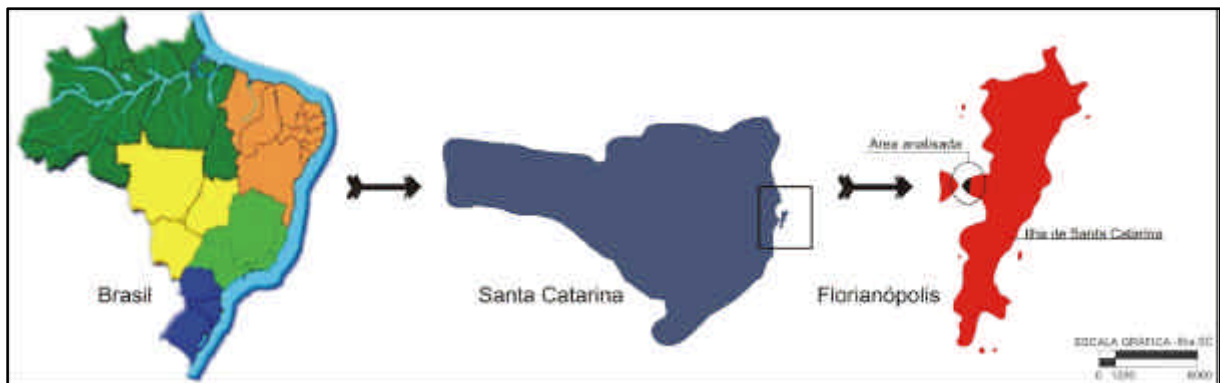


Figura 1: Localização de Florianópolis.  
Elaboração: Autora, 2003.

Florianópolis faz limite com o município de São José, a oeste (na parte continental), com o Oceano Atlântico, a leste e com a baía norte e sul. O acesso terrestre é realizado através do município de São José, pelas vias expressas BR-282 e BR-101 e pelas pontes: Governador Hercílio Luz (desativada), Governador Colombo Machado Salles e Governador Pedro Ivo Campos, que atravessam o canal de 500 metros.

O município de Florianópolis abrange os seguintes distritos: Sede, Barra da Lagoa, Cachoeira do Bom Jesus, Campeche, Canasvieiras, Ingleses do Rio Vermelho, Lagoa da Conceição, Pântano do Sul, Ratoões, Ribeirão da Ilha, Santo Antônio de Lisboa e São João do Rio Vermelho.

Sobre sua população, o referido município é o segundo do Estado em maior número de habitantes, com 344.315, conforme contagem 2000 do IBGE. Quando se comparam os dados censitários entre 1991 e 2000, percebe-se que houve um crescimento populacional de 3,34 % ao ano, causado principalmente pela migração

de classe média, profissionais liberais, funcionários públicos, estudantes e aposentados; impulsionados pelas belezas naturais, pelas oportunidades de emprego e, sobretudo, porque os problemas típicos das grandes metrópoles, como violência e má qualidade de vida, ainda são incipientes na cidade.

A projeção populacional para anos futuros é apresentada na Tabela 1 e leva em conta o índice de 3,34 % ao ano e os processos de migração citados.

Tabela 1: População de Florianópolis e projeção uniforme - tendência prevista

<b>Ano</b>	<b>População</b>
1991	255.390
1996	271.281
2000	342.315
2010	456.648
2020	609,167

Fonte: IBGE, 2003.

Com relação à sua economia, ela está baseada nas atividades do comércio, prestação de serviços públicos e turismo. A grande maioria da população florianopolitana trabalha no setor de serviços. Este setor emprega ainda pessoas residentes em outros municípios e é caracterizado por uma sazonalidade imposta pela atividade turística. Isso acontece porque a cidade recebe um grande fluxo turístico durante a temporada de verão quando as temperaturas são elevadas. Nos demais meses do ano, os atrativos naturais, que são os predominantes, já não representam mais a principal motivação para o deslocamento até a Ilha.

Ademais, é importante se elencar os aspectos históricos da cidade de Florianópolis para se ter uma maior compreensão da realidade na área analisada.

### **5.1.2 Aspectos históricos**

Sua história se inicia no século XVII, quando os primeiros navegadores passaram pela costa sul brasileira. A cidade era um ponto estratégico, representando um porto seguro e fonte de abastecimento a meio caminho entre o Rio de Janeiro e a Baía do Prata.



A fundação da Vila de Nossa Senhora do Desterro aconteceu entre 1651 e 1652, pelo bandeirante Francisco Dias Velho marcando o início da ocupação da capitania. Nos primeiros anos, a sua colonização foi vagarosa, verificando-se uma recessão após a morte do fundador, ocorrida entre 1679 e 1680. O sítio escolhido para a localização do povoado ficava na face da ilha voltada para o continente, entre uma colina e a praia, local da maioria das novas construções.

A localização da capela de Nossa Senhora do Desterro na pequena colina que domina a praça, no mesmo local onde hoje está a catedral de Florianópolis, voltada para o mar, foi o gesto mais duradouro do fundador Francisco Dias Velho, confirmado pela arquitetura que o consagrou. Ao que parece, jamais houve tentativa de modificar-se esta condição inicial, a praça colonial litorânea tornou-se o primeiro espaço público claramente definido como abrigo das atividades coletivas da póvoa. Constitui-se como pólo inicial do povoamento, pelas suas qualidades de porto de abastecimento, reforçado posteriormente por funções militares. (VAZ, 1991, p.24).

A escolha para ocupação da ilha ao invés do continente, aconteceu devido à preocupação com a defesa, com a busca de condições geográficas favoráveis e para facilitar a ligação com a metrópole. Esta opção de se fixar à beira-mar aconteceu em várias cidades litorâneas brasileiras de colonização portuguesa (VEIGA, 1993, p.31-32).

Em 1738, foi criada a capitania de Santa Catarina, que se instalou efetivamente em 1739, tendo Desterro como a capital. Esse período foi o mais importante para a economia da região, em que o comércio começou a se desenvolver.

A partir de 1748, desembarcam em Santa Catarina imigrantes vindos das ilhas de Açores e Madeira. As famílias chegadas a partir de 1750 fundaram, na Ilha de Santa Catarina, as freguesias Nossa Senhora da Conceição da Lagoa, Nossa Senhora das Necessidades e Santo Antônio, além de outros núcleos no interior da Ilha, cuja herança cultural ainda é bem forte, expressando-se nas diversas manifestações populares e nos mais antigos vilarejos de pescadores e agricultores, que ainda guardam parte dessa paisagem característica, expressa nos conjuntos de habitações rurais, igrejas e fortes.

Em relação à organização espacial, a vila foi erguida seguindo a Provisão Régia de 9 de agosto de 1747, constituindo-se como a primeira norma pública de regulamentação urbanística e de distribuição da população. Mas além de seguir essa provisão, os primeiros arruamentos se adaptaram ao relevo. “Nos núcleos de origem portuguesa as primeiras ruas adaptaram-se ao relevo, donde o desenvolvimento do plano, cujo caráter principal é o de respeitar a proeminência da igreja com sua praça, ter sido em blocos irregulares”, conforme analisa Peluso Jr. (1991, p. 27).

No século XIX, Desterro foi elevada à categoria de cidade e tornou-se capital da Província de Santa Catarina em 1823. Neste período vieram imigrantes europeus, principalmente alemães e italianos, para se dedicarem ao comércio que era dinâmico devido à atividade portuária.

Tratando-se de legislação urbana municipal, em 1889 foi elaborado um Código de Posturas Municipal, sendo considerado o primeiro documento importante que regulou o uso do solo urbano do município, vigorando até 1952.

Os principais edifícios públicos também se localizavam de frente para o mar, como o Mercado Público (fixado em frente da Praça XV e demolido em 1898) e a primeira Alfândega (explodida por um acidente em 1866). As ruas comerciais como a Conselheiro Mafra e a Felipe Schimdt eram exclusivas de pedestres, já que o sistema de transportes, de tração animal, era pouco intenso. Os transportes coletivos surgiram somente em 1880, com linhas de bondes de tração animal.

Nessa época, os dados de crescimento populacional de Desterro, se comparados aos da maioria das capitais portuárias brasileiras, demonstram uma relativa lentidão devido principalmente ao acesso, que era realizado por meio de barcos, dificultando dessa forma o intercâmbio comercial e a mobilidade dos habitantes.

No início da fase republicana, as resistências locais ao governo federal provocaram um distanciamento e a diminuição dos investimentos. A vitória das forças republicanas comandadas pelo Marechal Floriano Peixoto culminou em 1894 na mudança do nome da cidade para Florianópolis.

Conforme se verifica nos mapas a seguir (Figuras 2 e 3), existe uma estreita relação desses primeiros núcleos urbanos e a área analisada. Esta compreende,

portanto, uma parte importante do conjunto urbano que antecede a modernização na cidade de Florianópolis.



Figura 2: Sobreposição da planta de 1740 sobre a atual.  
Fonte: Adaptação de Veiga (1990, p.35) e IPUF (1997, p.91).



Figura 3: Sobreposição da planta de 1868 sobre a atual.  
Fonte: Adaptação de Veiga (1990, p.102) e IPUF (1997, p.91).

### 5.1.2.1 O século XX e suas transformações

No começo desse século, duas importantes alterações econômicas são evidenciadas: a crise da atividade portuária e a estagnação da agricultura. O avanço da navegação a vapor e a inauguração da Ponte Hercílio Luz, em 1926, facilitando a ligação ilha-continente. Rapidamente extinguiram o trânsito de balsas e lanchas pelo canal, assim como todo o sistema viário-marítimo existente entre a ilha e os municípios vizinhos de São José, Biguaçu e Palhoça (CECCA, 1997, p. 58).

A agricultura e a atividade pesqueira entraram em declínio, havendo assim um crescimento demográfico desproporcional entre a zona urbana e as áreas rurais, conforme demonstra CECCA (1997, p. 58):

Em 1900, havia 32.220 habitantes em Florianópolis, dos quais 15.000 habitavam no interior da Ilha. Em 1940, o recenseamento acusou 46.771 pessoas para a cidade e 17.000 para a população interiorana. Já em 1980, os números são ainda mais discrepantes, quando apontam 187.871 habitantes para todo o município de Florianópolis e somente 14.500 residentes no interior da Ilha.

O advento da Ponte Hercílio Luz, em 1926, alterou a dinâmica urbana do ponto de vista social, econômico e funcional. Várias ruas foram alargadas, provocando mudanças diretas no sistema viário; houve renovação arquitetônica e repercussão nos núcleos em várias áreas urbanas, principalmente no núcleo mais antigo da cidade, ou seja, nas ruas, quadras e lotes próximos da praça XV de Novembro.

A modificação na estrutura da cidade se inicia a partir da construção dessa ponte. Novas áreas são abertas para construções de modernas edificações, aumentando o valor dos terrenos. A partir de 1940 ocorreram sucessivas partilhas do solo, com os loteamentos de chácaras estabelecidos desde os primórdios da urbanização pelas clamadas de mais alta renda.

Esse incremento da urbanização e a gradativa redução da atividade portuária impulsionaram a elaboração do primeiro Plano Diretor de Florianópolis, de 1952, na administração do prefeito Osmar Cunha.<sup>3</sup> Ele visava a superar o atraso econômico que a cidade apresentava através da implantação de um porto na cidade de

Florianópolis e também de áreas industriais, criação da cidade universitária e mais desenvolvimento da atividade turística.

Esse Plano Diretor lançou diretrizes para o progresso econômico e local, a partir do pensamento modernista da Carta de Atenas. Adota o princípio do zoneamento, estabelecendo o uso do solo e a densidade através da altura das edificações e do tamanho dos lotes. Além disso, ele procurou adequar a cidade às novas exigências sócio-econômicas e àquelas determinadas pelo uso do automóvel.

Nele foram feitas várias proposições que acabaram não sendo executadas, como uma cidade universitária no aterro. Também foi proposto um sistema de vias principais, com alargamento de ruas existentes, outras novas, atravessando terrenos baldios. Essa trama viária geral subdividiria o espaço urbano em áreas limitadas, unidades menores que são caracterizadas como especificamente residenciais. Cita-se a Avenida Beira-Mar Norte, implantada nos anos posteriores, mas idealizada nesse Plano Diretor. A partir da década de 60, o processo de urbanização ganha um grande impulso, tendo como principal fator a construção civil, com apoio de governos locais. Intensifica-se então a transformação da paisagem urbana de Florianópolis, com edificações verticais substituindo as mais antigas e promovendo em pouco tempo a descaracterização do centro tradicional.

Em função de todas essas transfigurações na cidade, a partir da segunda metade da década de 60 começou a ser elaborado o Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis, que posteriormente resultaria no novo Plano Diretor de Florianópolis, aprovado em 1976.<sup>4</sup> O Plano Diretor privilegiava duas áreas: a área urbana central, onde previa a implantação do Centro Metropolitano e, ainda, a área sudeste da Ilha, Lagoa-Campeche, onde seria implantado o Setor Oceânico Turístico.<sup>5</sup> Havia intenção de beneficiar a região do Campeche a partir da implantação de uma nova ponte que ligaria a parte continental ao sul da área central. Outra diretriz seria a transferência do aeroporto da

---

<sup>3</sup> Esse referido Plano Diretor foi aprovado em 1954 pela Lei nº. 246/55, sob orientação dos porto-alegrenses Edvaldo Pereira Paiva, Edgar Graef e Demétrio Ribeiro.

<sup>4</sup> O Plano de Desenvolvimento Integrado da Área Metropolitana de Florianópolis foi concluído e encaminhado para se aprovado pela Câmara Municipal do município em 1970, mas permaneceu em tramitação durante 6 anos e só foi aprovado em 1976.

<sup>5</sup> O Plano Diretor de 1952 não fazia referência as questões relacionadas com a preservação do patrimônio edificado e no de 1976 poucas diretrizes foram propostas. E mais ainda, foram aprovados índices de ocupação extremamente elevados, induzindo a substituição das edificações de valor histórico.

Ressacada para o Rio Vermelho, devido aos seus inconvenientes de ruídos e estrondos das aeronaves (SUGAI, 1994). Esse plano também introduziu importantes regras de preservação ambiental, determinando as áreas consideradas *non edificandi* e as áreas verdes de uso limitado.

No final da década de 60 e começo de 70, várias grandes obras foram implantadas, como as rodovias BR-101 e BR-470 no âmbito federal; pavimentação de rodovias estaduais em Florianópolis como a Avenida Beira-Mar Norte e a SC-401 (ligação para o norte da Ilha), ampliação dos serviços de transportes e construção da Ponte Governador Colombo Salles.

Concomitantemente à construção da Ponte Governador Colombo Salles foram executados aterros na ilha; e no continente da cidade de Florianópolis, que serviriam de apoio aos acessos da Ponte e à malha viária.

O aterro localizado na ilha, ao lado do Centro Histórico, hoje denominado de Aterro da Baía Sul, permitiu a construção de equipamentos urbanos – construídos em várias décadas - como os terminais de transportes e o sambódromo, além de importantes edificações de uso público como a Rodoviária Rita Maria e o Centro de Convenções.

Ademais, é necessário mencionar a transferência de instalações estatais nessa década de 70, como a sede da ELETROSUL, da TELEC e da EMPASC, o Hospital Infantil Joana de Gusmão entre outros, localizados nos bairros Trindade e Itacorubi.

Agrega-se a esses investimentos a implantação da UFSC no bairro da Trindade, passando a atrair um grande número de estudantes, professores e funcionários com empregos e funções variadas.<sup>6</sup>

Durante a década de 70, no auge da industrialização nos países subdesenvolvidos, a cidade de Florianópolis, com poucas vocações para as atividades industriais, segue a tendência do crescimento econômico voltado para o setor terciário, com destaque para o turismo.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> A UFSC foi fundada em 1961 e atualmente possui uma área construída de 605.112 m<sup>2</sup>, 30.651 alunos (9.902 pós-graduação, 18.632 graduação, 1.838 ensino básico), 1783 docentes e 5804 servidores.

<sup>7</sup> Segundo CECCA (1997, p.212), na década de 1990, 34% dos servidores públicos estaduais de Santa Catarina estavam concentrados em Florianópolis, o que representava 29.200 pessoas.

Nesse período, o aglomerado urbano de Florianópolis já era resultante do processo de cornubação que forma uma única malha urbana entre os municípios de Florianópolis, Biguaçu, São José e Palhoça; impedindo que se conceba Florianópolis como uma cidade isolada, e sim como município pólo da região. Essa divisão apresenta-se como conseqüência de uma segmentação da economia regional, em que as atividades do setor primário foram transferidas para Biguaçu e Palhoça; as do setor secundário ficaram em São José e o setor terciário fixou-se na capital.

Durante a década de 80, ocorre a consolidação do turismo, incentivada pela pressão dos empresários da atividade sobre os recursos públicos, a ponto de transformar o turismo em "alternativa preferencial de desenvolvimento econômico para o espaço local", baseados no clássico discurso de que o turismo traz enormes benefícios econômicos para a comunidade local (CECCA, 1997, p.214).

Dessa maneira, se percebe que as obras realizadas próximas ao Centro Histórico, como as pontes, o aterro da Baía Sul, as edificações públicas, entre outros, reforçaram a polarização do centro sobre outras áreas de Florianópolis e da região conurbada. A valorização dos terrenos da área central cresceu a partir da ampliação de sua acessibilidade a toda região. Sua verticalização deu-se rapidamente nesses vinte anos, substituindo os antigos sobrados e as chácaras (VAZ, 1991, p. 52).

Sobre a legislação, vale ressaltar que, atualmente vigora nessa área histórica central da cidade o Plano Diretor do Distrito Sede de Florianópolis, aprovado sob a Lei Complementar nº 001/97 e que acrescenta diretrizes à legislação pertinente às áreas Central, Continental, Trindade e Adjacências.

### **5.1.3 Recorte da área histórica: critérios de escolha do local para análise**

A área escolhida para análise fica na Área do Polígono Central<sup>8</sup>, conforme pode ser conferido na Figura 4. Ela é considerada área histórica central, porque se localiza no Centro de Florianópolis, englobando grande parte do limite do Triângulo Central, atualmente chamado de Centro Histórico - núcleo original da cidade, situado ao redor da Praça XV de Novembro.

---

<sup>8</sup> Denominação dada pelo Plano Diretor regulamentado sob Lei Complementar nº 001/1997.



Figura 4: Mapa do Triângulo Central de Florianópolis.  
 Fonte: Adaptação do Plano Diretor, (IPUF,1997).

Escolheu-se essa localização, porque apesar dos impactos desenvolvimentistas, ela confere grande identidade para a cidade, pois é onde existe o maior número de edificações preservadas do século XIX. Além disso, a área abrange seis quadras fora do limite do Centro Histórico, pois se queria contemplar também edificações com uso residencial unifamiliar, na atualidade, mais facilmente encontradas nessa região.

A área abrange um total de 51 quadras e 557 edificações, incluindo 30 ruas e 3 praças (Praça XV de Novembro, Fernando Machado e Pereira Oliveira), ver Apêndice A.

#### 5.1.4 Características da área analisada

A área analisada se localiza no Polígono Central de Florianópolis, que abrange um território de forma triangular, estando na porção oeste da Ilha de Santa Catarina, tendo as encostas do Morro da Cruz no seu nascente e as pontes que ligam ao continente no seu poente (VAZ, 1991, p.24). Seu tecido urbano tem tendência ao xadrez, com ângulos não formando, em geral, ângulos retos e as quadras são irregulares.



A referida área está situada no Distrito Sede, que é composto por duas áreas: uma parte continental com 12,1 Km<sup>2</sup> e a parte insular com 62,44 Km<sup>2</sup>. Ele é habitado por 66,8% da população municipal, segundo o censo 2000 (IBGE) e sua área é de 74,54% da total do município.

Sua paisagem atual é caracterizada por dois aspectos. De um lado têm-se edificações contemporâneas verticais, que juntamente com os aterros sobre o mar, as construções de grandes obras de infra-estrutura e transporte transformaram o bairro. De outro se têm antigos sobrados, principalmente do século XIX, representando a materialização de parte da história da cidade.



Figura 5: Verticalização do centro de Florianópolis.  
Fonte: IPUF, 2003.



Figura 6: Parte antiga da cidade.  
Fonte: IPUF, 2003.

Sobre seu zoneamento, ressalta-se que o Plano Diretor do Distrito Sede de Florianópolis, Lei Complementar nº 001/97, dividiu a cidade em macro-zoneamento e micro-zoneamento. O macro-zoneamento define a urbe em zonas urbanizáveis e não-urbanizáveis. O micro-zoneamento é a divisão detalhada da área urbana em diferentes zonas de uso e ocupação do solo, definidas segundo as funções que deverão desempenhar na cidade: habitação, lazer, trabalho, institucional ou circulação.

O Centro de Florianópolis ocupa a zona urbanizada do macro-zoneamento e em relação ao micro-zoneamento ele se divide em várias áreas como: ARP (Área Residencial Predominante), AMC (Área Mista Central), ACI (Área Comunitária / Institucional), AVL (Área Verde de Lazer), AVV (Área Verde Sistema Viário), AVP (Área Verde Privada) e AST (Área Sistema Viário e Transporte).

A área escolhida para análise desta pesquisa se encontra nas áreas: AVL, ACI, AMC-6, ARP 5, 6 e 7, conforme mostrado na Figura 7. Os Limites de Ocupação dessas áreas do micro-zoneamento podem ser vistos na Tabela 2, com enfoque para as áreas AMC-6, ARP-6 e 7 que apresentam densidade populacional muito alta, com gabarito podendo chegar até 18 pavimentos (em casos especiais) e ARP-5 com densidade alta.

Tabela 2: Tabela dos Limites de Ocupação da área analisada, em Florianópolis.

Áreas	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )	Testada Mínima (m)	Número Máximo de Pavimentos	Índice de Aproveitamento máximo	Densidade Média (hab./ha)
<b>AVL</b>	X	X	X	X	X
<b>ACI</b>	X	X	X	X	X
<b>AMC-6</b>	1020	30	12 até 18	3 a 4	1095
<b>ARP-5</b>	360	12	4 até 6	1,3	420
<b>ARP-6</b>	570	19	8 até 12	2 a 3	745
<b>ARP-7</b>	1020	30	12	3	975

Fonte: Plano Diretor, 1997.

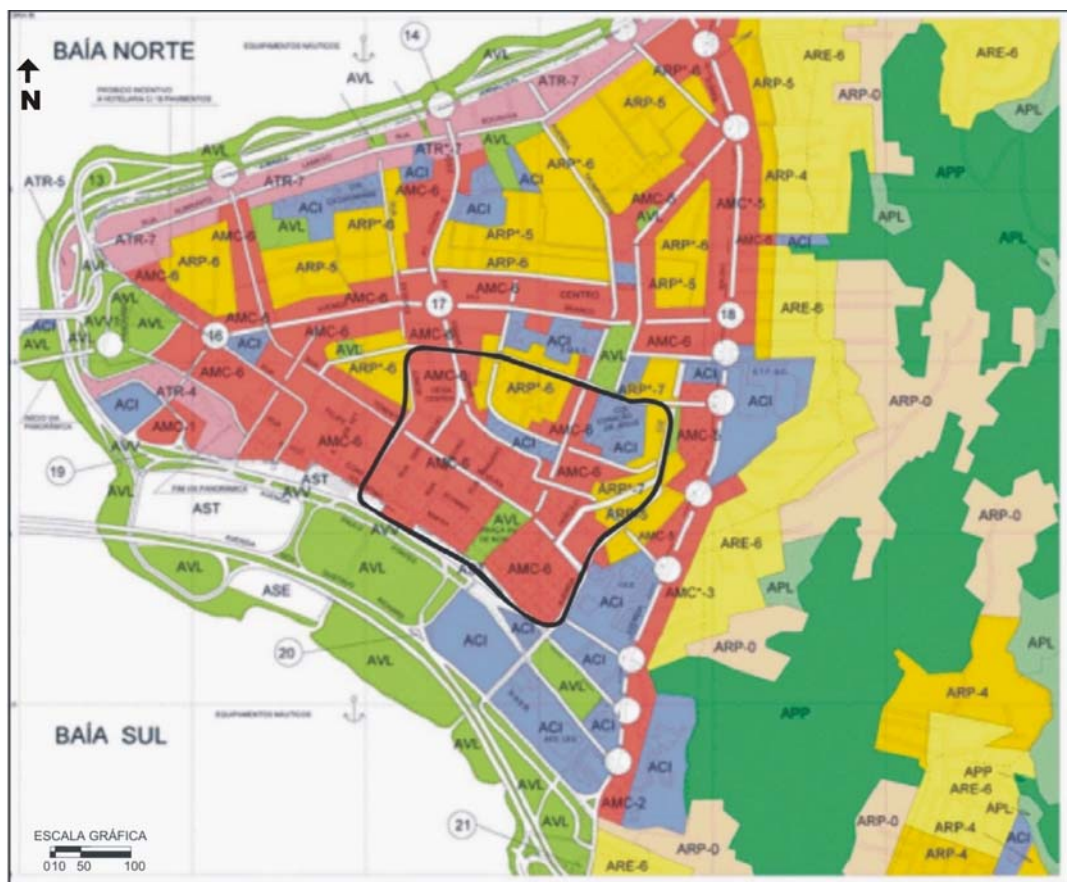


Figura 7: Mapa de Macrozoneamento do Centro de Florianópolis, enfocando a área analisada.

