PLANEJAMENTO URBANO NA CIDADE INFORMAL: a formulação e implementação das Zonas Especiais de Interesse Social em ocupações informais de São Luís/MA (1992 – 2020)

Clara Raissa Pereira de Souza[1]

RESUMO

Este artigo faz parte de