Fonte: IPUF, 2003.

## **5.2 Apresentação do estudo de caso**

### **5.2.1 Indicadores**

#### **5.2.1.1 Diversidade de uso do espaço urbano**

O local pesquisado na área central histórica de Florianópolis se caracteriza pela diversidade de uso do espaço urbano. A sua característica particular é a multifuncionalidade, encontrada muitas vezes em uma mesma edificação.

O uso predominante da área é o comercial e o misto 1 (comércio e residência, comércio e serviço, comércio e institucional). Existe o comércio ambulante (Figura 8), atacadista, de uso cotidiano, ocasional e excepcional.

O uso residencial é encontrado na área, embora existam poucas residências unifamiliares. Nos prédios de apartamentos, residências multifamiliares, ocorrem a combinação de serviços, comércios ou instituições na mesma edificação.

É comum a presença de repartições públicas, são órgãos ligados à administração tanto municipal, como estadual e federal. Ainda no uso institucional, é marcante a existência de escolas na área. São instituições educacionais tanto de ensino fundamental e médio, como de cursos pré-vestibulares e faculdades particulares possibilitando o uso dessas edificações durante a noite e em finais de semana.

Há carência de atividades relacionadas ao uso institucional cultural. Na área, não existe nenhum cinema, dois teatros (Ubro e Álvaro de Carvalho, este em reforma desde 2001) e poucos museus. O uso institucional cultural é comum, com predomínio de igrejas evangélicas.<sup>10</sup> Com relação ao uso institucional recreacional são freqüentes os bingos, localizados, sobretudo ao redor da Praça XV de Novembro.

O uso de serviços também é comum na área. Existem muitos prédios de salas comerciais. São profissionais liberais que possuem escritórios de contabilidade, de

---

<sup>10</sup> Essas igrejas evangélicas referidas substituíram muitas edificações destinadas às atividades culturais, principalmente os cinemas.

advocacia, de engenharia, além de consultórios médicos e dentários. Há também bancos, sindicatos, salões de beleza e outros.

A seguir, as fotos e o mapa mostram essa diversidade de uso. Com relação ao mapa, as referências feitas na legenda foram definidas de acordo com o uso de cada edificação. Quando elas são térreas possuem somente um uso, predominantemente, e quando são de mais de um pavimento, prevalecem o misto, com uso diferenciado no térreo e nos outros andares.

Analisando esse mapa (Figura 12) nota-se que existem certas áreas que predominam um determinado tipo de uso. Destaca-se a área próxima a Rua Cel. Mello Alvim (Figura 9) que predomina o uso residencial unifamiliar. Outra particularidade é o uso comercial localizado principalmente nas ruas: Felipe Schmidt (principal rua comercial da cidade, ver Figura 10), Conselheiro Mafra e Tenente Silveira. O uso de serviço prevalece próximo às praças, enquanto o uso institucional educacional prepondera cerca às ruas Tiradentes (Figura 11), Victor Meireles. Os outros usos se encontram espalhados nessa área histórica central analisada.



Figura 8: Comércio informal na Rua Antônio Luz.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 9: Rua Cel. Mello Alvim, com residências unifamiliares.  
Fonte: Autora, 2003.

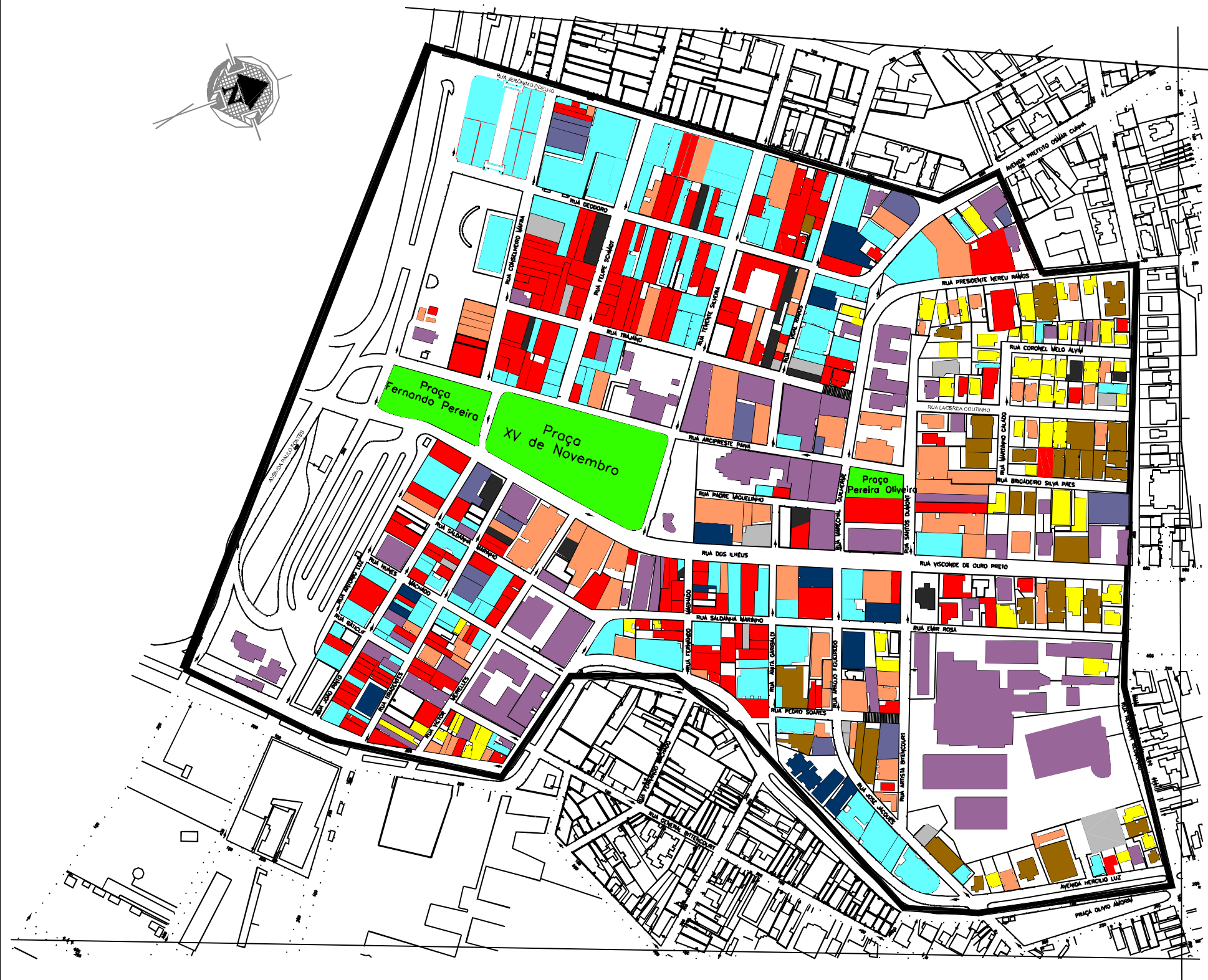


Figura 10: Rua Felipe Schmidt.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 11: Rua Tiradentes, com presença de cursos pré-vestibulares.  
Fonte: Autora, 2003.





- LEGENDA
- RESIDENCIAL UNI.
  - RESIDENCIAL MULT.
  - SERVIÇOS
  - INSTITUCIONAL
  - COMERCIAL
  - MISTO 1 (com. + res.)  
ou (com. + serv.) ou ( com. + inst.)
  - MISTO 2 ( serv. + res.)  
ou (serv. + inst.) ou (inst.+res.)
  - MISTO 3 ( com. + serv. + res.)  
ou (com. + serv. + inst.)
  - MISTO 4 ( sem uso+ com.) ou  
(sem uso +serv.) ou (sem uso + inst.)
  - SEM USO 1 (fechado)  
(p/ vender ou alugar)
  - SEM USO 2 (em construção)  
ou (em reforma) ou (terreno baldio)
  - PRAÇAS
  - DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DE USO DA ÁREA ANALISADA  
 – FLORIANÓPOLIS –

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS – Florianópolis (SC) e São Luís (MA) –		
Figura 12	Página 72	MAPA DE USO
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

### 5.2.1.2 Edificações com época de construção diferente

Outra característica da referida área é a presença de edificações com época de construção diferente. Florianópolis sofreu uma mudança na sua estrutura urbana devido aos impactos da modernização. E com isso grande parte do testemunho histórico, econômico e social foi substituída pelos elevados prédios verticais com funções diversas.

Todavia, como os recursos existentes na época não foram suficientes para promover toda a renovação urbana na área central e devido às leis de proteção do patrimônio cultural, houve a preservação de algum acervo histórico e arquitetônico edificado.

O tombamento foi instituído como lei em 1974, através da Lei municipal no 1.202/74. O decreto nº 270/86 tombou como Patrimônio Histórico e Artístico do Município 10 conjuntos de edificações existentes na Área Central de Florianópolis, que podem ser observados na Figura 13.

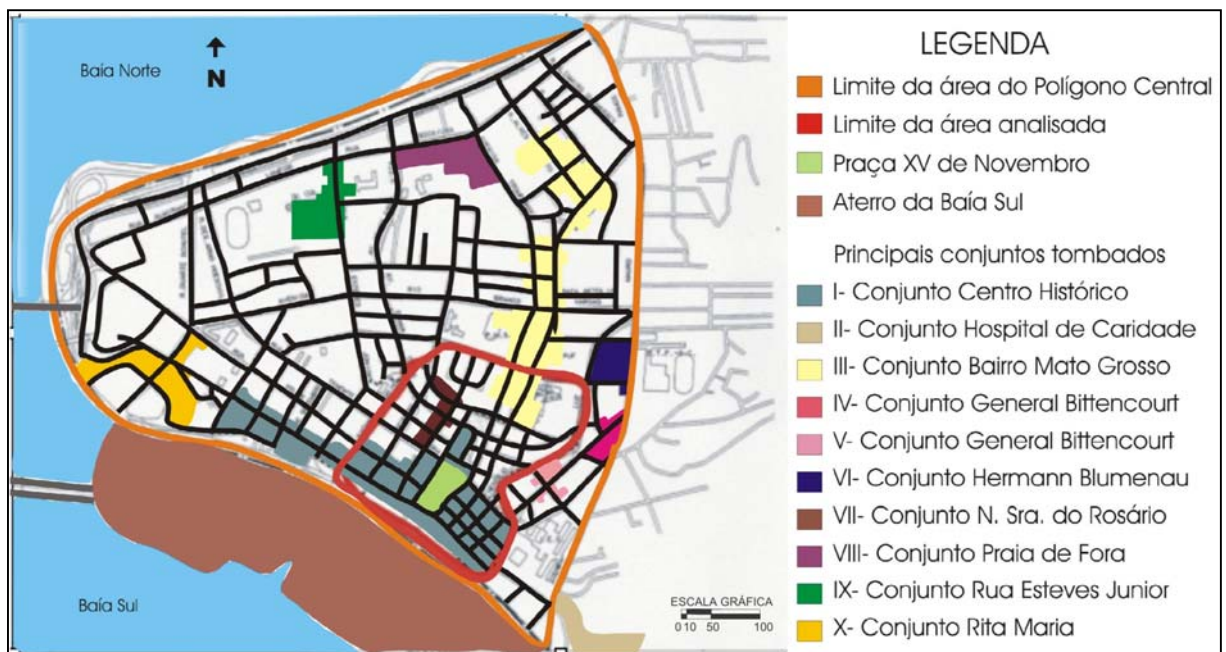


Figura 13: Mapa dos conjuntos tombados pelo decreto 270/86, no Centro de Florianópolis.  
Fonte: Adaptação do Plano Diretor (IPUF, 1997) e Mapa de Tombamento (IPUF, 1990).

O decreto lei nº 521/89 classificou, por critérios diferenciados de valor histórico, artístico e arquitetônico, os prédios integrantes desses conjuntos tombados. O Art. 2 instituiu as categorias de preservação, em P1, P2 e P3, a saber:

- \* P1: imóvel a ser totalmente conservado ou restaurado, tanto interna como externamente pelo excepcional valor Histórico, Arquitetônico, Artístico ou Cultural;
- \* P2: imóvel partícipe de conjunto arquitetônico, cujo interesse histórico está em ser desse conjunto; devendo seu exterior ser totalmente conservado ou restaurado, mas podendo haver remanejamento interno desde que sua volumetria e acabamento externos não sejam afetados de forma a manter-se intacta a possibilidade de aquilatar-se o perfil histórico urbano;
- \* P3: imóvel adjacente a edificação ou a conjunto arquitetônico de interesse histórico, podendo ser demolido, mas ficando a reedificação sujeita a restrições capazes de impedir que a nova construção ou utilização descaracterize as articulações entre as relações espaciais e visuais ali envolvidas, devendo ou não manter a volumetria, a critério do órgão Municipal de Planejamento.

O total de edificações nos conjuntos tombados pelo decreto municipal 270/86 e classificadas pelo decreto municipal 521/89 pode ser visto na Tabela 3.

Tabela 3: Total de edificações tombadas pelo decreto 270/86.

CONJUNTO	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	TOTAL
<b>P1</b>	14	1	3	-	-	-	2	-	-	-	20
<b>P2</b>	141	15	26	15	10	16	5	4	7	21	260
<b>P3</b>	70	8	8	3	-	8	1	-	4	4	105
<b>TOTAL</b>	225	24	37	18	10	24	8	4	11	25	386

Fonte: IPUF, 1990.

A seguir (Figura 14), tem-se a classificação dos imóveis nos conjuntos que abrangem a área de estudo (abrangendo parte do Centro Histórico – conjunto I - e do Bairro Mato Grosso –conjunto III -, além da totalidade do Nossa Senhora do Rosário – conjunto VII). Existem 178 edificações tombadas no conjunto Centro Histórico, classificadas como: 13 são P1, 105 são P2 e 60 são P3. No conjunto Bairro Mato Grosso há 11 edificações, classificadas: 1 é P1, 6 são P2 e 4 são P3 e no conjunto Nossa Senhora do Rosário, como a área de estudo abrange todo esse conjunto, tem-se: 2 edificações de P1, 5 de P2 e 1 de P3.



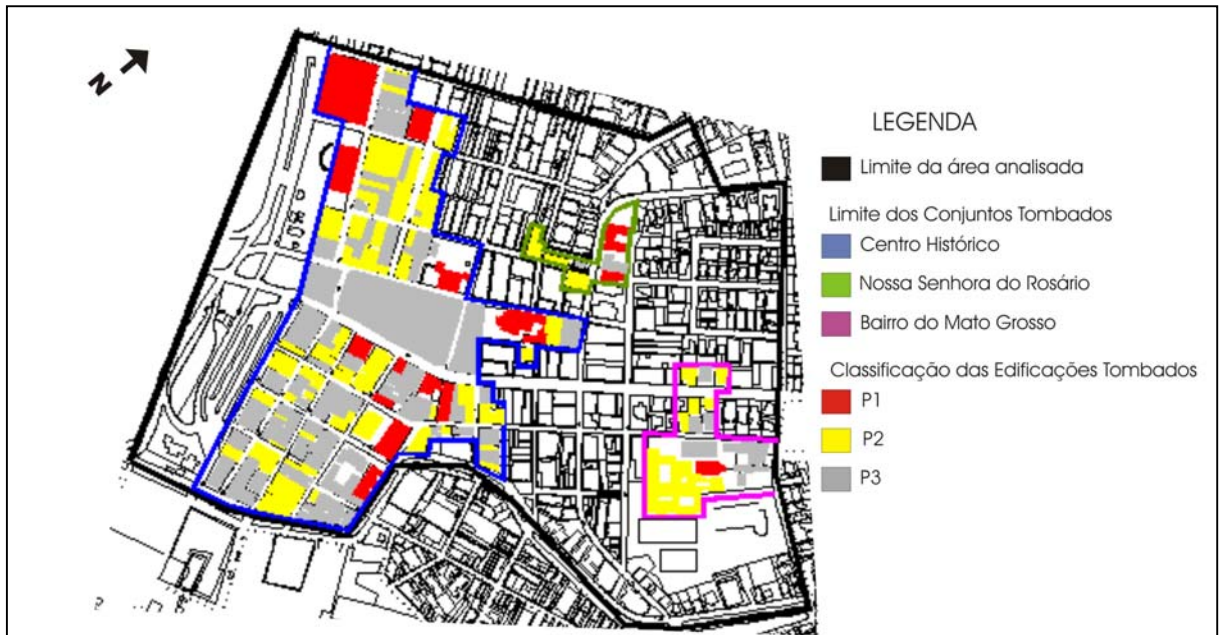


Figura 14: Mapa de edificações tombadas na área analisada.  
Fonte: Adaptação do Mapa de Tombamento (IPUF, 1990).

Com relação ao mapa, Figura 17, as referências feitas na legenda foram definidas de acordo com a data de construção original das edificações. Os dados foram obtidos pela Secretaria Municipal de Finanças e as datas mais antigas não têm muita precisão, sendo passivas de distorções.

Fazendo uma leitura desse mapa, nota-se que há uma variação da época de construção das edificações, com predomínio para aquelas da década de 60 e 70. As edificações mais antigas se encontram principalmente no Largo da Alfândega (Figura 15), ao redor da Praça XV de Novembro (Figura 16) e na rua Conselheiro Mafra.

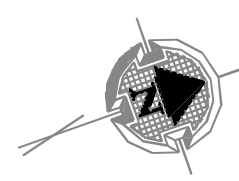


Figura 15: Casarões no Largo da Alfândega.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 16: Edificações históricas ao redor da Praça XV.  
Fonte: Autora, 2003.





- LEGENDA
- ANTES 1920
  - DÉCADA 20 (1921–1930)
  - DÉCADA 30 (1931–1940)
  - DÉCADA 40 (1941–1950)
  - DÉCADA 50 (1951–1960)
  - DÉCADA 60 (1961–1970)
  - DÉCADA 70 (1971–1980)
  - DÉCADA 80 (1981–1990)
  - DÉCADA 90 (1991–2003)
  - TERRENO BALDIO  
ou ESTAC. ABERTO  
ou EDIF. EM CONSTR.
  - PRAÇAS
  - DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DA ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES  
– FLORIANÓPOLIS –

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS – Florianópolis (SC) e São Luís (MA) –		
Figura 17	Página 76	MAPA DA ÉPOCA DE CONTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

### 5.2.1.3 Alta densidade populacional

A análise desse indicador foi possível a partir dos dados coletados no atual Plano Diretor de Florianópolis, aprovado sob a Lei Complementar nº 001/97 e também com os dados do IBGE, contagem do ano de 2000.

O Distrito Sede possui uma população de 228.869 habitantes, representando 68,45 % da população total de Florianópolis. Conforme dados do IBGE (2000), o Centro possui 43.776 moradores (13,09% do total), 15.068 domicílios e uma média de 2,91 habitantes por domicílio. Representa o bairro mais adensado da cidade, como pode ser verificada no Anexo A.

Sobre a área estudada, sua densidade varia de 420 a 1095 habitantes por hectares (10 mil metros quadrados). Considerando as proposições feitas por Acioly e Davidson (1998, p.96), tem-se que a densidade nessa área varia entre alta e muito alta.

Além desses dados numéricos, devem ser considerados os diferentes números de pavimentos, resultando em edificações com muitas alturas (Figura 18). Na área referida, tem-se uma mistura de construções com gabaritos diferentes, desde casas de 1 pavimento até prédios com 15 andares (Figura 19).



Figura 19: Diversificação de altura das edificações com fins habitacionais.

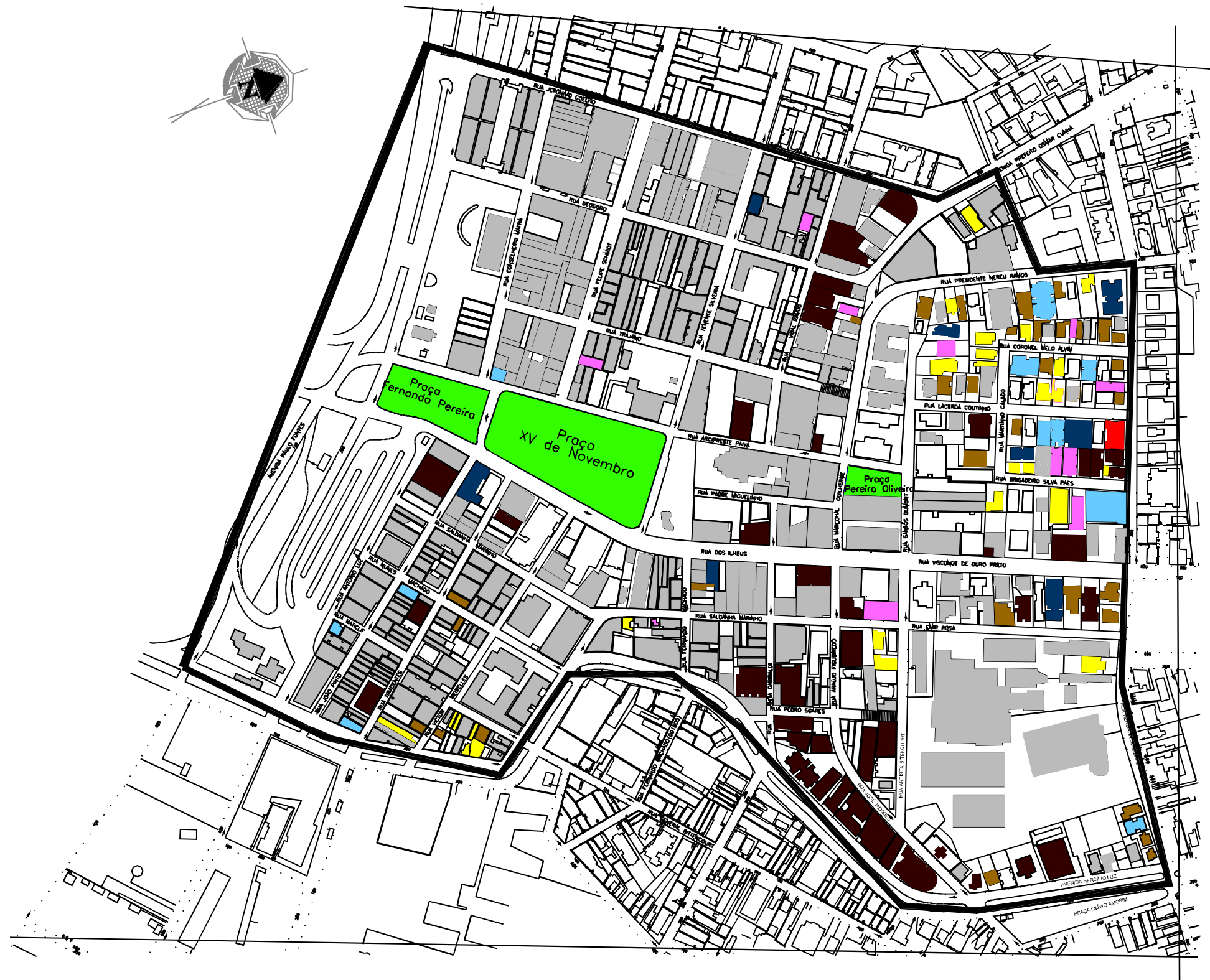
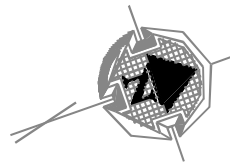
Fonte: Autora, 2003.



Figura 18: Prédios residenciais.  
Fonte: Autora, 2003.

Com relação ao mapa (Figura 20) as referências feitas na legenda foram definidas de acordo com o gabarito das edificações de uso residencial. Nele, percebe-se que prevalecem as edificações verticais, visto que o gabarito de 11-15 é que predomina na área analisada.





LEGENDA

- 1 PAVIMENTO
- 2 PAVIMENTOS
- 3 PAVIMENTOS
- 4 PAVIMENTOS
- 5 PAVIMENTOS
- 6-10 PAVIMENTOS
- 11-15 PAVIMENTOS
- OUTROS USOS
- PRAÇAS
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DE GABARITO DA ÁREA ANALISADA  
 - FLORIANÓPOLIS -

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS - Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -		
Figura 20	Página 78	MAPA DE GABARITO
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

#### 5.2.1.4 Incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos

Tratando-se desse indicador, como a área analisada possui grande diversidade de usos, conforme foi mostrado anteriormente, são percebidas as duas categorias de fluxos: o de deslocamento e o de permanência. O deslocamento é o fluxo predominante. As vias estudadas comportam circulação de pedestres e de veículos motorizados, não havendo movimento de bicicletas.

O tráfego de veículos ocorre com maior intensidade nos momentos de picos de ida e volta do local trabalho. Além disso, como a área em estudo compreende a região comercial mais importante da cidade, os fluxos intensos também ocorrem no horário em que as lojas se encontram abertas.<sup>11</sup>

Os deslocamentos de pedestres também ocorrem com muita intensidade, principalmente nas mais importantes vias comerciais: Felipe Schimidt, Conselheiro Mafra e Tenente Silveira (Figura 21). O fluxo predominante coincide com o comercial.

Sobre a permanência nas ruas, ao contrário do que ocorre em outras áreas da cidade, o fluxo de pedestre não acontece em oposição ao deslocamento de veículos motorizados porque existem vias exclusivas para eles. Com isso, averiguou-se a ocorrência de algumas atividades de encontro e de lazer realizadas nas vias públicas. As principais atividades de lazer são os jogos de cartas, de damas, de xadrez e de dominó,<sup>12</sup> realizadas nas praças públicas e na rua Felipe Schimidt (Figura 22), rua exclusiva de pedestres (próximo a cafeteria Ponto Chic).

Não foram constatadas atividades de lazer infantis sendo realizadas nas ruas, como futebol e amarelinha. Isso devido aos espaços livres particulares estarem localizados, sobretudo, nos espaços comuns das edificações multifamiliares. Além do que, as calçadas não dispõem de espaço suficiente para comportar recreação e circulação de pedestres.

Outras formas de permanência particulares são os artistas (pintores, escultores, músicos e outros) que usam a rua para expor seus trabalhos e acabam chamando a atenção dos transeuntes (Figura 23). Cabe acrescentar as feiras de artesanato realizadas nas Praças XV de Novembro (Figura 24) e Fernando Machado

---

<sup>11</sup> O horário comercial da cidade de Florianópolis é de 9:00 horas da manhã às 7:00 horas da noite.

<sup>12</sup> Essas atividades de lazer são realizadas por grupos de senhores, a maioria, aposentados .

que também atraem os pedestres e contribuem para a sua permanência nesses locais. Os encontros mais freqüentes acontecem em horário comercial. No período da noite e nos finais de semana, a permanência nas ruas é escassa, constatando um pequeno movimento no Largo da Alfândega e em alguns pontos isolados do bairro que possuem bares abertos.

O mapa a seguir (Figura 25) mostra as ruas de veículos e as ruas exclusivas de pedestres, predominantes nos locais de intenso comércio. Além disso, enfocam-se as praças, que representam importantes locais de permanência dos pedestres na área estudada.



Figura 21: Deslocamento de veículos e de pedestres na Rua Tenente Silveira.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 22: Lazer comum no Ponto Chic, Rua Felipe Schimidt.  
Fonte: Autora, 2003.

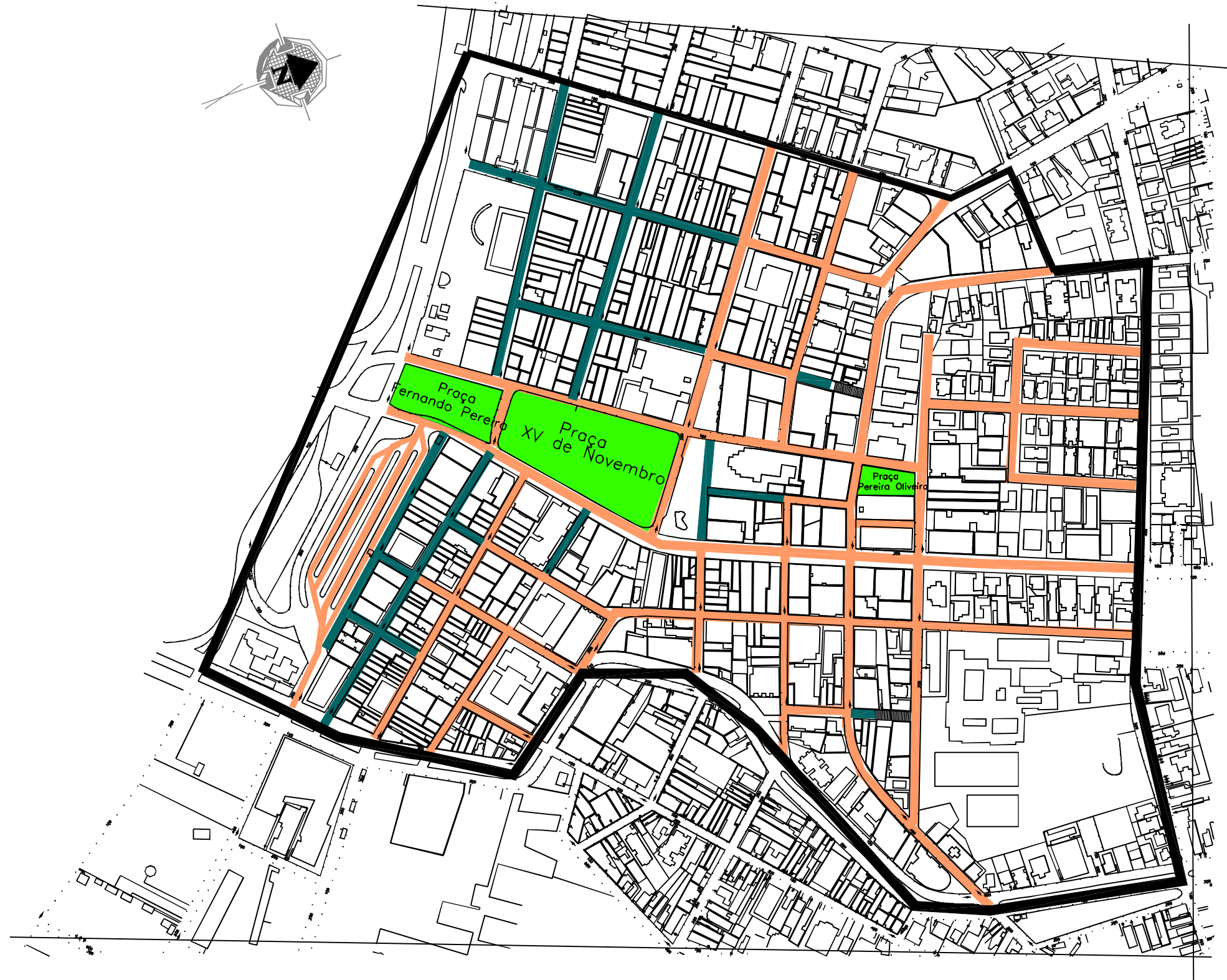


Figura 23: Artista na Rua Trajano, chamando a atenção dos transeuntes.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 24: Feira na Praça XV, contribuindo para a permanência das pessoas na área.  
Fonte: Autora, 2003.





LEGENDA

- VIAS DE VEÍCULOS
- VIAS EXCLUSIVAS DE PEDESTRES
- PRAÇAS
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA VIÁRIO DA ÁREA ANALISADA  
 – FLORIANÓPOLIS –

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DAS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS – Florianópolis (SC) e São Luís (MA) –		
Figura 25	Página 81	MAPA VIÁRIO
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

### 5.2.1.5 Investimentos públicos e privados

Sobre esse indicador, é importante considerar que os investimentos públicos na cidade estão vinculados à distribuição da classe dominante. Ou seja, o Estado através de investimentos como avenidas, pontes, aterros, prédios públicos, abastecimento de água e de energia elétrica, saneamento básico e outros, beneficia certas áreas urbanas em detrimento de outras (SUGAI, 2002).

A área analisada é privilegiada em relação aos investimentos públicos. Ela possui pavimentação, saneamento básico, abastecimento de água e energia.

Acrescentam-se, no entorno, as grandes obras do sistema viário que beneficiaram o acesso da área continental para o Centro, como as pontes Colombo Salles e Pedro Ivo Campos e o aterro da Baía Sul com suas conexões viárias de apoio às pontes. Cita-se ainda a Via de Contorno Norte da Ilha (Avenida Beira-Mar Norte), considerada a primeira via expressa mais importante da cidade, que faz a ligação do aterro da Ponte Colombo Salles até o entroncamento da SC-401 com a SC-404.<sup>13</sup>

Outro aspecto importante na análise desse indicador é a localização dos estabelecimentos públicos, como hospitais, instituições estatais, museus, bibliotecas, universidades e outros investimentos. Em Florianópolis, essa concentração de edifícios públicos também está vinculada à distribuição espacial da classe dominante.

Até a década de 70, esses estabelecimentos estavam concentrados principalmente na área central da cidade. Depois, muitos começaram a migrar para bairros próximos como Agrônômica, Trindade, Itacorubi, Saco Grande, Pantanal e Santa Mônica.

Entretanto, mesmo com essa mudança de alguns investimentos, percebe-se que o Centro ainda detém grande concentração de edificações públicas e equipamentos urbanos importantes da cidade, como pode ser verificado na Figura 26. Citam-se as sedes do Governo Municipal e Estadual, a Câmara Municipal, o Hospital de Caridade, o Museu Cruz e Souza, o Terminal Rodoviário Rita Maria, o Sambódromo e outros.

---

<sup>13</sup> Essas obras citadas do sistema viário aconteceram na década de 1970, com exceção da Via de Contorno Norte que começou nessa década e terminou na seguinte (1977 - 1981).

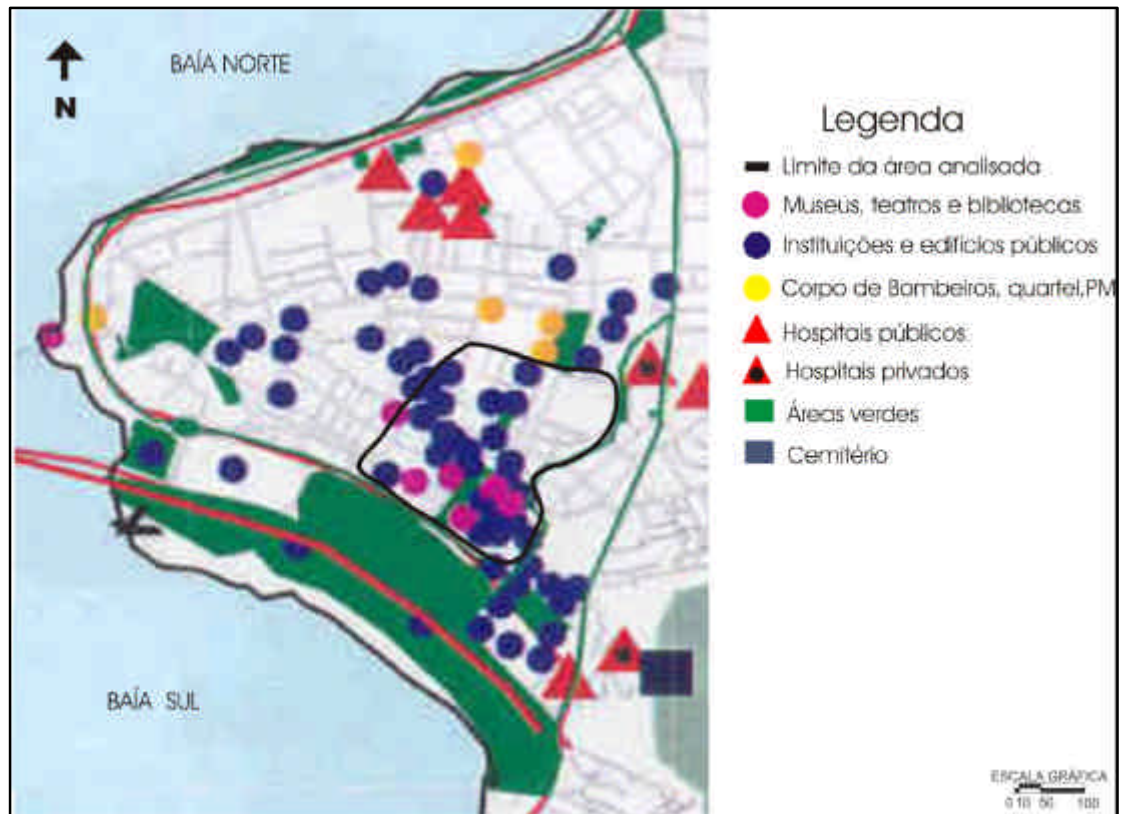


Figura 26: Principais investimentos através de edificações públicas, no Centro de Florianópolis.  
Fonte: Adaptação de Sugai, 2002, p. 05 (V.02).

Em relação às obras de recuperação do Centro Histórico, elas foram realizadas tardiamente, possibilitando a substituição de sobrados e outras edificações de valor histórico por prédios verticais.

Conforme nos revela a história urbana, a década de 70 foi marcada pela desvalorização do acervo patrimonial existente na ilha. “Para alcançar o status da modernidade, era necessário destruir o passado e as janelinhas em guilhotina são substituídas pelas de alumínio”, segundo Adams (2002, p.52).

Como forma de minimizar esses feitos renovadores foi criado o COTESHAN (Comissão Técnica do Serviço do Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município)<sup>14</sup> em 24 de junho de 1974. Mas as ações eram lentas e a transformação da paisagem urbana foi acontecendo com perdas significativas do patrimônio histórico.

<sup>14</sup> O COTESHAN tinha como atribuições: proposição de tombamentos, sistemática de seu aproveitamento, convênios relativos a preservação e projetos de pesquisa. Em 1979 ele foi integrado ao IPUF, em 1984 é criado o SEPHAN (Serviço de Patrimônio Histórico, Artístico e Natural do Município), que iria atuar junto com o COTESHAN pela proteção do patrimônio histórico, artístico e natural do município de Florianópolis.



Na década de 80, foram realizadas várias ações de tombamento. Citam-se: Teatro da Ubro e a Igreja Luterana (ação municipal); Igreja de Nossa Senhora da Piedade, Palácio Cruz e Souza, Igreja Nossa Senhora do Rosário e São Benedito; Teatro Álvaro de Carvalho (ação estadual); prédio da antiga Alfândega, casa natal de Vitor Meireles e a Ponte Hercílio Luz (ação federal).

Porém, somente na década de 90 é que se tem uma política de preservação mais forte, abrangendo não só as edificações isoladas, mas o conjunto arquitetônico. Acrescenta-se a isso os programas de preservação como o projeto Renovar (Figura 27), uma importante parceria firmada entre o Município e a iniciativa privada, com o objetivo de recuperação da ambiência externa das edificações, e o Programa de Recuperação e Revitalização do Centro Histórico (Figura 28), de 1999.<sup>15</sup>

Apesar de todo o esforço do poder público em busca da preservação e recuperação do patrimônio, pode-se perceber que o Centro Histórico de Florianópolis foi bastante modificado e ainda hoje muitas construções privadas continuam sendo realizadas, modificando sua paisagem. Isso acontece porque a área central de Florianópolis é uma das mais valorizadas pelo capital imobiliário e pela iniciativa privada (considerando sua abrangência até a Avenida Mauro Ramos, envolvendo parte da Beira-Mar Norte).



Figura 27: Recuperação do Casario pelo Projeto Renovar, Rua Cons. Mafra.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 28: Vista do Largo da Alfândega, primeiras intervenções no Centro Histórico.  
Fonte: Adams, 2002, p.137.

<sup>15</sup> Esse programa preconizava a qualificação da mão-de-obra para recuperar as edificações, adequação dos espaços público aos portadores de deficiência, restauração de algumas obras e outros atributos com finalidade de valorização da área.

Capítulo 6

**ANÁLISE DO DINAMISMO DA ÁREA HISTÓRICA CENTRAL DE  
SÃO LUÍS-MA**

## 6.1 Área de estudo

### 6.1.1 Características gerais

São Luís, capital do Maranhão, está localizada na região Nordeste, quase num dos pontos mais ao norte da costa brasileira. Ela está a dois graus ao sul da linha do Equador, fazendo parte ainda da Amazônia legal.

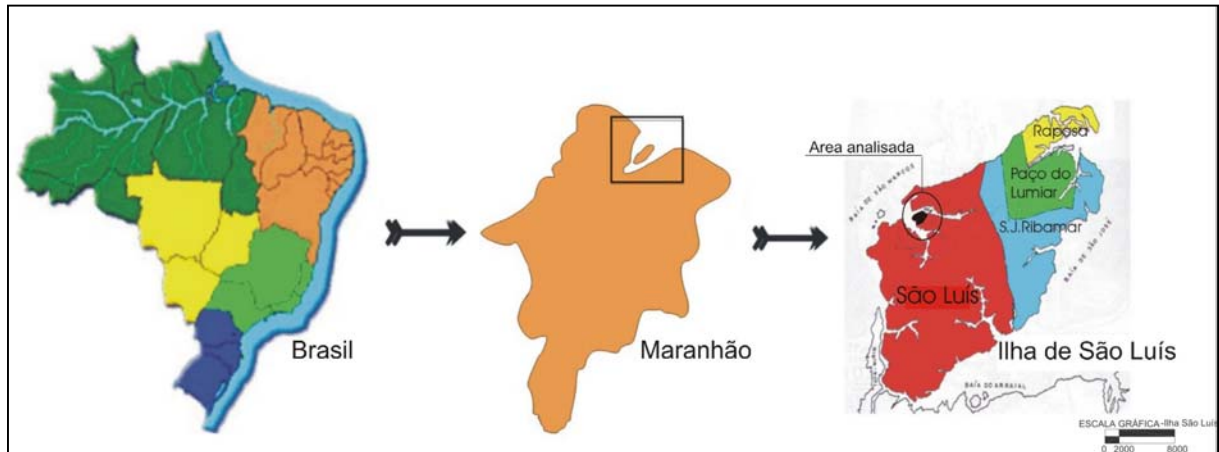


Figura 29: Localização de São Luís.  
Elaboração: Autora, 2003.

São Luís é um dos quatro municípios da Ilha de São Luís (área de 1.453, 1 Km<sup>2</sup>), com 828,01 Km<sup>2</sup>, o que corresponde a mais da metade de sua área, enquanto a outra parte se divide entre os municípios de São Jose de Ribamar, Paço do Lumiar e Raposa (RIBEIRO JUNIOR, 2001, p.35). A Figura 29 apresenta a Ilha de São Luís, com os quatros municípios, enfocando o Centro, bairro da análise em São Luís.

A população total de São Luís é de 870.028 habitantes, censo 2000 (IBGE), sendo o primeiro município do Estado em população. Quando se comparam os dados censitários entre 1991 e 2000, percebe-se que houve um crescimento populacional de 2,53 % ao ano, causado principalmente pela migração campo-cidade. O crescimento populacional mais rápido da cidade aconteceu nos anos 60, quando houve a decadência industrial da cidade, afetando a economia agrícola do norte do Estado, o que pressionou sua população a uma migração maciça para São Luís. A partir dos anos 70, a maior taxa de crescimento populacional aconteceu devido aos grandes investimentos públicos, foram pessoas que vieram impulsionadas pela mão-de-obra da construção civil. Esse processo migratório

resultou em baixo padrão de vida, poucas oportunidades de ascensão social para a maioria da sua população e no crescimento horizontal desordenado da cidade.

A projeção populacional para anos futuros é apresentada na Tabela 4 e leva em conta o índice de 2,53 % ao ano e os processos de migração citados.

Tabela 4: População de São Luís e projeção uniforme - tendência prevista.

<b>Ano</b>	<b>População</b>
1991	696.371
1996	780.833
2000	870.028
2010	1090.145
2020	1365.952

Fonte: IBGE, 2003.

Das atividades econômicas, aquelas desenvolvidas no setor primário são bastante restritas, como a pesca, a agricultura e o extrativismo (destaque para o setor mineral). No setor secundário, destacam-se algumas indústrias; porém é o setor terciário que mais emprega no município, devido à expansão do comércio, bancos e repartições, além da versatilidade, pois há, em uma grande parte, trabalho no assim chamado “Comércio Informal” (RONZANI, 1997, p.50). Nesse setor, destaca-se ainda o bom potencial para o turismo que a cidade tem.

É mister acrescentar ainda os aspectos históricos de São Luís para que se compreenda melhor a área análise.

### **6.1.2 Aspectos históricos**

A Capitania do Maranhão, que abrangia a Ilha de São Luís, ficou abandonada por muitos anos, fosse pelo precário conhecimento do mar ou pelo falta de ajuda oficial. Esse descaso dos portugueses faz com que os franceses cheguem primeiro e estabeleçam a França Equinocial, sob o comando de Daniel de La Touche, Senhor de La Ravardière. A Ilha de Upaon-Açu, como era denominada por seus habitantes, os índios tupinambás, foi o lugar escolhido para a construção de um forte e um ancoradouro. Ao forte é dado o nome de São Luís, em referência a Luís XIII, e a fundação oficial, com missa e procissão, ocorre a 8 de setembro de 1612. Os franceses tentaram instalar ali a França Equinocial, mas três anos depois foram expulsos do Maranhão. Nenhuma obra dessa época conseguiu sobreviver, porque no curto tempo de permanência na ilha era impraticável executar prédios sólidos.

Reconquistada a Província pelos portugueses em 1616 e com uma forma mais estável de ocupação, surgem, no mesmo sítio que aportaram os franceses, as primeiras manifestações lusitanas de caráter urbano. O primeiro plano urbano de São Luís foi traçado pelo engenheiro militar Francisco Frias de Mesquita, autor de importantes projetos arquitetônicos no litoral brasileiro. Frias buscou adaptar o núcleo urbano já existente aos padrões estabelecidos pelas Leis das Índias (SILVA FILHO, 1998, p. 17).

Esse novo código urbanístico de origem renascentista e o primeiro do hemisfério ocidental estabelece o traçado ortogonal das ruas, servindo de diretriz para a malha de expansão da cidade, além da largura constante das ruas, sem distinção de principais e secundárias e a orientação de acordo com os pontos cardeais.

Das edificações portuguesas do século XVII, nenhuma chegou por inteiro aos nossos dias, porque as construções eram feitas de taipa de vara e de taipa de pilão, estando vulneráveis à ação das intempéries posteriores.

A partir de 1620, algumas famílias açorianas migraram para São Luís e aclimataram culturas de exportação (açúcar e algodão). Com isso, a cidade se desenvolveu e voltou a ser um objetivo estratégico para as potências europeias, tanto que os holandeses de Maurício de Nassau conquistaram-na em 1641, mas logo foram expulsos em 1644. Estes também não realizaram edificações consistentes, mas deve-se a eles a primeira vista panorâmica da cidade, desenhada pelo pincel de Franz Post e a primeira planta que dela se conhece.

Até a primeira metade do século XVIII, o descaso do governo português em relação ao Estado do Maranhão e conseqüentemente a São Luís ocorreu, em grande parte, pelo interesse da Coroa e dos grupos dominantes de estarem voltados à exploração aurífera de Minas Gerais.

Somente em 1755, Portugal decidiu que a região do Maranhão não teria somente função de ocupação, expansão e segurança do território, mas entrariam para o grande sistema comercial do império. Foi então criada a Companhia de Comércio do Grão-Pará e Maranhão pelo Marquês de Pombal, com o objetivo de propiciar condições favoráveis ao crescimento da economia do Norte do Brasil.

Os produtos incentivados foram o arroz e o algodão. Este contou com o incentivo pombalino às manufaturas portuguesas, da indústria têxtil em desenvolvimento na Inglaterra e da Segunda Guerra de Independência dos E.U.A. Já o arroz foi beneficiado pela falta de trigo na Metrópole.

Com o desenvolvimento da produção agrícola no Maranhão para exportação, São Luís tornou-se cidade-porto, pois recebia produtos e escravos do interior e exportava para a Europa. E isso causou mudanças progressivas na cidade. Primeiramente, em função de a economia dinamizar-se na área portuária, os investimentos foram direção ao Porto da Praia Grande, mas depois começou a se ampliar com a renovação de construções que estão ao seu entorno.

A novidade dessa época foi o aparecimento dos sobrados e portas-e-janelas que adaptavam o estilo neoclássico às condições do clima da região equatorial. Surge também a moda de revestir as fachadas de azulejos.

São Luís não se destacou na construção de prédios oficiais e as construções religiosas foram sem grandes pompas. A arquitetura que preponderou na cidade foi civil, compondo um expressivo aglomerado urbano, baseado no desenvolvimento comercial.

Nos meados do século XIX, São Luís prosperou, representando uma das principais expressões urbanas da economia colonial, sendo a quarta cidade do Brasil Colonial (após Rio de Janeiro, Salvador e Recife).

Entre 1808 e 1856, o número de casas aumentou de 1553 para 2764, e o número de moradias de palha decresceu de 300 para 144. As contribuições dos comerciantes locais durante o período de crescimento da cidade destinaram-se para a construção de aterros, a pavimentação de ruas e para a construção do Cais da Sagração, que em 1841, foi inteiramente financiado pelo setor privado e sem nenhuma ajuda direta de Lisboa (IPLAM, 1998).

Em 1866, foi instituído o Código de Posturas da Câmara, um documento que regulava as atividades urbanas e rurais do município e que disciplinava o crescimento da cidade.

No final do século XIX, o processo de industrialização têxtil trouxe desenvolvimento econômico para São Luís, e conseqüentemente houve também

repercussão no contexto urbano, incluindo a provisão dos benefícios de infraestrutura, pavimentação de ruas e embelezamento de praças.

Cabe observar, que as ruas da cidade estiveram por longo período desprovidas de benefícios e as melhorias de pavimentação vieram muito tempo depois do surgimento das edificações. A seguir, o mapa (Figura 30) apresenta o processo de evolução viária do centro de São Luís, onde se pode perceber mais claramente a relação dessas primeiras ruas e a área analisada.

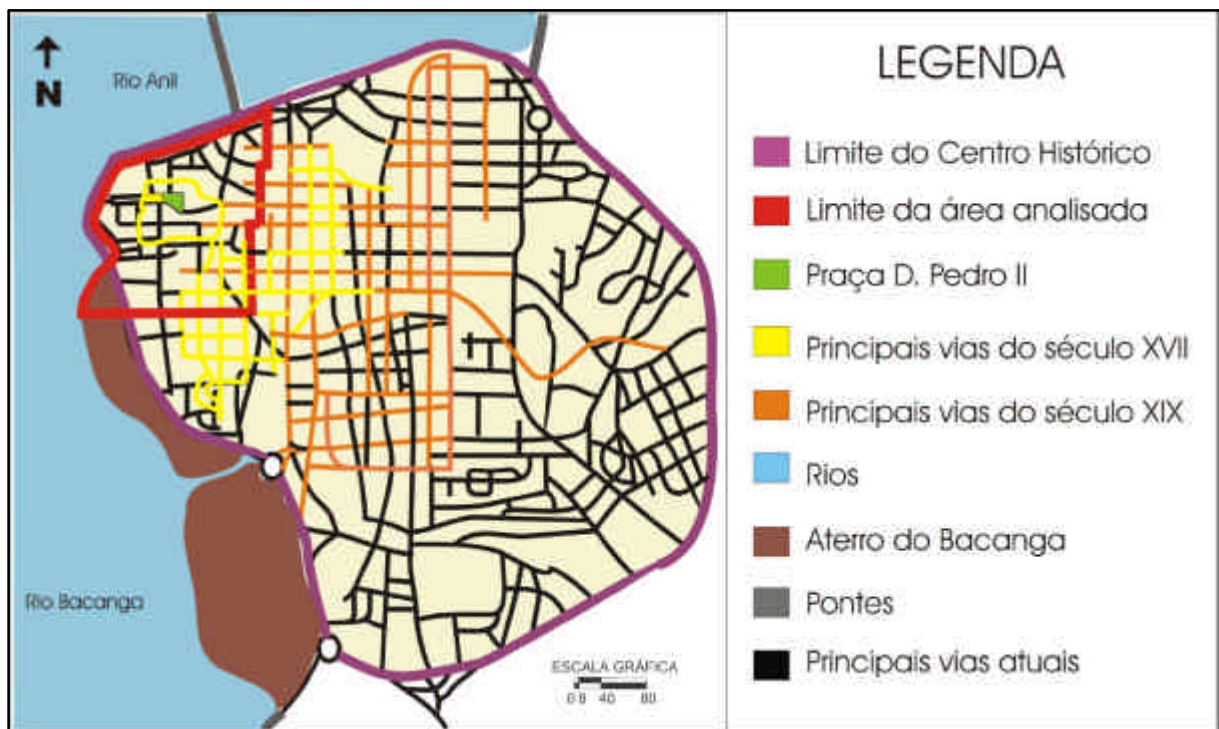


Figura 30: Sobreposição do traçado urbano dos séculos XVII e XIX sobre o atual.  
Fonte: Adaptação de Andrés (1998, p.37).

### 6.1.2.1 O século XX e o processo de descentralização

Com o processo de industrialização, iniciado no final do século XIX, as indústrias se situavam nos arredores da cidade e começavam a aparecer os subúrbios. A parte da população de baixa renda migrou para essas regiões, enquanto a população de alta renda continuava no centro da cidade desde a fundação.

São Luís apresenta vários problemas de ordem urbana que preocupavam, sobretudo, os higienistas da época, como destaca Souza (1999, p.66):

Eram problemas como abastecimento de água, o lixo urbano, esgotamento sanitário e a higiene das edificações. E tentando resolve-los, foi adotada uma política sanitária que incluía a construção de hospitais, alargamento de ruas e demolição de antigos sobrados.

Na verdade, o que se desejava era transformar São Luís, a partir da década de 1940, numa cidade moderna. Para isso, tinha que alterar o tecido urbano, que atendia os modelos urbanísticos do século XIX. Por exemplo, muitas ruas do centro eram estreitas demais para a circulação de automóveis porque haviam sido feitas para a utilização de bondes com tração animal e carroças. Mas como as obras custavam muito caro, somente poucas obras destruíram o que havia de legado do século XVIII e XIX (BARROS, 2001, p.45).

Nessa mesma época, se acentuou o processo de transferência populacional do centro da cidade. Primeiramente, a população de classe alta foi da Praia Grande para a parte mais elevada do centro, depois seguiram para o Monte Castelo, constituindo ali residências modernistas.

Na década de 70, a cidade vive sua época de maior expansão, onde o eixo de crescimento da cidade é somado a dois novos eixos, a partir da ligação das faixas de terra entre rios (SOUZA, 1999, p.68). O esquema dessa expansão urbana ou descentralização do centro de São Luís pode ser verificado graficamente na Figura 31.

Nessa época também foram construídas duas pontes, uma sobre o Rio Anil, facilitando o acesso ao norte da ilha, e outra sobre o rio Bacanga, ligando o centro à parte sudoeste, onde está localizado o Porto do Itaqui.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Segundo a SECMA (1997, p.26), essas duas obras citadas constituíram-se em importantes elementos para a conservação do Patrimônio Arquitetônico Colonial, visto que possibilitaram a criação de novas áreas de expansão urbanas, desafogando as pressões do mercado imobiliário sobre o Centro Histórico.



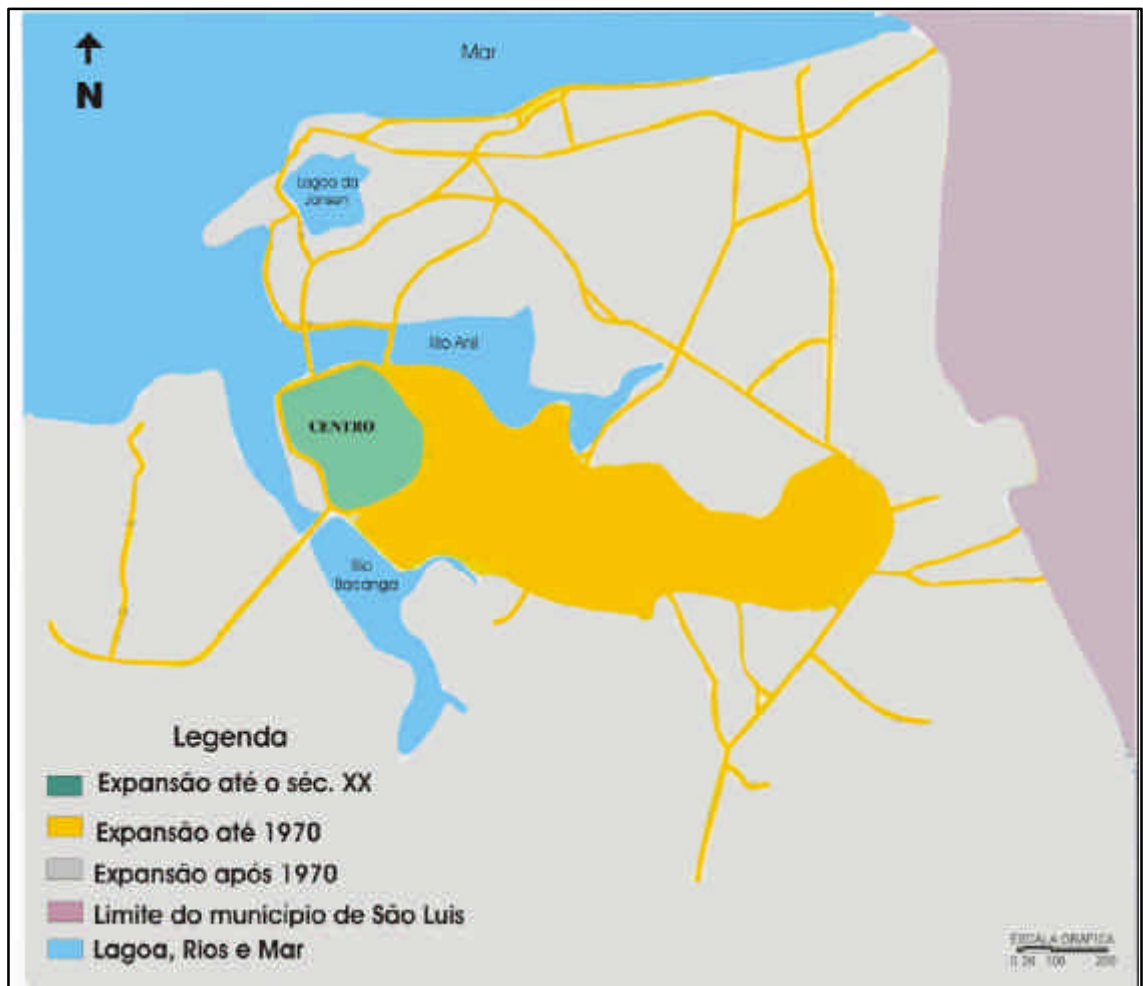


Figura 31 : Esquema da evolução de São Luís.  
 Fonte: Adaptação de Souza, 1999, p. 68.

A construção dessas pontes era um projeto antigo. Em 1950, o diretor do DER, Rui Mesquita, observou que a cidade tinha duas opções de desenvolvimento para o futuro. Uma era a construção de prédios de vários andares no centro da cidade e a outra era a expansão para além dos rios Anil e Bacanga. Mas a primeira iria trazer muitos problemas de trânsito, poluição..., restando a segunda como alternativa de expansão, ou seja, um crescimento para áreas distantes do centro comercial.

Esse projeto foi intitulado de “Plano de Expansão da Cidade de São Luís”, como expõe Barros (2000, p.64):

Era um projeto ambicioso, elaborado para remodelar a estrutura urbana da cidade. Indicava a urgência da adaptação desta às necessidade do mundo contemporâneo, com grandes avenidas cortando, dividindo o espaço em todos os sentidos, pontes que

dessem acesso a novas áreas, à medida que a população crescesse. Com essas obras São Luís ganharia vida, beleza e proporções de uma capital.

Esses novos eixos da cidade proporcionaram a possibilidade de construção de novas centralidades. Com a expansão, o centro da cidade começa a ter uma degradação socioeconômica. O antigo clima de nobreza e refinamento estético passa a abrigar prostíbulos, galpões de serviços e até cortiços (SOUZA, 1999, p. 69). Em 1974, os bairros da Praia Grande, Desterro e Ribeirão são tombados pelo IPHAN, o que contribuiu para realização de uma política de conservação da área. Nessa época, são implantadas a ALUMAR (Alumínio do Maranhão), a CVRD (Companhia Vale do Rio Doce) e o Porto do Itaqui, tornando mais dinâmica a economia de São Luís.<sup>17</sup>

A cidade começa a ter um período de crescimento somente na década de 80, com o presidente José Sarney no poder. Há vários investimentos no Estado e em São Luis se iniciam programas de revitalização do Centro Histórico. Em 1997, por causa de sua peculiaridade, de ter um grande e homogêneo acervo arquitetônico colonial, a cidade recebe o título de Patrimônio da Humanidade, outorgado pela UNESCO.

### **6.1.3 Recorte da área histórica: critérios de escolha do local para análise**

A área escolhida para análise em São Luís fica no Centro Histórico, conforme pode ser visto na Figura 32, abrangendo quase toda a parte tombada pelo patrimônio da União, sob proteção jurídica federal.<sup>18</sup> Atualmente, esse centro está circundado por uma via arterial primária de cerca de 8 km de extensão, denominada de Anel Viário (inserida num quadrilátero de aproximadamente 2 x 2 Km).

Optou-se por analisar esse local, porque ele é de grande importância histórica e arquitetônica. Foi ali que a cidade começou, mais precisamente ao redor da Praça D. Pedro II e também onde se encontra o maior número de edificações e monumentos preservados.

---

<sup>17</sup> Nesse mesmo ano, 1974, é elaborado o Plano Diretor, que tinha como proposta direcionar e disciplinar o uso e a ocupação do solo urbano. Havia também a preocupação de conter o crescimento desordenado da cidade.

<sup>18</sup> Essa área do tombamento federal está delimitada no Plano Diretor Municipal, como Zona de Preservação Histórica, mais precisamente na ZT1 (Zona de Tombamento 1).

A área abrange um total de 45 quadras e 642 edificações, incluindo 35 ruas e 10 praças (Praça D. Pedro II, João Lisboa, Benedito Leite, Nauro Machado, da Pacotilha, das Crianças, dos Catraieiros, da Praia Grande, da Seresta e Praça de Bequimão).



Figura 32: Área estudada no Centro de São Luís.  
Fonte: Adaptação de Andrés (1998, p.37).

#### 6.1.4 Características da área analisada

A área central de São Luís está localizada na confluência dos rios Anil e Bacanga, tem cerca de 250 hectares de área e 3500 imóveis. Esse bairro possui uma textura compacta e regular, com edificações implantadas sobre uma malha viária ortogonal, de forma contínua, junto às testadas dos lotes, estabelecendo um alinhamento regular sobre as calçadas (ANDRÉS, 1998, p.38).

A paisagem atual dessa área central, assim como da parte analisada, tem uniformidade. Poucas foram as intervenções modernistas realizadas no local. Suas vias são estreitas, com quadras pequenas, fachadas com ritmos dos vãos, relevo com ladeiras ou escadarias que separam a cidade alta da baixa e edificações predominantes dos séculos XVIII e XIX, caracterizadas pelos telhados em telhas de

barro do tipo capa-e-canal, fachadas revestidas de azulejos, pés-direitos altos e avarandadas.

No seu zoneamento, destaque para o Plano Diretor Urbanístico de 1992 - Lei Municipal nº 2.352 de 29 de dezembro de 1992, que dividiu o centro da cidade em três grandes zonas: Zona de Preservação Histórica (ZPH)<sup>19</sup>, Zona Central (ZC) e Zona de Interesse Social 1 (ZIS-1). A ZPH, está classificada em duas Zonas de Preservação – a Zona Tombada 1 (ZT1), com mais de 970 imóveis, com proteção da União através do MinC-IPHAN; a Zona Tombada 2 (ZT2), com mais de 4600 imóveis, corresponde à área protegida por legislação estadual, através da SECMA/DPHAP. A ZC e a ZIS-1 são consideradas Zonas de Interesse Histórico, visando proteger o entorno.

A área escolhida está situada na ZPH, na ZT1 e ZT2, observar a Figura 33. Segundo o Plano Diretor de 1992<sup>20</sup>, as obras públicas e particulares a serem realizadas nessa ZPH só poderão ser licenciadas após parecer prévio do Instituto Brasileiro do Patrimônio Cultural (IBPC-MA), Departamento do Patrimônio Histórico e Paisagístico do Maranhão e Prefeitura de São Luís.

Como essa é uma área histórica, com o objetivo de manter rigorosamente a tipologia, visibilidade e as demais características originais das primitivas edificações, todas as intervenções efetuadas nos imóveis tombados isoladamente, áreas tombadas e ZPH estão sujeitas às seguintes limitações<sup>21</sup>:

- determinação de recuo, afastamento, gabaritos e volumetria;
- tratamento das fachadas e cobertura;
- abertura ou fechamento de envergadura e proporção de cheios e vazios;
- soluções de tratamento exterior, sobretudo às referentes à iluminação, mobiliário urbano, arborização, engenhos publicitários e sinalização.

Na Zona Central (ZC), os lotes resultantes dos novos parcelamentos são fixados e disciplinados pelas seguintes normas<sup>22</sup>: área mínima do lote igual a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados); testada mínima do lote

---

<sup>19</sup> Segundo o Plano Diretor de 1992, em vigência atualmente, parágrafo único, define-se como Zona de Preservação Histórica - ZPH aquela em que os elementos da paisagem construída ou natural abriguem ambiências significativas da cidade, seja pelo valor simbólico associado à sua história, seja pela sua importância cultural, integração ao sítio urbano e por abrigar monumentos históricos.

<sup>20</sup> Seção XVI, art. 68, incisos 1 e 2.

<sup>21</sup> Plano Diretor de São Luís, 1992, seção XVI, art. 170.

<sup>22</sup> Plano Diretor de São Luís, 1992, Art. 66.

igual a 15,00m (quinze metros). As ocupações dos lotes pelas edificações ficam disciplinadas pelas seguintes normas<sup>2</sup>: Área Total Máxima de Edificações (ATME) igual a 240% (duzentos e quarenta por cento) da área do terreno; Área Livre Mínima do Lote (ALML) igual a 40% (quarenta por cento) da área do terreno; Afastamento frontal mínimo igual 5 (cinco) metros; Gabarito máximo permitido de 4 (quatro) pavimentos.

Na Zona de Interesse Social 1 (ZIS-1), o parcelamento das áreas e suas ocupações dão-se mediante análise e diretrizes específicas da Prefeitura para cada caso, considerando a realidade existente no local<sup>24</sup>.

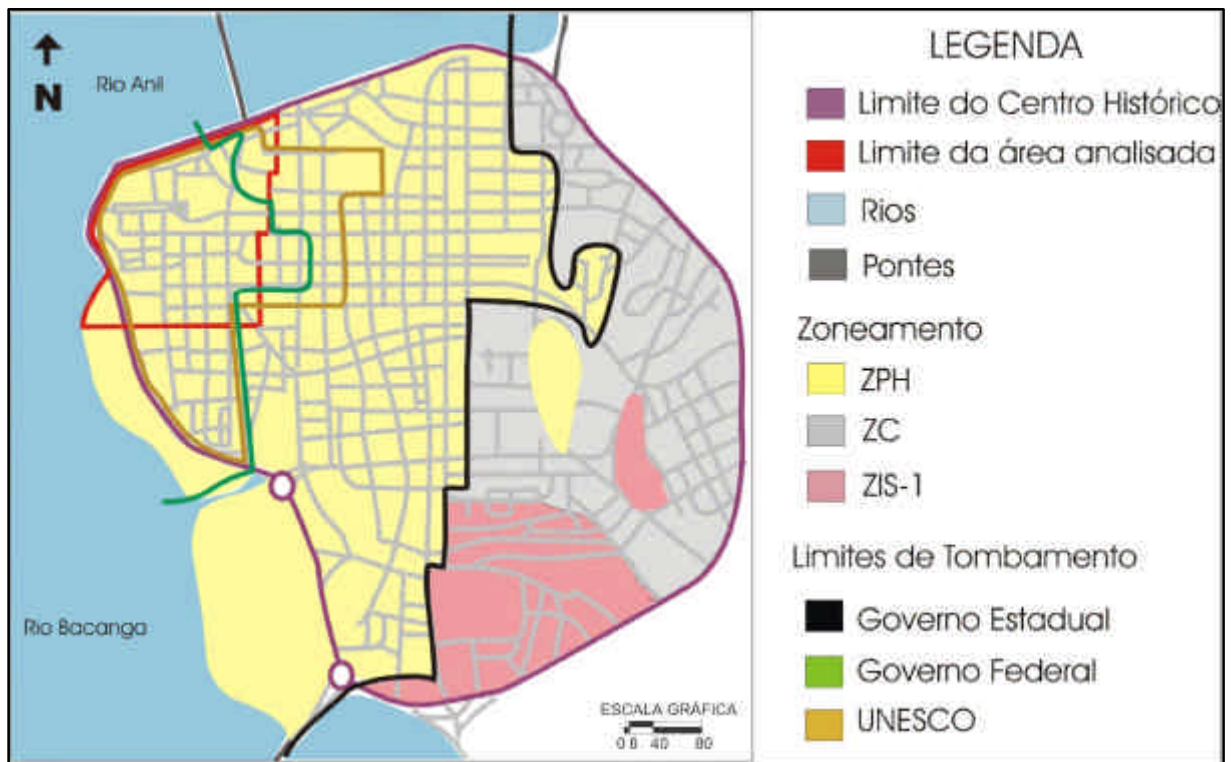


Figura 33: Mapa de Zoneamento do Centro de São Luís.  
Fonte: Adaptação do IPLAM (1998).

<sup>2</sup> Plano Diretor de São Luís, 1992, Art. 67.

<sup>24</sup> Plano Diretor de São Luís, 1992, Art. 99.

## 6.2 Apresentação do estudo de caso

### 6.2.1 Indicadores

#### 6.2.1.1 Diversidade de uso do espaço urbano

O local pesquisado no centro histórico de São Luís se caracteriza pela monofuncionalidade das edificações, pouquíssimas delas possuem mais de um uso. O principal uso encontrado é o residencial unifamiliar. São casas antigas, na sua maioria térrea, conhecidas tipologicamente como:

- \* Porta e Janela - casas térreas que possuem apenas uma porta e uma janela. É o tipo de habitação mais simples que existe.
- \* Meia-morada - casas térreas que possuem uma porta em uma das extremidades e duas janelas ao lado, ver Figura 34.
- \*  $\frac{3}{4}$  de Morada - casas térreas que possuem uma porta e três janelas.
- \* Morada-Inteira – casas térreas que possuem uma porta central, com duas janelas de cada lado, ver Figura 35.
- \* Meia-Morada e Comércio - casas térreas que possuem uso misto - morada e comércio.
- \* Morada e meia - casas térreas que possuem uma porta e seis janelas.



Figura 34: Exemplo de residência "meia-morada".  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 35: Exemplo de residência "morada inteira"  
Fonte: Autora, 2003.

As residências multifamiliares são escassas e a sua maioria é em forma de cortiço. Ocorrem em edificações chamadas de sobrados, construções de até quatro pavimentos, muitos dos quais possuem mirante (pavimento que aproveita o desvão gerado pela inclinação do telhado) e revestimento de azulejos. Nessa área estudada são raros os edifícios verticais e nenhum deles é destinado a moradia.<sup>25</sup>

Sobre o uso de serviços, é comum a presença de agências bancárias, sindicatos e pequenas empresas prestadoras de serviço, tais como gráficas, costureiras, alfaiatarias e cabeleireiros. Embora não usual, como em outros bairros da cidade, existem alguns escritórios, agências de turismo, hotéis e pousadas.

No uso comercial, predomina o comércio de uso ocasional, principalmente a fim de atender os turistas, predominando lojas de artesanato (Figura 36), bares e restaurantes. Não é comum a presença do comércio diário (mencionam-se o mercado e as farmácias existentes no local) e excepcional, visto que essa área analisada só abrange uma pequena parte da Rua Grande.<sup>26</sup>

Existem várias repartições públicas, ligadas à administração municipal (Figura 37), estadual e federal. É marcante a presença de instituições culturais e recreacionais. É onde se encontram os principais museus (Figura 38), galerias de arte, teatros e cinemas da cidade. Não há instituições sociais como hospitais, creches e asilos, e há poucas instituições educacionais.

A característica particular da área é, infelizmente, a grande presença de edificações sem uso. São casas e sobrados que estão à venda, para alugar e até mesmo fechados, o que acaba ocasionando a sua destruição física (Figura 39).

A seguir têm-se fotos e mapa que explicitam melhor esse indicador. Com relação ao mapa, as referências feitas na legenda foram definidas de acordo com o uso de cada edificação.

Analisando esse mapa (Figura 40), nota-se que existem poucas áreas que um determinado tipo de uso predomina. Destaca-se a área próxima a Rua Ribeirão e a Rua Graça Aranha que prepondera o uso residencial unifamiliar. O uso comercial de

---

<sup>25</sup> Por ser uma Área de Preservação Histórica (ZPH) a Legislação Urbanística não permite a demolição de edificações antigas para construção de novos prédios.

<sup>26</sup> A Rua Grande é a principal rua do comércio formal e informal da cidade, é onde se encontra o maior número de lojas de roupas, calçados, eletrodomésticos, de outros artigos e também de ambulantes. Embora, atualmente ela venha perdendo lugar para outros bairros como São Francisco e Renascença, onde possuem Shoppings Centers.



uso ocasional, lojas de artesanato, está localizado principalmente nas ruas Portugal e da Estrela. O uso institucional parece predominar na área analisada, pois as edificações têm área maior, entretanto, como a análise é feita em quantidade, o uso residencial unifamiliar, o de serviço, e o sem uso 1 (edificações fechadas e para vender e alugar) sobressaem. Os outros usos se encontram dispersos nessa área histórica central analisada.



Figura 36: Loja de artesanato.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 37: Prefeitura Municipal de São Luís.  
Fonte: Autora, 2003.

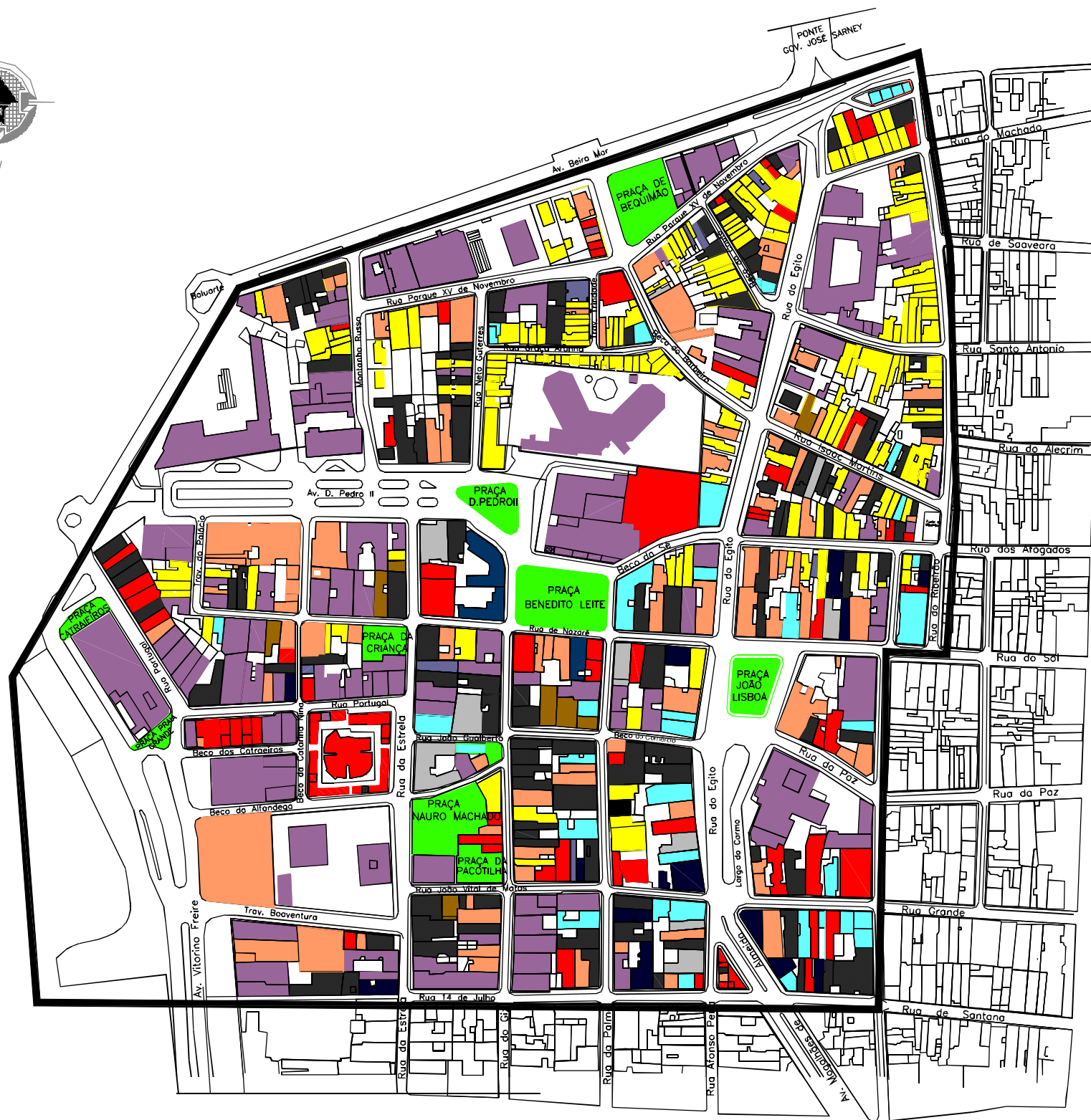
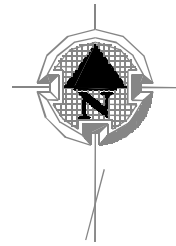


Figura 38: "Casa do Maranhão", importante museu da cidade.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 39: Sobrado sem uso e em ruínas.  
Fonte: Autora, 2003.





- LEGENDA
- RESIDENCIAL UNI.
  - RESIDENCIAL MULT.
  - SERVIÇOS
  - INSTITUCIONAL
  - COMERCIAL
  - MISTO 1 (com. + res.)  
ou (com. + serv.) ou (com. + inst.)
  - MISTO 2 (serv. + res.)  
ou (serv. + inst.) ou (inst.+res.)
  - MISTO 3 (com. + serv. + res.)  
ou (com. + serv. + inst.)
  - MISTO 4 (sem uso+ com.) ou  
(sem uso +serv.) ou (sem uso + inst.)
  - SEM USO 1 (fechado)  
(p/ vender ou alugar)
  - SEM USO 2 (em construção)  
ou (em reforma) ou (terreno baldio)
  - PRAÇAS
  - DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DE USO DA ÁREA ANALISADA  
- SÃO LUÍS -

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS - Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -		
Figura 40	Página 100	MAPA DE USO
ESCALA 1/4000		OCTUBRO / 2003

### **6.2.1.2 Edificações com época de construção diferente**

Outra característica da referida área é a presença de edificações com época de construção diferente. São Luís possui uma característica especial que é a de possuir a maior arquitetura civil de direta origem européia, adaptada ao clima e as necessidades específicas locais.

Por conseguinte, não há muita diversidade de prédios antigos e novos na área. As edificações não são contemporâneas, sendo construídas principalmente nos séculos XVIII, XIX e poucas no XX. Isso porque houve uma tentativa de fazer uma reforma urbana, mas os recursos da época não foram suficientes para a transformação da área.

As leis de proteção ao patrimônio cultural também contribuíram para a preservação desse acervo. Os processos de tombamento começaram em 1940 pelo governo federal. Em 1974, houve o Tombamento Federal do Conjunto Arquitetônico e Paisagístico da cidade de São Luís, incluindo edificações do Centro Histórico. Em 1975, incluiu-se no Plano Diretor de São Luís um tópico destacado sobre “Patrimônio Arquitetônico”, considerando a Zona de Interesse Histórico. Desde então, a Prefeitura Municipal passou a proibir demolições e remete ao DPHAP as aprovações de reformas, ampliações e novas construções. Em 1986, é realizado o Tombamento Estadual da área, através do Decreto nº 10.089, instituindo-se a Zona Tombada Estadual, com cerca de 2.500 imóveis localizados no entorno da zona de proteção federal. Essas zonas foram incluídas no Plano Diretor de São Luís (Lei nº 3.252 de 29/12/92), como ZPH, conforme já explicado anteriormente.

Com isso, a partir de medidas legais dos três níveis de governo aumentou a proteção das edificações de interesse histórico e lhe assegurou uma maior integridade.

As fotos e o mapa a seguir demonstram mais claramente esse indicador. Com relação ao mapa (Figura 45) as referências feitas na legenda foram definidas de acordo com a data de construção original das edificações. Esses dados foram obtidos pelo Departamento de Informática da Prefeitura de São Luís e como não havia precisão da data de construção das edificações anteriores a 1920, optou-se por generalizar essas informações.

Analisando esse mapa, nota-se que há predomínio para as edificações construídas antes de 1920. São sobrados (Figura 41) e casas térreas (Figura 42) principalmente dos séculos XVIII e XIX. As edificações da década de 60 e 70 (Figura 43) se encontram principalmente próximas a Praça D. Pedro II, enquanto as contemporâneas (década de 80 e 90) predominam na Beira-Mar (Figura 44).



Figura 41: Sobrados remanescentes do séc. XVIII.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 42: Casas antigas, comumente vistas na área.  
Fonte: Autora, 2003.

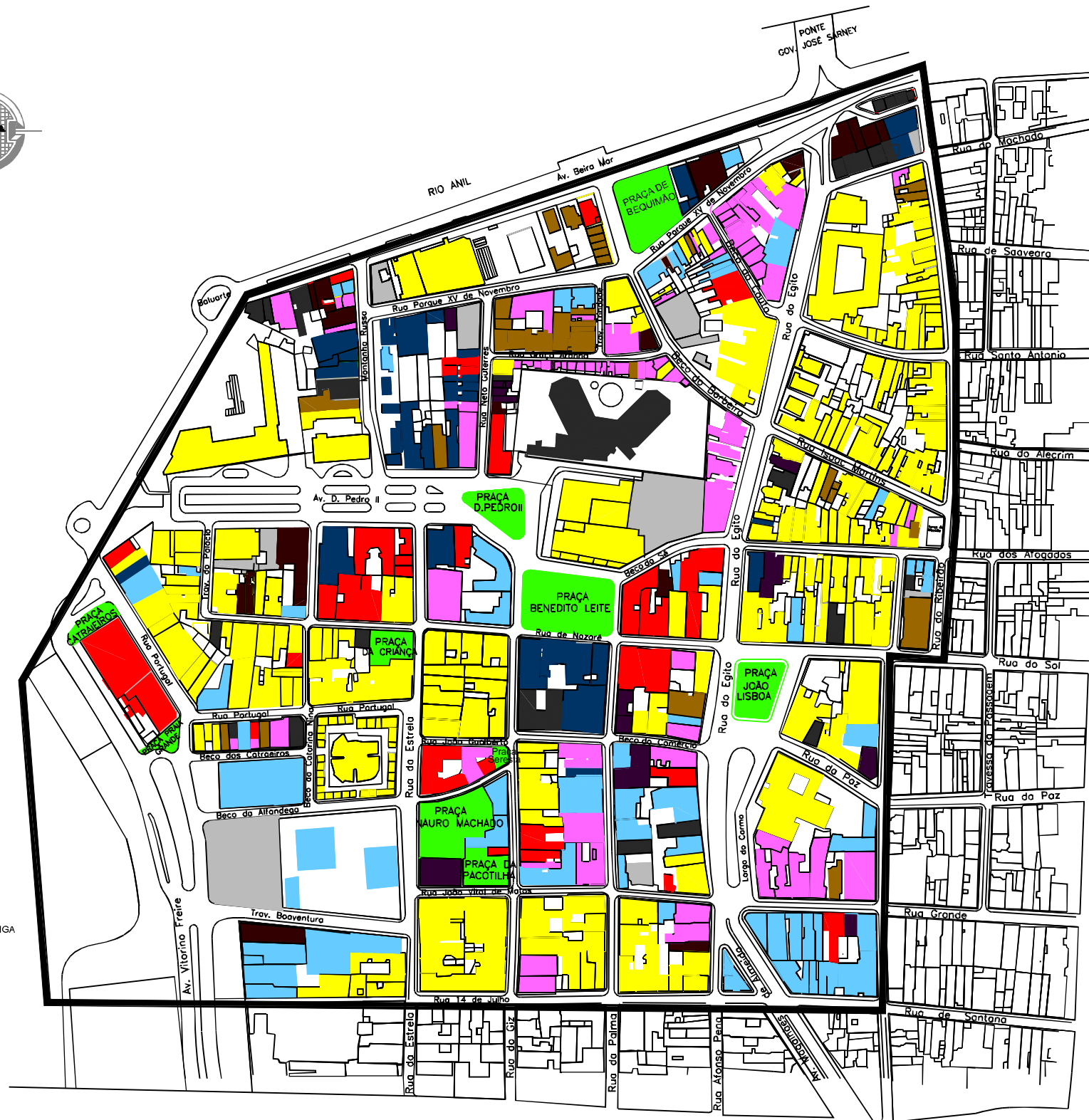


Figura 43: Edificação da década de 70, na Praça D. Pedro II.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 44: Prédio contemporâneo, na Beira-Mar.  
Fonte: Autora, 2003.





### LEGENDA

- ANTES 1920
- DÉCADA 20 (1921-1930)
- DÉCADA 30 (1931-1940)
- DÉCADA 40 (1941-1950)
- DÉCADA 50 (1951-1960)
- DÉCADA 60 (1961-1970)
- DÉCADA 70 (1971-1980)
- DÉCADA 80 (1981-1990)
- DÉCADA 90 (1991-2003)
- TERRENO BALDIO  
ou ESTAC. ABERTO  
ou EDIF. EM CONSTR.
- PRAÇAS
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DA ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES  
- SÃO LUÍS -

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS - Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -		
Figura 45	Página 103	MAPA DA ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DAS EDIFICAÇÕES
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

### 6.2.1.3 Alta densidade populacional

Nesse indicador, não foi possível se fazer uma análise da mesma categoria que Florianópolis, pois em São Luís não há leis que delimitam os seus bairros. Para a investigação utilizaram-se os dados dos setores usados pelo IBGE.

No Centro de São Luís, sua concentração populacional é baixa. E na área analisada também não é diferente, já que ela possui somente 950 habitantes, representando 0,109% da população total de São Luís. Com área de 38 hectares, tem-se que a densidade habitacional do local analisado é de 25 hab./ha. Considerando as proposições feitas por Acioly e Davidson (1998, p.96), verifica-se que a densidade nessa área é baixíssima, visto que esses autores consideram como baixa 100 hab./ha.

Essa hipótese foi confirmada a partir do Mapa de Setores Censitários do IBGE, 2000, (Figura 46) quando mostra que a área analisada está localizada no setor 11 e 5 quadras no setor 3 . O setor 11 possui 878 habitantes, 275 domicílios e o setor 3.299 habitantes e 91 domicílios (ver anexo B).

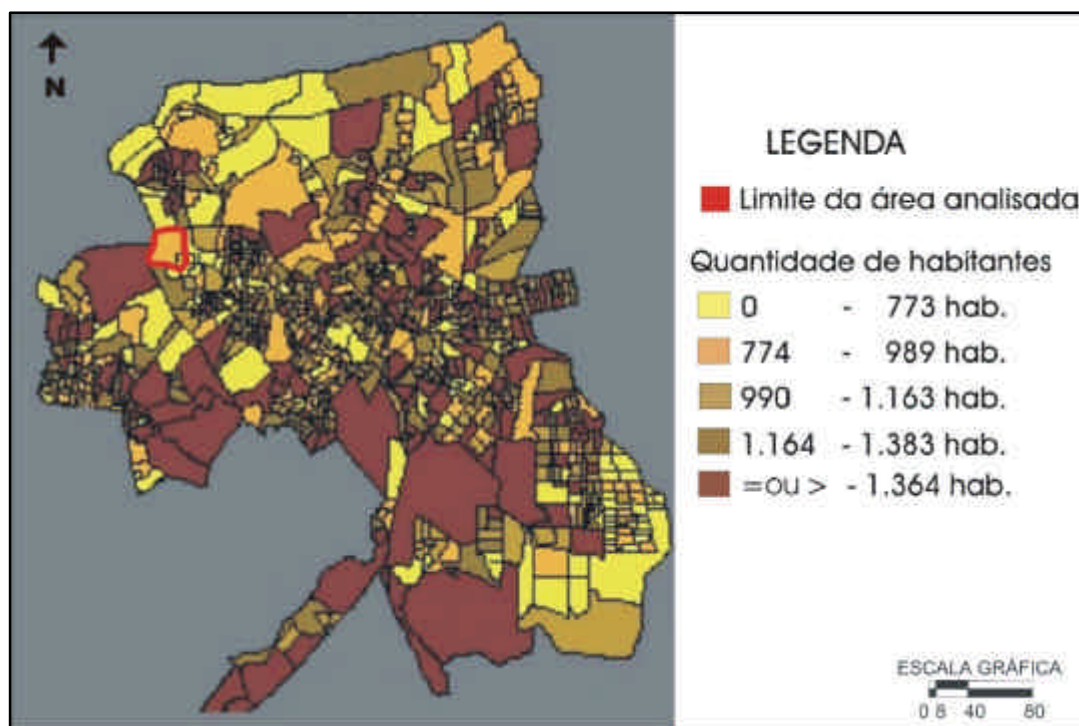


Figura 46: Mapa de Setor Censitário, enfocando a área analisada.  
Fonte: Adaptação do IBGE, 2003.

Além disso, são considerados os diferentes tipos de edificações quanto à altura. Na área referida, não se tem uma grande mistura de construções com gabaritos diferentes, principalmente para o uso residencial.

Com relação ao mapa (Figura 49), as referências feitas na legenda foram definidas de acordo com o gabarito das edificações de uso residencial. Nele, percebe-se que o gabarito máximo dessas edificações é 4 (somente 2 edificações têm esse número de pavimentos, enquanto 5 edificações têm 3 pavimentos). As casas térreas (Figura 47) e as de dois pavimentos (Figura 48)<sup>27</sup> são predominantes na área.



Figura 47: Casas térreas,  
predominantes na área estudada.  
Fonte: Autora, 2003.

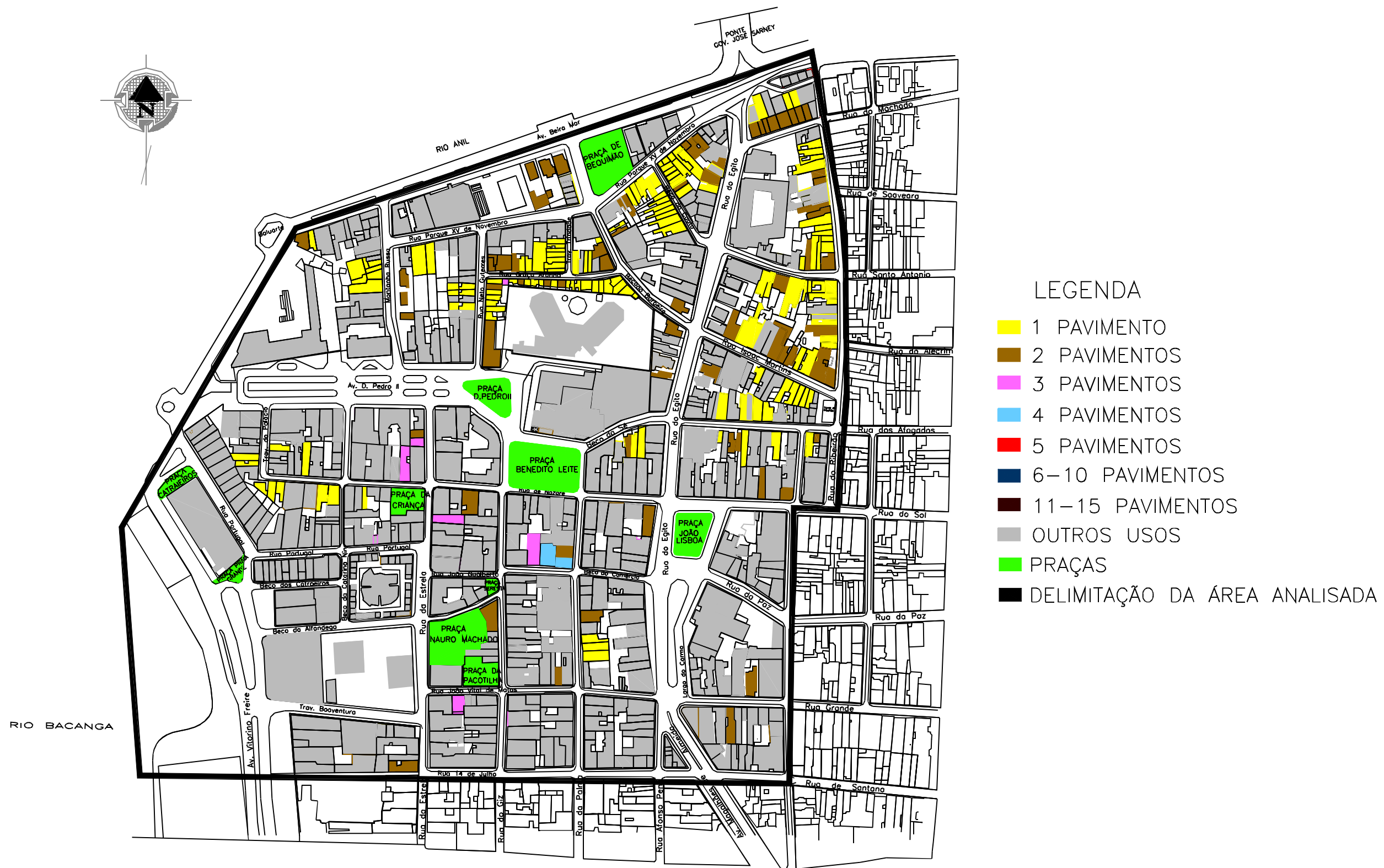


Figura 48: Sobrado de dois pavimentos.  
Fonte: Autora, 2003.

---

<sup>27</sup> Vale acrescentar que na década de 60 houve a construção de duas edificações modernistas nessa área (não têm uso residencial), com altura de 8 a 10 pavimentos, sendo: a sede do Banco do Estado do Maranhão e o Edifício João Goulart (Figura 47), na Praça Pedro II. Elas são as únicas edificações (acrescidas do Ed. São Luís, de 6 pavimentos) que quebram a horizontalidade e homogeneidade do conjunto arquitetônico.





- LEGENDA
- 1 PAVIMENTO
  - 2 PAVIMENTOS
  - 3 PAVIMENTOS
  - 4 PAVIMENTOS
  - 5 PAVIMENTOS
  - 6-10 PAVIMENTOS
  - 11-15 PAVIMENTOS
  - OUTROS USOS
  - PRAÇAS
  - DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DE GABARITO DA ÁREA ANALISADA  
 - SÃO LUÍS -

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS - Florianópolis (SC) e São Luís (MA) -		
Figura 49	Página 106	MAPA DE GABARITO
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

#### 6.2.1.4 Incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos

No Centro Histórico de São Luís, mais precisamente na área analisada, se têm as duas categorias de fluxos: o de deslocamento e o de permanência.

O fluxo de deslocamento é o predominante, apesar de também haver intensidade no fluxo de permanência. Nas vias analisadas, circulam somente veículos pequenos, ônibus especiais e pedestres. A circulação de caminhões, ônibus e veículos pesados foi proibida, pois estavam ameaçando a integridade do acervo arquitetônico e ambiental urbano.<sup>28</sup> O tráfego de veículos, assim como em Florianópolis, ocorre com maior intensidade nos momentos de picos de ida e volta do local trabalho. Mas nos finais de semana e a noite ele é bem incipiente, tornando muitas dessas ruas desertas.

Sobre os deslocamentos de pedestres, vale dizer que ele é prejudicado devido à largura das calçadas, que varia de 0.50m a 1.00m. Isso porque as ruas estreitas do Centro Histórico foram projetadas ainda no século XVII e ao longo do tempo, principalmente com o advento do automóvel, as calçadas foram reduzidas para aumentar a calha das ruas e favorecer o trânsito de veículos. O horário predominante dessa circulação coincide com o horário comercial.

Sobre o segundo fluxo, a presença de ruas exclusivas para pedestres facilita a permanência das pessoas. Essas vias são fechadas com o auxílio de “frades” de pedra, que permitem o acesso em caso de emergências, onde ambulâncias e carros do Corpo de Bombeiro e das Polícias podem entrar.

As praças públicas (Figura 50) na área também facilitam os encontros das pessoas. É comum apresentação de danças folclóricas nesses espaços, o que acaba atraindo a atenção dos transeuntes e de turistas (Figura 51).

Sobre as atividades de lazer, constatou-se que muitas pessoas ainda possuem o hábito de sentar na porta das casas para conversar enquanto as crianças brincam nas ruas. Verificou-se também a falta equipamentos urbanos adequados para certos tipos de atividade de lazer, como mesas para jogar dama, xadrez ou dominó (Figura 52).

---

<sup>28</sup> A partir do Decreto no 11.013, foi proibido o tráfego de veículos automotores de carga e de passageiros, de qualquer tipo no arruamento incluído na área do chamado Projeto Reviver. São as ruas exclusivas de pedestres, que podem ser vistas na Figura 53.



Os encontros acontecem com mais freqüência nas ruas exclusivas de pedestres, depois do horário comercial. No período da noite e nos finais de semana, quando bares (Figura 53), cinema, teatros, museus e algumas lojas ficam abertos, há também feira de artesanato no Beco da Alfândega o que acaba atraindo turistas e moradores de outros bairros para esse local.

A seguir tem-se um mapa (Figura 54) que mostra as ruas de veículos e as ruas exclusivas de pedestres, predominantes nos locais de uso do comércio ocasional, lojas de artesanato, e instituições destinadas ao lazer e cultura, bares, museus, cinema e outros. Além desses usos, as ruas exclusivas de pedestres têm a vantagem de haver o maior número de edificações conservadas dos séculos XVIII e XIX. Por causa desses benefícios, elas são os locais mais visitados pelos turistas, no Centro Histórico. Ademais, o mapa enfoca as praças, importantes locais de permanência na área estudada.



Figura 50: Praça João Lisboa, espaço público onde as pessoas encontram.  
Fonte: Autora, 2003.



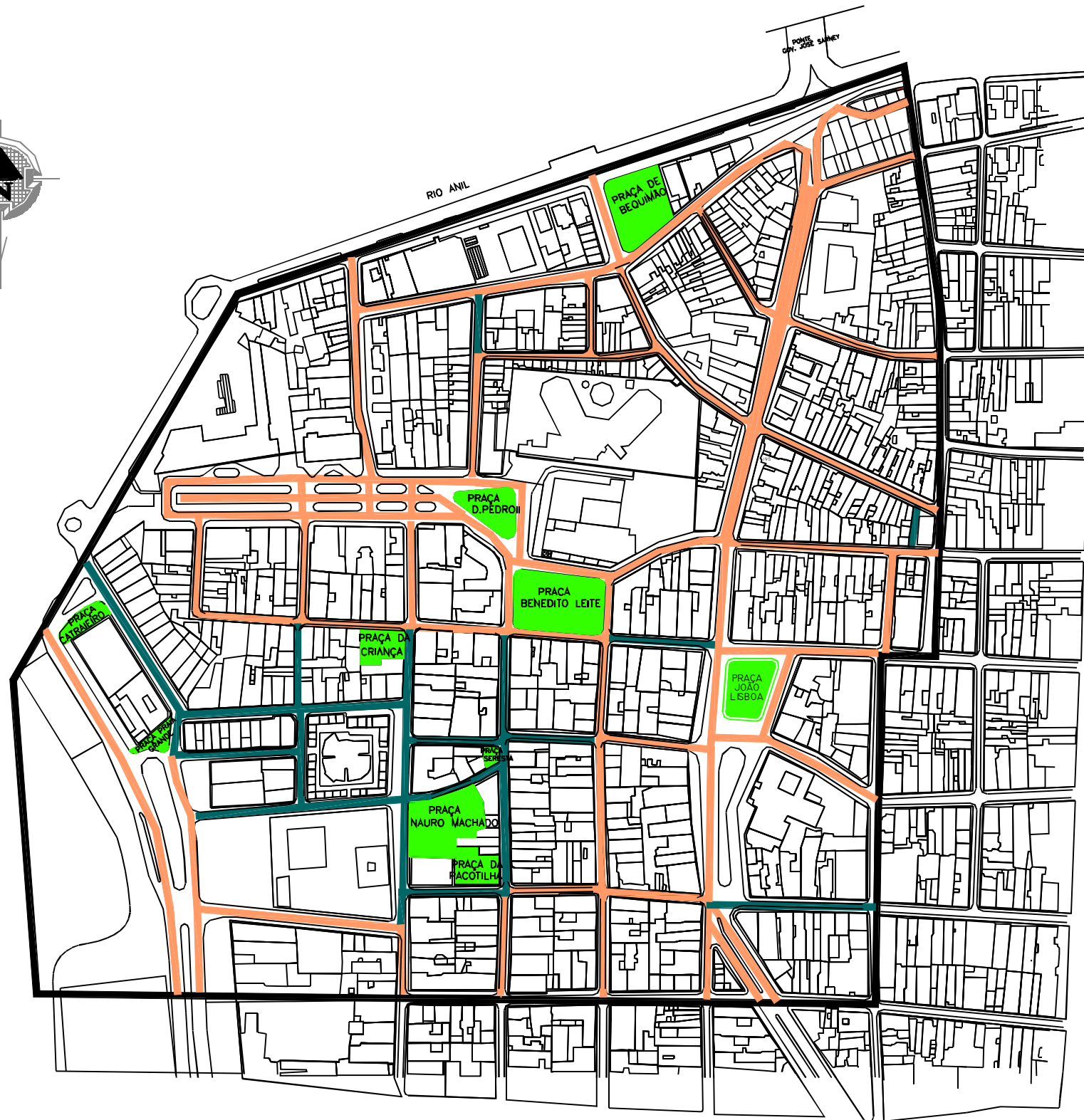
Figura 51: Apresentação folclórica na Praça Benedito Leite.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 52: Lugar improvisado por idosos para jogar xadrez.  
Fonte: Autora, 2003.



Figura 53: Bares no Centro, importante local de lazer da cidade.  
Fonte: Autora, 2003.



### LEGENDA

- VIAS DE VEÍCULOS
- VIAS EXCLUSIVAS DE PEDESTRES
- PRAÇAS
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA VIÁRIO DA ÁREA ANALISADA  
– SÃO LUÍS –

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS – Florianópolis (SC) e São Luís (MA) –		
Figura 54	Página 109	MAPA VIÁRIO
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

### **6.2.1.5 Investimentos públicos e privados**

Conforme já explicitado no caso de Florianópolis, quando se estuda esse indicador, é necessário se considerar que os investimentos públicos atuam como produtores do espaço urbano e estão vinculados à distribuição da classe de maior renda.

Pensando assim, no caso de São Luís, o Estado elegeu uma política expansionista a partir de vetores pertencentes ao sistema viário, predominando a construção de grandes avenidas e pontes para promover a expansão da cidade para além do centro histórico.

A partir da construção das pontes sobre o Rio Anil nas décadas de 70 e 80 foi possível a ocupação da região norte-nordeste da cidade. Essa área compreende a ocupação recente e planejada da cidade, onde a população de maior renda pode ter mais liberdade, já que suas ruas são adaptáveis ao automóvel, sem falar dos terrenos que são maiores e favorecidos pela beleza da paisagem da orla marítima.

Atualmente, mesmo não sendo o local onde possui habitantes com maior rendimento, o Centro Histórico é privilegiado em relação aos investimentos públicos. Ele é beneficiado principalmente para atender o setor turístico, uma atividade que vem sendo bastante incentivada pelos órgãos públicos.

A área possui, pavimentação, energia, saneamento básico e abastecimento de água. Adicionam-se a isso as grandes obras que facilitaram a circulação de veículos, como as pontes Governador José Sarney e Bandeira Tribuzzi, sobre o Rio Anil; a ponte sobre o Rio Bacanga; o aterro do Bacanga e o Anel Viário, uma via de aproximadamente 8 Km de extensão que circunda o Centro.

Outro aspecto importante na análise desse indicador é a localização dos estabelecimentos públicos, como hospitais, instituições estatais, museus, bibliotecas, universidades e outros investimentos. Em São Luís, até a década de 70, esses estabelecimentos estavam concentrados principalmente na área central da cidade. Mais tarde, muitos começaram a migrar para bairros próximos como São Francisco, Renascença, Jaracati, Bacanga e outros.

Essa mudança aconteceu, sobretudo com os órgãos administrativos e instituições estatais. Mas, a maioria dos hospitais públicos e das edificações destinadas à cultura continua no Centro, embora não localizadas na área estudada.

Citam-se: o Terminal Urbano de Integração, o Terminal Marítimo (Figura 55), os teatros Arthur Azevedo, João do Vale e Alcione Nazaré, os hospitais públicos Socorrão I, Presidente Dutra, Materno Infantil e Hospital do Coração, as bibliotecas públicas Benedito Leite, do Convento das Mercês e Casa de Cultura Josué Montello, os museus Casa do Maranhão, de Artes Visuais, de Arte Sacra, do Folclore e Arte Popular, Histórico e Artístico do Maranhão, os cinemas Cine Passeio e Praia Grande, a Câmara dos Vereadores, Assembléia Legislativa, Prefeitura, Palácio do Governo e outros.



Figura 55: Terminal Marítimo, no Centro de São Luís.  
Fonte: Autora, 2003.

Entretanto, esses investimentos no Centro Histórico não acontecem da mesma forma com a iniciativa privada. A maioria dos serviços particulares migrou para os bairros “mais nobres” (Calhau, São Francisco, Renascença e outros) como consultórios médicos e odontológicos, escritórios, farmácias 24 horas, shoppings centers, revendedoras de veículos e outros.

Em relação às obras de recuperação do Centro Histórico, elas começaram no momento em que a onda modernista acontecia no Brasil. Apesar de ter havido algumas demolições, não foi possível a substituição de muitas edificações de valor histórico.

A primeira ação efetiva aconteceu em 1979, quando o Governo Estadual começa a atuar na recuperação do Centro Histórico.<sup>29</sup> Essa primeira etapa é chamada de “o Projeto Praia Grande”, entre 1979 e 1982. Ela abrangeu cerca de 7 hectares do centro histórico, acerca de onde foi a fundação da cidade, mais precisamente nos arredores do Mercado Coberto.

Nesta etapa, depois de meses de estudo, foi iniciada a recuperação do Mercado Coberto (Feira da Praia Grande), da Praça da Praia Grande, do Albergue e do Beco da Prensa.

<sup>29</sup> É importante citar que em 1966 o Governo do Estado solicita a UNESCO um conjunto de orientações para a preservação do Centro Histórico.



A segunda etapa de investimentos e obras, chamada de “O Projeto Reviver”, vai de 1987 a 1990, correspondendo ao acesso à Presidência da República do ex-Governador do Maranhão, José Sarney.

Foram recuperados os serviços públicos de água, esgoto, energia elétrica e telefonia, bem como restauradas e pavimentadas as ruas e calçadas numa área de 12 hectares. Foi implantado ainda um novo sistema de iluminação pública, utilizando lâmpões e realizada a arborização, a reconstrução de praças, jardins, o alargamento das calçadas, retomando as dimensões que constam na documentação fotográfica do século XIX. Com isso, foi possível a criação de vias exclusivas para pedestres, com estacionamentos periféricos perto do Anel Viário. Outras intervenções foram feitas através da restauração de edificações de notável valor histórico e arquitetônico, como o Convento das Mercês, a Fábrica Cânhamo e o Centro de Criatividade Odylo Costa Filho.

Na terceira etapa, de 1991 a 1994, foram realizadas expressivas obras de restauração, reforma e adaptação, dentre as quais se destacam: a restauração do Teatro Arthur Azevedo (Figura 56), de 1817, o segundo teatro mais antigo do país; a restauração e adaptação da Fábrica do Rio Anil, transformada em Centro Educacional, Cultural e Comunitário (CINTRA). Importante também foi a legislação que foi restituída beneficiando os proprietários de imóveis situados nas Zonas Tombadas do Centro Histórico de São Luís, a partir da isenção do pagamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano.



Figura 56: Teatro Arthur Azevedo.  
Fonte: Autora, 2003.

A partir de 1995, quarta etapa das obras, os três níveis governamentais, federal, estadual e municipal, dão continuidade ao Programa de Preservação e Recuperação do Centro Histórico de São Luís, através da implantação de intervenções que visem a assegurar a recuperação dos bairros históricos do Desterro e Portinho e a revitalização das atividades portuárias. Investimentos foram feitos também na Zona Tombada Estadual, principalmente no bairro da Madre Deus,

onde se encontra o celeiro das manifestações populares artísticas e folclóricas maranhenses (SECMA, 1997, p.51).

O dossiê com a solicitação do tombamento foi encaminhado à sede da UNESCO em Paris, em maio de 1996, e foi acatada após uma bateria de avaliações realizadas pelo Conselho Internacional de Sítios e Monumentos Históricos/ICOMOS. Em 6 de dezembro de 1997, o Governador do Estado, em companhia do Prefeito da cidade de São Luís, tiveram a honra de receber o título, durante a 22ª reunião do Comitê do Patrimônio Mundial, realizada na cidade de Nápoles.

Já no ano seguinte, em 1998, foram iniciadas as obras que visavam dar continuidade ao Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico. Essas obras permitiram: a revitalização das atividades portuárias ligadas ao tráfego de passageiros, cargas e pesca artesanal; benfeitorias na área da Madre Deus e Desterro; complementação e manutenção da Praia Grande e adjacências<sup>30</sup>.

---

<sup>30</sup> Todas essas obras se localizam no Centro Histórico de São Luís. Essas denominações, Madre Deus, Desterro e Praia Grande, são bairros que estão dentro do Anel Viário (delimitador do Centro Histórico).

Capítulo 7

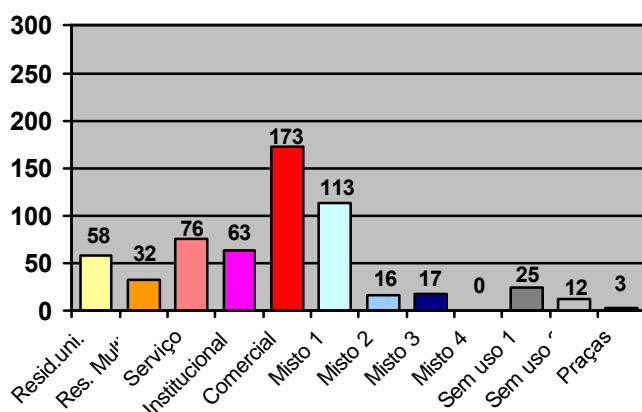
**ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESTUDOS DE CASO**

## 7.1 Análise dos Indicadores

O presente capítulo tem como objetivo demonstrar as diferenças e semelhanças existentes, a partir de um estudo comparativo, das áreas pesquisadas em São Luís e Florianópolis. Para facilitar essa análise, optou-se por trabalhar com os indicadores mostrados outrora. Nessa verificação, foram utilizados alguns gráficos demonstrativos, como pode ser observado a seguir.

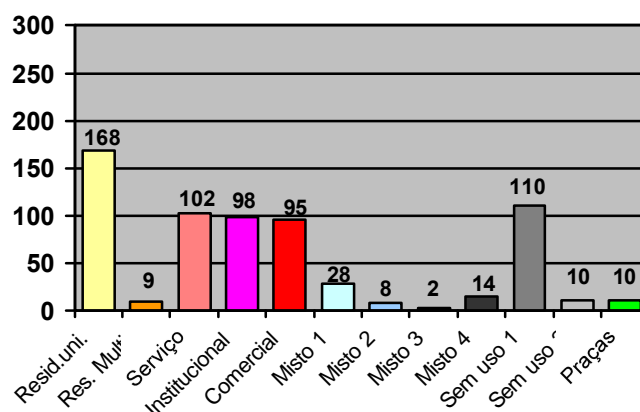
### Diversidade de uso do espaço urbano

Figura 57- Gráfico de uso em Florianópolis. (em unid.)



Fonte: Pesquisa direta, 2003.

Figura 58 – Gráfico de uso em São Luís. (em unid.)



Fonte: Pesquisa direta, 2003.

A leitura desses gráficos permite se identificar a quantidade de edificações destinadas para cada uso das cidades estudadas. Vale ressaltar que o uso misto 1 corresponde ao comercial + residencial, comercial + serviço ou comercial + institucional; o uso misto 2 equivale ao serviço + residencial, serviço + institucional ou residencial + institucional; o uso misto 3 é igual ao comercial + serviço + residencial ou comercial + serviço + institucional; o uso misto 4 é correspondente às construções sem uso + comercial, sem uso + serviço, sem uso + institucional; o sem uso 1 é equivalente às edificações fechadas, para vender ou alugar ; o sem uso 2 são aquelas que estão em construção, em reforma ou são terrenos baldios.

Conforme demonstrado, tem-se como resultado o seguinte:

- Em Florianópolis, o uso predominante é o comercial, 29,42% (173 edificações), e o misto 1, 19,21% (113 edificações). Já em São Luís, é o residencial unifamiliar, 26,16% (168 edificações) e o sem uso 1, 17,13% (110 edificações).



b) Os usos de serviço e institucional são comuns em ambas as cidades, sendo que cada uma com particularidades diferentes. Por exemplo: em Florianópolis, na área estudada, são marcantes a presença de escolas, cursinhos e universidades, mas existem poucos cinemas, teatros e outras atividades relacionadas à cultura e à recreação. Em São Luís, ocorre o contrário: poucas escolas e muitos teatros, galerias de arte e atividades relacionadas à cultural. No uso de serviço, constatou-se o predomínio de salas comerciais ocupadas por profissionais liberais, já em São Luís isso ocorre com pouca frequência.

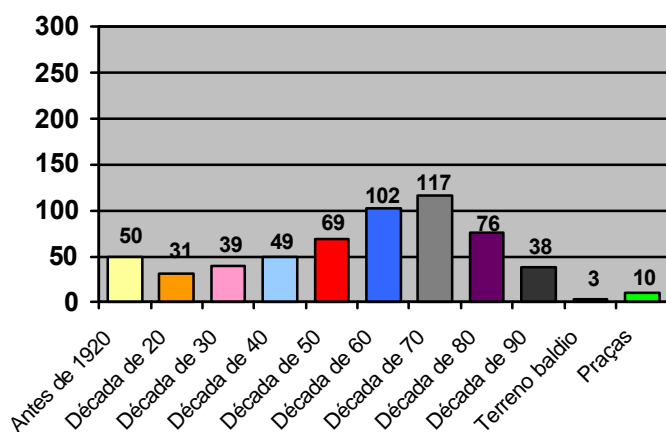
c) O uso industrial é inexistente em ambas as cidades.

d) Em São Luís, conforme se pode notar na Figura 58, existem poucas edificações que possuem mistura de usos. São 52 edificações com uso misto, correspondendo a somente 7,85% do total.

e) Nas duas cidades há edificações sem uso, sendo que em São Luís isso ocorre com muita intensidade. Nessa cidade existem ainda casarões que só possuem uso no térreo, ficando os outros pavimentos sem uso. Em Florianópolis esse tipo de misto (equivalente ao misto 4 no gráfico) não acontece.

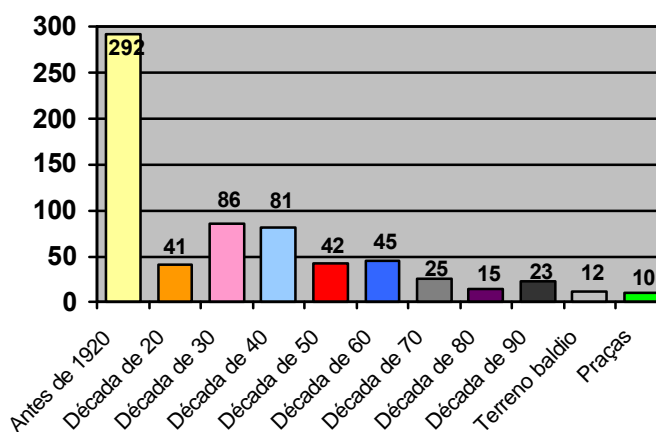
### Edificações com época de construção diferente

Figura 59 - Gráfico de época de construção, em Florianópolis. (em unid.)



Fonte: Pesquisa direta, 2003.

Figura 60-Gráfico época de construção, em São Luís. (em unid.)



Fonte: Pesquisa direta, 2003.

Segundo os gráficos de edificações com idades diferentes tem-se que:

a) Em Florianópolis, predominam as edificações da década de 60 e 70, época de maiores mudanças no Centro Histórico. Já em São Luís são as de antes de 1920 que são as mais comuns.

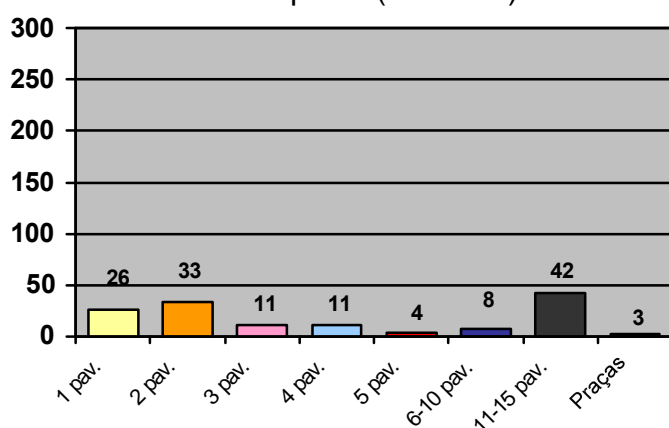
b) Conforme os dados obtidos, em Florianópolis, há maior diversidade de edificações com época de construção diferente. Em São Luís, como os dados não foram muito precisos, optou-se por colocar as edificações dos séculos XVIII e XIX numa só categoria (antes de 1920). E isso permitiu perceber que não há muita variação de edificações antigas e contemporâneas.

c) As leis de tombamento começaram mais cedo em São Luís (1940) que em Florianópolis (1974).

d) Em ambas as cidades houve tentativa de se fazer uma renovação urbana - substituição de edificações antigas, alargamento das ruas, entre outros - mas estas não tinham capital suficientes para isso. Vale acrescentar que em Florianópolis o impacto foi maior que em São Luís, permitindo também uma maior diversidade de edificações com idades diferentes na capital catarinense.

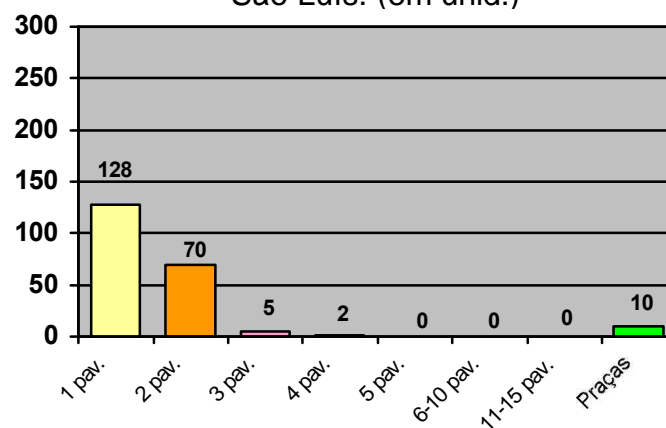
### Alta densidade populacional

Figura 61 – Gráfico de gabarito em Florianópolis. (em unid.)



Fonte: Pesquisa direta, 2003.

Figura 62 – Gráfico de gabarito em São Luís. (em unid.)



Fonte: Pesquisa direta, 2003.

Os gráficos demonstrados fazem referências somente as edificações de uso residencial. Através deles se observa que:

- a) Em Florianópolis, na área analisada, predominam as edificações de 11 a 15 pavimentos, são 42 edificações, significando 31,81% do total. Em São Luís prevalecem as casas térreas, são 128, representando 63,05% do total.
- b) Em Florianópolis, há muitas edificações com mais de 6 pavimentos com fins residenciais (50 edificações), em São Luís não existe nenhum prédio com mais de 4 pavimentos com essa finalidade.
- c) Considerando as evidências de Acioly e Davidson (1998) e os dados obtidos, constatou-se que a densidade populacional residencial na área analisada em Florianópolis é alta, pois varia entre 420 e 1095 hab./ha. Já em São Luís, na área estudada, a densidade é baixa, 25 hab/ha.
- d) Conforme o Plano Diretor de Florianópolis, Lei Complementar nº 001/97, o gabarito máximo permitido nessa área é de 18 pavimentos (casos excepcionais). Enquanto em São Luís, o Plano Diretor, Lei Municipal nº 2.352 de dezembro de 1992, visando a manter a tipologia original da edificação, regulamenta que as intervenções da ZPH, zona que está inserida a área analisada, estão sujeitas a certas limitações e têm que estar de acordo com alguns órgãos como o IBPC, DPH/MA e Prefeitura Municipal de São Luís. Suas edificações não podem ser renovadas, o que impede que o número de pavimentos seja alterado.

#### Incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos

De acordo com esse indicador, percebe-se que:

- a) Tanto em Florianópolis como em São Luís existem os fluxos de deslocamento e de permanência, de veículos e de pedestres, mas o de deslocamento é predominante.
- b) O tráfego de veículos acontece, também nas duas cidades, com maior intensidade nos momentos de picos de ida e volta do trabalho.
- c) Em Florianópolis, os ônibus e outros veículos pesados circulam em diversas ruas da área analisada, mas em São Luís isso não ocorre. Só é permitida a circulação de veículos pequenos para não danificar as edificações históricas.

d) Nas duas cidades estudadas há ruas exclusivas de pedestres, beneficiando a circulação e o encontro desses transeuntes. Em Florianópolis, essas ruas estão localizadas onde o comércio é mais intenso (principalmente nas ruas: Felipe Schmidt, Conselheiro Mafra e Tenente Silveira). Já em São Luís, as ruas exclusivas de pedestres são os locais mais visitados pelos turistas (principalmente nas ruas Portugal e da Estrela) devido ao atrativo comercial (lojas de artesanato) e cultural predominantes nesses lugares.

e) Em São Luís existem mais praças que em Florianópolis. Na capital maranhense, elas representam importantes lugares de encontros das pessoas e de apresentação de manifestações culturais. Entretanto, constatou-se que faltam mobiliários urbanos adequados para certas atividades de lazer. Em Florianópolis, as praças também representam importantes lugares de encontro, principalmente de adultos e idosos.

f) Em São Luís, em certos locais da área analisada, os encontros noturnos são mais incentivados que em Florianópolis, por causa da presença de bares, teatros e outros entretenimentos.

g) Em Florianópolis, percebeu-se como principal atividade de lazer o jogo de cartas, damas e dominó, realizados, sobretudo por adultos e idosos do sexo masculino. Essa atividade é mais realizada na Praça XV de Novembro e na Rua Felipe Schmidt. Ao passo que em São Luís a principal atividade de lazer realizada pelos moradores é o “bate-papo” com os vizinhos.

h) Não é comum se encontrar pessoas conversando nas portas de casa ou crianças brincando na rua, em Florianópolis. Isso porque predominam as edificações verticais e as pessoas privilegiam os espaços de lazer particulares.

#### Investimentos públicos e privados

a) As áreas analisadas são privilegiadas em relação aos investimentos públicos, possuindo em sua totalidade pavimentação, saneamento básico, abastecimento de água e energia elétrica.

b) Muitos estabelecimentos públicos estão localizados na Área Central dessas cidades, tais como: museus, hospitais, terminal de ônibus urbano, secretarias e outras repartições públicas.

c) As obras de recuperação do Centro Histórico de São Luís começaram antes das de Florianópolis. Todavia, isso não permitiu que houvesse uma maior valorização pela iniciativa privada da área naquela cidade do que nessa.

d) Em Florianópolis, ao contrário do que acontece em São Luís, na Área Central da cidade, o seu mercado imobiliário ainda está bem dinâmico, oferecendo grande rentabilidade por unidade de área construída. Logo, existe pressão no mercado de compra e venda, resultando em poucas edificações abandonadas e sem uso.

e) Em São Luís, os investimentos privados no Centro Histórico estão migrando para outros bairros mais novos e nobres da cidade. Já em Florianópolis, esses investimentos continuam veementes nesse bairro.

## **7.2 Aspectos positivos e negativos de cada caso analisado**

Diante do que foi analisado percebe-se que, na área pesquisada, em Florianópolis os aspectos do dinamismo urbano são mais evidentes que em São Luís. Isso porque há mais atividades, mistura de usos, concentração populacional, contribuindo para que a área seja melhor otimizada e valorizada.

Considerando os indicadores analisados, verificou-se que em Florianópolis há uma centralidade urbana, ou seja, as principais atividades econômicas ainda se encontram no Centro da cidade. Esse bairro ainda é visto como alternativa atraente para o mercado imobiliário, o que acaba facilitando a sua utilização. Além disso, outros aspectos contribuem para qualificar a área, tais como:

- \* Há grande diversidade de uso do espaço urbano. Embora o comércio seja o uso principal, essa variedade de atividades permite que as pessoas frequentem a área por motivos diferentes. Essa utilização acontece mais durante o dia que a noite e nos dias de semana.

- \* A densidade populacional com fins habitacionais é alta. Muitos de seus prédios têm gabarito com mais de 6 pavimentos, destinados ao uso residencial, permitindo uma melhor utilização da infra-estrutura e serviços urbanos, além de facilitar o acesso aos consumidores.

- \* Existe investimento público e privado na área, refletindo na sua grande valorização imobiliária, ou seja, grande oferta e procura de determinado bem.
- \* Pouquíssimas edificações sem uso, o que contribui para que não haja sua degradação física.
- \* Variação na idade das edificações. Há casarões antigos misturados com prédios verticais contemporâneos.

Alguns elementos desfavorecem o dinamismo urbano em Florianópolis, tais quais:

- \* Falta de espaços públicos abertos para lazer, principalmente para jovens e crianças. Essa defasagem entre a demanda de áreas públicas e o incremento da densidade predial urbana é um problema de toda a cidade. Além disso, as praças existentes na área são adequadas somente para o lazer de adultos e idosos.
- \* Poucas atividades culturais. Existem shows, manifestações artísticas e folclóricas, porém estas são realizadas, predominantemente, em épocas específicas como Carnaval e festas religiosas.
- \* Pequena quantidade de edificações com fins culturais, como museus, teatros, cinemas, galerias de arte e outros.
- \* Pouco incentivo ao turismo cultural. Mesmo sendo o turismo a principal atividade economia da cidade, o que predomina em Florianópolis é o turismo natural e tem como principal atrativo a praia. Considerando esses aspectos, essa atividade acontece só no verão, caracterizando uma sazonalidade.

Em São Luís, ao contrário de Florianópolis, não há uma centralidade urbana. Muitas atividades econômicas do Centro migraram para outros bairros, permitindo a sua substituição na função de atração de investimentos e de consumos mais prestigiados.

Além disso, outros aspectos contribuem para a falta de dinamismo urbano, como:

- \* Pouca diversidade de uso. Há predomínio da monofuncionalidade nas edificações, facilitando a sazonalidade do uso de alguns espaços públicos. Muitas ruas ficam desertas até mesmo em dias de semana.

\* A densidade populacional com fins habitacionais é baixa. Não há prédios verticais com essa finalidade e também em muitos locais da área analisada existem somente edificações de uso comercial, de serviços e institucionais.

\* Pouco investimento privado, caracterizando um mercado imobiliário quase inerte, com pouca compra e venda dos imóveis. Resultando em uma desocupação de grande parte da área construída, com muitas edificações abandonadas, sem uso, ocasionando sua degradação física. Vários sobrados de grande importância histórica e arquitetônica já ruíram por falta da devida manutenção.

Apesar do dinamismo urbano ser menor, alguns aspectos positivos merecem ser destacados, como:

\* Presença de espaços públicos abertos, sobretudo quando se referem às praças. Esses espaços facilitam o lazer e os encontros das pessoas.

\* Há boa unidade de vizinhança, ou seja, as pessoas ainda costumam se encontrar na rua para conversar ou brincar.

\* Muitas edificações antigas ainda possuem tipologias tradicionais, beneficiando a memória coletiva de seus habitantes.

\* As atividades culturais são incentivadas, através de shows e manifestações folclóricas nos espaços abertos públicos. Essas apresentações não se realizam somente em épocas especiais, como nas festas populares de São João e Carnaval, mas esporadicamente.

\* Incentivo ao uso das áreas exclusivas de pedestres em turnos diversificados, como o noturno e finais de semana.

\* Há muitas edificações destinadas à cultura, como museus, teatros, galerias de arte, entre outros.

\* Há incentivo ao turismo cultural, permitindo que a identidade e o valor cultural sejam valorizados. Os órgãos estaduais e municipais fazem isso seja através de campanhas publicitárias, ou de programas educativos (exemplificam-se os passeios turísticos feitos a pé durante as terças-feiras promovidos pela Secretária Municipal de Turismo).

Diante desse diagnóstico traçado dos aspectos positivos e negativos de cada cidade analisada, pode-se sugerir melhorias para esses ambientes urbanos.

### Florianópolis

- \* Maior fiscalização municipal das obras contemporâneas, a fim de se preservar as edificações de importância histórico-cultural existentes. A paisagem do Centro de Florianópolis ainda está sendo bem modificada e as medidas legais precisam ser rigorosas no sentido de proteger as áreas históricas.
- \* Incremento de espaços públicos de lazer na cidade. Já que na área analisada existem poucos terrenos vazios e desocupados, sugere-se que seja projetado próximo dali, no aterro da Baía Sul por exemplo, um espaço público de recreação para crianças e jovens.
- \* Incentivo às atividades culturais em espaços públicos (parques, praças e jardins), como shows, danças e outras manifestações culturais populares. Ressalta-se que essas atividades sejam realizadas freqüentemente, como forma de incentivar a arte local e democratizar o acesso aos bens culturais a todas as camadas da população.
- \* Aumento da quantidade de edificações com fins culturais. Mesmo o Centro sendo o bairro onde elas mais se concentram, sente-se a falta de espaços que funcionem em turnos noturnos e nos finais de semana. Propõe-se o incentivo ao uso de cinemas, galerias de arte, teatros e outras atividades.
- \* Maior estímulo ao turismo cultural. Em Florianópolis, como o turismo é sazonal em função do atrativo principal ser a praia, através da dinamização do turismo cultural, poderia se ter uma maior permanência desses turistas na Ilha, ou ainda um retorno para contemplar os atrativos históricos e culturais durante todo o ano. Com isso, ter-se-iam turistas e visitantes freqüentando o Centro Histórico em momentos de lazer, com horários diferentes e finalidades variadas.

### São Luís

- \* Incentivo a multifuncionalidade de uso do espaço urbano. Sugere-se que as edificações tenham usos variados, evitando sua ociosidade e aumentando então a porcentagem de uso misto 1,2 e 3, que atualmente corresponde a somente 3,73%. Nas casas térreas, os novos usos e funções ajudam a recuperar as áreas históricas que estão mortas e desocupadas, agregando valor às necessidades contemporâneas.



\* Estimular os investimentos privados para que haja uma maior valorização imobiliária na área, através de alguns incentivos aos proprietários, como:

Incentivos fiscais - esses incentivos são no âmbito municipal e estadual. Eles podem atuar tanto no controle urbanístico, quanto no incentivo à participação da sociedade civil na preservação do patrimônio. Em relação ao controle urbanístico, no nível municipal, são comuns as isenções de impostos sobre serviços aos estabelecimentos que cumpram relevante papel ou quando se quer incrementar determinado uso em trechos urbanos, visando a sua requalificação com o patrimônio existente, ou a isenção de IPTU para facilitar aos proprietários de imóveis tombados o cuidado com sua manutenção. No nível estadual, alguns estados, como Minas Gerais, promovem a redistribuição do ICMS, destinando cotas maiores às cidades que apresentem ações de preservação da memória e proteção de seu patrimônio.

Transferência do Direito de Construir - é um mecanismo compensatório que busca evitar possíveis perdas financeiras do proprietário de imóvel tombado (*doador*), permitindo que ele possa exercer o seu potencial construído em outro lote denominado *receptor*.

Bônus construtivo – é uma maneira de premiar o proprietário com ações que venham a beneficiar objetivos urbanísticos de interesse, tais como: possibilitar determinados usos culturais e melhorar a qualidade de trechos urbanos, entre outras. Ele opera sobre o próprio lote, diferentemente da transferência de direito de construir.

\* Fomentar o uso residencial multifamiliar, para que aumente a densidade habitacional na área. Isso não equivale dizer que as edificações tombadas sejam demolidas, mas sim, que os sobrados desocupados sejam adaptados para esse tipo de finalidade.

Capítulo 8

## **CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES**

## 8.1 Conclusões

Na presente dissertação procurou-se analisar as áreas históricas centrais a partir de um fenômeno contemporâneo chamado de dinamismo urbano. Para isso, foram utilizados alguns indicadores que serviram como referenciais na avaliação qualitativa desses importantes espaços urbanos.

A investigação abrangeu cinco indicadores, considerados *a priori* – diversidade de uso do espaço urbano, edificações com época de construção, alta densidade populacional, incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos, investimentos públicos e privados. Para testar cada um deles foi feito um estudo comparativo das áreas históricas centrais nas cidades de Florianópolis e São Luís, a fim de se perceber mais claramente a situação no nosso país.

Nessa avaliação, foi feito um estudo teórico sobre as áreas históricas centrais, locais considerados como patrimônio cultural, já que possuem bens materiais e imateriais. Eles são privilegiados nas cidades, por causa de sua localização estratégica e pela referência simbólica aos habitantes, mas que, no Brasil, muitos foram sendo substituídos por outros bairros, ou seja, perdendo sua centralidade urbana, ocasionando a sua desqualificação espacial.

Jacobs (2000) acrescenta que quando os centros e áreas históricas se deteriorizam ou param a cidade toda começa a sofrer, pois as pessoas deixam de ter relações sociais, em virtude da falta de atividades ali.

Percebendo isso, a partir da revisão conceitual, o trabalho se desenvolveu buscando verificar sua hipótese principal: analisar os indicadores que permitem identificar e avaliar o dinamismo urbano das áreas históricas centrais.

Para investigação dessa hipótese, a pesquisa de campo, apresentada na segunda parte do trabalho, foi primordial. Ela possibilitou avaliar cada indicador isoladamente, permitindo uma melhor compreensão dos fatores que interferem no dinamismo urbano das áreas históricas centrais. Com essa análise constatou-se alguns aspectos fundamentais:

\* A diversidade de uso do espaço urbano foi o indicador mais eficiente, demonstrando que sua análise é essencial. Para seu estudo é necessária uma coleta direta, não precisando de dados de órgãos públicos, o que facilitou sua

investigação. Através dele foi possível conhecer a forma de ocupação das edificações, demonstrando a necessidade de se ter usos variados para atrair pessoas em horários e dias diferentes, com finalidades diversificadas.

\* Com relação às edificações com época de construção diferente, pôde-se perceber que os dados obtidos dificultaram uma análise mais detalhada desse indicador. As informações foram conseguidas junto aos órgãos municipais e como não havia precisão na data de construção das edificações mais antigas, optou-se por generalizar algumas delas. Entretanto, mesmo com esse inconveniente, é reconhecida a importância desse indicador para o dinamismo urbano, pois os prédios antigos não precisam necessariamente ser substituídos para serem bem utilizados.

\* Quanto à alta densidade populacional, os dados também não propuseram uma boa definição desse indicador. Os elementos utilizados foram obtidos pelo IBGE e pelo Plano Diretor, mas em São Luís não havia delimitação legal dos bairros, então não pôde se saber a quantidade de habitantes do Centro, somente da área analisada. Já em Florianópolis, aconteceu o contrário, não se obteve o número de moradores da área analisada, somente do bairro. Por isso, a análise foi feita segundo as proposições dos autores Acioly e Davidson (1998), que dividem a densidade em baixa, média, alta e muito alta. Mesmo com tudo isso, o indicador referido é necessário nesse estudo, pois ele, quando bem aplicado, garante uma melhor utilização do solo, além de propiciar um maior contato social.

\* O incentivo ao fluxo de pedestres e de veículos demonstrou ser um indicador importante, pois permite analisar as atividades que acontecem nos espaços públicos, sobretudo nas ruas, praças e calçadas. No caso de áreas históricas, notou-se que as ruas exclusivas para pedestres são essenciais para garantir mais encontros entre as pessoas. Além disso, esse indicador precisa estar integrado a outros para que os fluxos sejam mais intensos.

\* Os investimentos públicos e privados são instrumentos que facilitaram a verificação da centralidade urbana. Esse indicador permitiu identificar a localização dos principais equipamentos e estabelecimentos públicos, assim como as obras de recuperação dos centros históricos e ainda para onde estão sendo direcionados os serviços e ações particulares.

Cada indicador tem um valor próprio no dinamismo urbano e quando associado aos outros tornaram a análise mais eficiente. Esses referenciais podem se diferir no contexto, entretanto, devem se completar concretamente, para que haja uma sustentação mútua e constante entre eles, tanto econômica, como social.

Esse estudo dos indicadores possibilitou avaliar as diversidades existentes nos locais pesquisados em Florianópolis e São Luís. Verificou-se que a área histórica central de Florianópolis, embora sem ter uma importância histórica e arquitetônica tão grande quanto São Luís, possui um maior dinamismo urbano. Há uma centralidade urbana, onde o Centro possui atividades econômicas de prestígio e suficientes para tornar a área valorizada e movimentada. Ele é caracterizado pela multifuncionalidade de uso, tendo o comércio como sua principal atividade; não há abandono das edificações, pelo contrário, o mercado imobiliário é bem ativo, com grande rentabilidade por unidade de área construída; existe alta densidade populacional, com fins residenciais; diversidade de edificações com época de construção diferente; investimentos públicos e privados; alto fluxo de pedestres e veículos, sobretudo em dias de semana e durante o horário comercial.

Na capital maranhense, o que pôde ser notado foi a monofuncionalidade das edificações, com predomínio das residências unifamiliares. Há grande número de edificações vazias, a densidade populacional residencial é baixa, os investimentos públicos são satisfatórios, enquanto os privados são poucos, as edificações são, predominantemente, antigas e os fluxos de pedestres e veículos acontecem, em algumas áreas, em horários e dias diversificados. As atividades mais exploradas na área são aquelas que envolvem o turismo cultural.

Estas constatações foram reforçadas com um diagnóstico das áreas pesquisadas, em que se traçaram os aspectos positivos e negativos de cada caso, permitindo sugestões de melhorias, a partir da troca de experiências qualitativas entre as cidades de Florianópolis e São Luís.

Com isso, percebe-se que a hipótese principal foi validada e que o trabalho colaborou para mostrar que passado e presente, comércio, cultura, turismo, lazer e negócios, podem conviver entre si, e, melhor, juntos com a alta densidade habitacional e com os investimentos públicos e privados, contribuem para enriquecer a área, produzir bem-estar e auto-estima para as cidades. Comprovou ainda que as áreas históricas não são um entrave para o desenvolvimento, não precisam ser

renovadas, nem se tornar museus para serem apreciadas. Basta estabelecer parâmetros para sua intervenção que elas podem se tornar atrativas e bem utilizadas segundo os padrões contemporâneos.

Por fim, longe de se pretender esgotar esse assunto, buscou-se contribuir para o entendimento da cidade atual, através de uma reflexão teórica sobre os centros e áreas históricas. Espera-se incentivar o debate para que novos trabalhos possam focar essas áreas urbanas na busca de soluções para sua qualificação espacial, aqui tratada como dinamismo urbano.

## **8.2 Recomendações**

De acordo com a temática específica dessa dissertação, delinea-se, por último, algumas recomendações para trabalhos futuros:

- \* Pesquisar outros indicadores que qualifiquem os espaços urbanos, como estudos sobre: (aspecto ambiental) a inserção da natureza nos espaços públicos, poluição sonora e visual; (aspecto físico-espacial) tipologia arquitetônica; (aspecto social) unidade de vizinhança, segregação social, gentrificação; (aspecto cultural) lazer; manifestações folclóricas.
- \* Um estudo mais específico dos resultados físicos ocasionados pela falta de dinamismo urbano nos centros e áreas históricas, encaminhando um quadro demonstrativo da quantidade de edificações segundo seu estado de preservação e conservação.
- \* Um aprofundamento científico nas atividades, como o turismo e a cultura, que procuram compatibilizar a vitalidade e a preservação das áreas históricas, além de funcionarem como importantes alternativas na geração de emprego e renda.

Estas abordagens contribuirão para melhor conhecimento dos espaços urbanos, em vista a um planejamento mais eficiente para uma maior qualidade urbana.

## **REFERÊNCIAS**

ABREU, Mauricio de Almeida. Sobre a memória das cidades. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 5., 1997. **Anais...** Campinas, SP: PUC, 1997. CD-ROOM.

ACIOLY, Claudio, DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Tradução Cláudio Acioly. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ADAMS, Betina. **Preservação urbana**: gestão e resgate de uma história. Florianópolis: UFSC, 2002.

ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de (Org). **O centro da metrópole**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Terceiro Nome, 2001.

ANDRÉS, Luis Phelipe de Carvalho Castro. **Centro Histórico de São Luís-Maranhão**. São Paulo: Audichromo, 1998.

ARRIGALA, José Ignacio de. **Introdução ao estudo do turismo**. Rio de Janeiro: Rio, 1976.

BARRETTO, Margarita. **Turismo e legado cultural**. Campinas, SP: Papyrus, 2000.

BARROS, Valdenira. **Imagens do moderno em São Luís**. São Luís: Studio 11, 2001.

BENÉVOLO, Leonardo. **História da cidade**. São Paulo: Perspectiva, 1983.

BOOTH, Wayne C., COLOMB, Gregory G. & WILLIAMS, Joseph M. **A Arte da Pesquisa**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

BRASIL. **Dossiê final das atividades da Comissão e do Grupo de Trabalho Patrimônio Imaterial**. O Registro do Patrimônio Imaterial. Brasília: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, 2000.

BRITO, Marcelo. Alternativas para a revalorização de centros urbanos: de Olinda a Barcelona como referências para estratégia de intervenção urbana. In: ZANCHETTI, Sílvio, MARINHO, Geraldo, MILLET, Vera. **Estratégia de intervenção em áreas históricas**: revalorização de áreas urbanas centrais. Recife: UFPE, 1995.



BUENO, Silveira. **Minidicionário da língua portuguesa**. São Paulo: FTD, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (RE)produção do espaço urbano**. São Paulo: USP, 1994.

\_\_\_\_\_. O Turismo e a produção do não-lugar. In: YAZIGI, Eduardo (Org.) **Turismo: espaço, paisagem e cultura**. São Paulo: Hucitec, 1996.

CASTELLS, Manuel. **La question urbana**. Madri: Siglo Veintiuno Editores, 1979.

CASTRO, Sonia Pabello de. **O estado de preservação de bens culturais: o tombamento**. Rio de Janeiro: Renovar, 1991.

CENTRO DE ESTUDOS CULTURA E CIDADANIA (CECCA). **Uma cidade numa ilha: relatório sobre os problemas sócio-ambientais da Ilha de Santa Catarina**. Florianópolis: Insular, 1997.

CHALINE, Claude. **La dinamica urbana**. Tradução Juan Vioque Lozano. Madri: Instituto de Estudios de Administracion Local, 1981.

CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. Tradução Luciano Vieira Machado. São Paulo: UNESP, 2001.

COELHO, Olinio Gomes P. **Do patrimônio cultural**. Rio de Janeiro, 1992.

CORADINI, Lisabete. **Praça XV: espaço e sociabilidade**. Florianópolis: Fundação Franklin Cascaes, 1995.

CORREA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2002.

CUNHA, Rita Araújo. **Os usos, funções e tratamentos das áreas de lazer da área central de Florianópolis**. 2002. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

CURY, Isabelle. **Cartas Patrimoniais**. 2 ed. rev. aum. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.

\_\_\_\_\_. Cidade da Mente, Cidade Real. In: DEL RIO, Vicente, OLIVEIRA, Livia de. **Percepção Ambiental**. Rio de Janeiro: Studio Nobel, 1996.

ECO, Umberto. **Como se faz uma tese**. São Paulo: Perspectiva. 2001.

FERRARI, Célson. **Curso de planejamento integrado**. 3 ed. São Paulo: Pioneira, 1982.

FERNANDES, Ana, GOMES, Marco Aurélio. Operação Pelourinho: o que há de novo, além das cores? In: ZANCHETTI, Sílvio, MARINHO, Geraldo, MILLET, Vera (Orgs). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: UFPE, 1995.

FUNARI, Pedro Paulo, PINSKY Jaime (Orgs). **Turismo e patrimônio cultural**. São Paulo: Contexto, 2001.

GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf. **Avaliação de imóveis e metodologia de perícias**. Disponível em: <<http://www.unisinos.br/~gonzalez/valor/valor.html>>. Acesso em: 25 maio 2003.

GUNN, Philip, CORREIA, Telma de Barros. O urbanismo: a medicina e a biologia nas palavras e imagens da cidade. In: BRESCIANI, Maria Stella (Org). **Palavras da cidade**. Porto Alegre: UFRGS, 2002.

GUTIERREZ, Ramón. **Arquitetura latino-americana**. Tradução Isa Maria Lando. São Paulo: Nobel, 1989.

HALBWACHS, Maurice. **A memória coletiva**. São Paulo: Vértice, 1990.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Tradução Adail Ubirajara Sobral, Maria Stela Gonçalves. 11 ed. São Paulo: Loyola, 2002.

HOLANDA, Frederico de (Org). **Arquitetura e Urbanidade**. São Paulo: PróEditores Associados Ltda., 2003.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE FLORIANÓPOLIS. **Relação de bens tombados**. Florianópolis: IPUF, 1990.

---

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor Distrito Sede de Florianópolis**. Florianópolis: IPUF, 1997.

---

\_\_\_\_\_. **Fotos de Florianópolis**. Disponível em: < [http:// www.ipuf.sc.gov.br](http://www.ipuf.sc.gov.br)>. Acesso em: 15 jun. 2003.

INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO. **Regulamentação das diretrizes do Plano Diretor para o Centro Histórico de São Luís**. São Luís:

IPLAM, 1998. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Dados estatísticos de Florianópolis e São Luís**. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 10 jun. 2003.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades**. Tradução Maria Estela Heider Carvalheiro. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KREBS, Alzira Pereira. **Legislação urbana e (Des) construção da urbanidade: análise nacional dos efeitos das Leis Municipais na perspectivas de um técnico**. 2002. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

LACERDA, Norma, ZANCHETI, Sílvio Mendes, DINIZ, Fernando. **Planejamento metropolitano no Brasil: uma proposta de conservação urbana e territorial**. Disponível em: < <http://www.ceci-org.br>> . Acesso em: 25 maio 2003.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1992.

LANARI BO, João Batista. **Proteção do patrimônio da UNESCO: ações e significados**. Brasília: UNESCO, 2003.

LAVILLE, Christian, DIONNE, Jean. **A construção do Saber: manual de metodologia da pesquisa em ciências humanas**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henry. **O direito a cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Moraes, 1991.

LEMOS, Carlos A. C. **O que é patrimônio histórico?** São Paulo: Brasiliense, 1981.

LEMOS, Davi. **A utilização de sistemas especialistas para o diagnóstico do uso do solo e seus limites de ocupação**. 1996. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1996.

LOUREIRO, Fernanda Jane Furtado, SANTIAGO, Alina Gonçalves. Centros Históricos: a preservação da paisagem como manutenção da memória coletiva. In: ENCONTRO DO PATRIMÔNIO HISTORICO, ARQUITETURA E TURISMO -CIDADE REVELADA, 5., 2002. **Anais...** Itajaí: Fundação Cultural de Itajaí. 2002.

\_\_\_\_\_. Desenvolvimento sustentável otimizado pela preservação dos centros históricos na sociedade globalizada. In: CONGRESSO

INTERNACIONAL SOBRE PLANEJAMENTO E GESTÃO AMBIENTAL EM CENTROS URBANOS - ECO URBS, 4., 2002. **Anais...** Florianópolis: BIOSFERA. 2002.

\_\_\_\_\_, DIAS, Lurin M. M. de Vasconcellos, LOECHELT, Soraia. Instrumentos de Intervenção urbana: o caso de Porto Alegre, Florianópolis e Blumenau. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO, 5., 2002. **Anais...** Florianópolis: UFSC. 2002. CD-ROOM.

MACHADO, César do Canto. **Praça XV: onde tudo acontece.** Florianópolis: Insular, 2000.

MACEDO, Silvio Soares, ROBBA, Fábio. **Praças Brasileiras.** São Paulo: Edusp, 2002.

MARANHÃO. Secretaria de Cultura do Maranhão (SECMA). **Proposta do Governo do Estado do Maranhão para inclusão do Centro Histórico de São Luís na lista do Patrimônio Mundial da UNESCO.** São Luís: s.ed, 1997.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para crise urbana.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MARQUES, Gustavo Martins. **Uma estratégia de desenvolvimento para São Luís, Brasil.** 1996. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano), Oxford Brookes University, Oxford, 1996.

MARTINS, Ananias. **São Luis - fundamentos do Patrimônio Cultural, séculos XVII, XVIII e XIX.** São Luís: Fort Gráfica, 2000.

MARTINS, Maria Helena Pires. **Preservando o patrimônio e construindo a identidade.** São Paulo: Moderna, 2001.

MEYER, Regina Maria Proserpi. O espaço da vida coletiva. In: ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de (Org.). **O Centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI.** São Paulo: Terceiro Nome, 2001.

MINISTÉRIO DA CULTURA. **Estudos de Tombamento.** Rio de Janeiro: IPHAN, 1995.

NASCIMENTO, Marcelo Vieira. **Guia ruas de Florianópolis.** Florianópolis: IPUF, 1999.

NUNO PORTAS, Os tempos das formas nas cidades lusas do Brasil. In: **Revista Oceanos**, n. 41. Lisboa, 2000.

NISHIKAWA, Ayako. O espaço da rua articulado ao entorno habitacional. p. 134. In: SEMINÁRIO SOBRE DESENHO URBANO NO BRASIL, 2, 1986, Brasília, DF. **Anais...** TURKIENICZ, Benamy, MALTA, Maurício. São Paulo: Pini; Brasília: CNPQ; Rio de Janeiro: FINEP, 1986.

OFICINA DE DESENHO URBANO DE FLORIANÓPOLIS, 1., 1996, Florianópolis. **Anais...** Florianópolis: [s.n.], 1996.

OLIVEIRA. Maurício. **Ponte Hercílio Luz: tragédia anunciada**. Florianópolis: Insular, 1997.

PELLEGRINI, Américo Filho. **Ecologia, cultura e turismo**. Campinas, SP: Papyrus, 1993.

PELLEGRINO, Carlos Tranquilli. **Patrimônio cultural urbano: de quem? Para o quê?** Disponível em: <<http://www.naya.org.ar>>. Acesso em: 15 maio 2003.

PELUSO JUNIOR, Victor Antonio. **Geografia urbana de Santa Catarina**. Florianópolis: UFSC, 1991.

PIRES, Mario Jorge. **Lazer e turismo cultural**. São Paulo: Manole, 2001.

QUIVY, Raymond. CAMPENHOUDT, Luc Van. **Manual de Investigação em Ciências Sociais**. Tradução João Marques, Maria Amália Mendes. Portugal: Gradiva, 1992.

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Contribuição ao estudo da evolução urbana do Brasil**. São Paulo: Pioneira, 1968.

\_\_\_\_\_. Espaço e memória: conceitos e critérios de intervenção. In: SÃO PAULO, Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo. **O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania**. São Paulo: DPH, 1992.

\_\_\_\_\_. **Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial**. São Paulo: USP, 2001.

RIBEIRO JUNIOR, José Reinaldo Barros. **Formação do espaço urbano de São Luís: 1612-1991**. São Luís: FUNC, 2001.

ROSSI, Aldo. **A arquitetura da cidade**. Tradução Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

RODRIGUES, Marly. Preservar e consumir: o patrimônio histórico e o turismo. In: FUNARI, Pedro Paulo, PINSKY Jaime (Orgs). **Turismo e patrimônio cultural**. São Paulo: Contexto, 2001.

ROZANI, Ubiratã de Mattos. **São Luís do Maranhão**. Cidade de Exuberantes Contrastes. São Luís: FNDE, 1997.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **O uso do solo e o município**. 3.ed. Rio de Janeiro: IBAM, 1990.

SANTOS, Milton. **Metarmofose do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. São Paulo: Hucites, 1988.

\_\_\_\_\_. **Ensaio sobre a urbanização latino-americana**. São Paulo: Hucite, 1982.

SANTOS, Paulo Ferreira. **Formação das cidades no Brasil Colonial**. Rio de Janeiro: UFRJ, 2001.

SÃO LUÍS. Secretaria Municipal de Terras, Habitação e Urbanismo. **Legislação urbanística básica de São Luís**. São Luís: SEMTHURB, 1992.

SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo (SMCSP). **O direito à memória**: patrimônio histórico e cidadania. São Paulo: DPH, 1992.

SERPA, Ângelo. **Urbana baianidade, baiana urbanidade**. Salvador: [s.n.], 1998.

SIMÕES JÚNIOR. Revitalização de centros urbanos. **Publicações POLIS**, n. 19. São Paulo, 1994.

SILVA FILHO, Olavo Pereira da. **Arquitetura Luso-Brasileira no Maranhão**. Belo Horizonte: Formato, 1998.

SILVEIRA, Carmen Beatriz. Formação e Transformação da Área Central - Notas sobre a cidade do Rio de Janeiro. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 5., 1997. **Anais...** Campinas, SP: PUC, 1997. CD-ROOM.

SOFFIATI NETTO, Aristides Arthur. **Como proteger os bens imateriais?** Disponível em: <<http://www.geocities.com/lagopaiva/comoprot.htm>>. Acesso em: 25 jan. 2003.

SOUZA, Alex Oliveira de. **Patrimônio São Luís: Um Estudo sobre a Sustentabilidade do Processo de Conservação do Patrimônio Cultural Edificado.** 1999. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano), Universidade Federal Pernambuco, Recife, 1999.

SUGAI, Maria Inês. **As intervenções viárias e as transformações do espaço urbano.** A Via de Contorno Norte-Ilha. 1994. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

\_\_\_\_\_. **Segregação silenciosa:** Investimentos públicos e distribuição sócio-espacial na Área Conturbada de Florianópolis. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

SWARBROOKE, Jonh. **Turismo sustentável:** turismo cultural, ecoturismo e ética. Tradução Saulo Krieger. São Paulo: Aleph, 2000.

TEIXEIRA, Manuel C. (Org.). **A praça na cidade portuguesa.** Lisboa: Livros Horizonte, 2001.

VALVA, Milena d’Ayala. O poder da imagem do lugar na cidade – um estudo na cidade de Goiânia. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 5., 1997. **Anais...** Campinas, SP: PUC, 1997. CD-ROOM.

VAZ, José Carlos. Vida nova para o centro da cidade. In: PAULICS, Verônica. **125 Dicas do Instituto Polis.** Disponível em: <<http://federativo.bndes.gov.br/dicas/D031.htm>>. Acesso em: 25 jan. 2003.

\_\_\_\_\_. Legislação de uso e ocupação do solo. In: PAULICS, Verônica. **125 Dicas do Instituto Polis.** Disponível em: <<http://federativo.bndes.gov.br/dicas/D031.htm>>. Acesso em: 23 maio 2003.

VAZ, Nelson P. **O centro histórico de Florianópolis:** espaço público do ritual. Florianópolis: UFSC, 1991.

VEIGA, Eliane Veras. **Processo histórico de mutação da paisagem urbana da área central de Florianópolis 1850-1930.** 1990. Dissertação (Mestrado em História), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1990.

\_\_\_\_\_. **Florianópolis:** memória urbana. Florianópolis: UFSC e Fundação Franklin Cascaes, 1993.

VICENTE, Jean-Marie. **Conservação e valorização do patrimônio**. Disponível em: <<http://www.ambafrance.org.br>>. Acesso em: 24 maio 2003.

VIEIRA, Natália Miranda. Revitalização do bairro do Recife em Recife X Revitalização do Pelourinho em Salvador In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 5., 1997. **Anais...** Campinas, SP: PUC, 1997. CD-ROOM.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincon Institute, 1998.

YÁZIGI, Eduardo. **Turismo e Paisagem**. São Paulo: Contexto, 2002.

\_\_\_\_\_. **O mundo das calçadas**. São Paulo: Humanitas, 2000.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. Tradução Daniel Grassi. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.

ZANCHETTI, Sílvio Mendes, MARINHO, Geraldo, MILLET, Vera (Orgs). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife: UFPE, 1995.

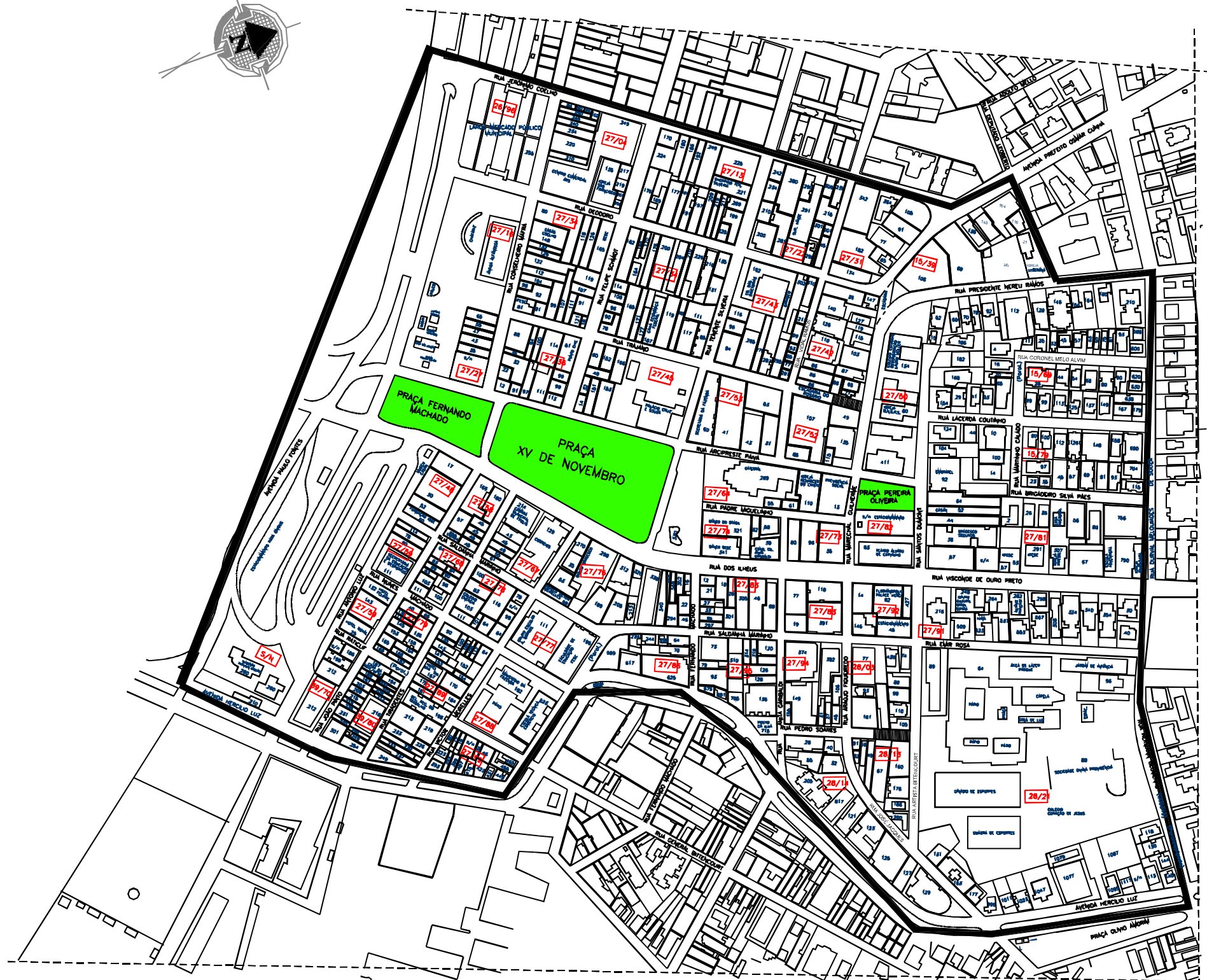
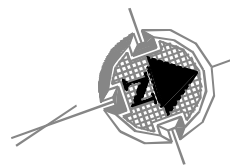
\_\_\_\_\_. LACERDA Norma, MARINHO, Geraldo (Org). **Revitalização do bairro do Recife: plano, regulação e avaliação**. Recife: UFPE, 1998.

\_\_\_\_\_. **Os processos recentes de degradação e revitalização no Brasil**. 1998. Disponível em: <<http://www.urbanconservation.org>>. Acesso em: 25 mar. 2002.



## **APÊNDICES**

APÊNDICE A  
**- Mapa de Cadastro de Florianópolis -**



LEGENDA

- XX CADASTRO DAS EDIFICAÇÕES
- XX CADASTRO DAS QUADRAS
- PRAÇAS
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DE CADASTRO DA ÁREA ANALISADA  
 – FLORIANÓPOLIS –

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO		
DINAMISMO DE ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS – Florianópolis (SC) e São Luís (MA) –		
Apêndice A	Página 142	MAPA DE CADASTRO
ESCALA 1/4000		OUTUBRO / 2003

APÊNDICE B  
**- Mapa de Cadastro de São Luís -**



### LEGENDA

- XX CADASTRO DAS EDIFICAÇÕES
- XX CADASTRO DAS QUADRAS
- PRAÇAS
- DELIMITAÇÃO DA ÁREA ANALISADA

MAPA DE CADASTRO DA ÁREA ANALISADA  
 – SÃO LUÍS –

UFSC	PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO	
	FERNANDA JANE FURTADO LOUREIRO	
	DINAMISMO DAS ÁREAS HISTÓRICAS CENTRAIS – Florianópolis (SC) e São Luís (MA) –	
Apêndice B	Página 144	MAPA DE CADASTRO
	ESCALA 1/4000	OUTUBRO / 2003

APÊNDICE C  
**- Modelo da Ficha de Catalogação -**

<b>Modelo da Ficha de Catalogação</b>							
<b>QUADRA</b>	<b>EDIFIC.</b>	<b>ANO DE CONST.</b>	<b>USO 1</b>	<b>USO 2</b>	<b>N. DE PAV.</b>	<b>NOME/USO</b>	<b>PATRIMÔNIO</b>

Fonte: Pesquisa Direta, 2003

**ANEXOS**



ANEXO A  
**- Tabela de pessoas residentes e de domicílios,  
Centro de Florianópolis -**

Censo Demográfico 2000 - Resultados do Universo		
ANEXO B -Tabela de de pessoas residentes e de domicílios-Centro de Florianópolis		
DISTRITO SEDE		
		Unidade de medida
Nome Município	Florianópolis	
Distrito	Distrito Sede	
População residente	228 869	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares	227 196	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares perm.	226 795	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios improvisados	401	Habitantes
Pessoas residentes - casas	147 362	Habitantes
Pessoas residentes - apartamentos	79 231	Habitantes
Pessoas residentes - cômodos	202	Habitantes
Pessoas residentes - habitação coletiva	1 673	Habitantes
Domicílios particulares	69 655	Domicílios
Média de moradores por domicílio particular perm.	3,26	Habitantes
CENTRO		
População residente	44 074	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares	43 813	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares perm.	43 776	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios improvisados	37	Habitantes
Pessoas residentes - casas	14 992	Habitantes
Pessoas residentes - apartamentos	28 743	Habitantes
Pessoas residentes - cômodos	41	Habitantes
Pessoas residentes - habitação coletiva	261	Habitantes
Domicílios particulares	15 068	Domicílios
Média de moradores por domicílio particular perm.	2,91	Habitantes
		Fonte: IBGE, 2003.

ANEXO B

**- Tabela de pessoas residentes e de domicílios,  
setores 03 e 11, de São Luís -**

Censo Demográfico 2000 - Resultados do Universo		
ANEXO C - Tabela de pessoas residentes e de domicílios, setores 03 e 11, de São Luís		
SETOR 03		
		Unidade de medida
Nome Município	São Luís	
Código Setor	211130005000003	
Pessoas residentes	299	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares	284	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares perm.	284	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares improv.	0	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios coletivos	15	Habitantes
Homens residentes	111	Habitantes
Mulheres residentes	188	Habitantes
Domicílios	91	Domicílios
Domicílios particulares	80	Domicílios
Domicílios particulares permanentes	80	Domicílios
Domicílios particulares improvisados	0	Domicílios
Unidades em domicílios coletivos	11	Domicílios
Domicílios particulares permanentes - tipo - casa	75	Domicílios
Domicílios particulares permanentes - tipo - apart.	3	Domicílios
Domicílios particulares permanentes - tipo - cômodo	2	Domicílios
SETOR 11		
Nome Município	São Luís	
Código Setor	211130005000011	
Pessoas residentes	878	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares	812	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares perm.	764	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios particulares improv.	48	Habitantes
Pessoas residentes - domicílios coletivos	66	Habitantes
Homens residentes	381	Habitantes
Mulheres residentes	497	Habitantes
Domicílios	275	Domicílios
Domicílios particulares	245	Domicílios
Domicílios particulares permanentes	223	Domicílios
Domicílios particulares improvisados	22	Domicílios
Unidades em domicílios coletivos	30	Domicílios
Domicílios particulares permanentes - tipo - casa	208	Domicílios
Domicílios particulares permanentes - tipo - apart.	6	Domicílios
Domicílios particulares permanentes - tipo - cômodo	2	Domicílios
		Fonte: IBGE, 2003.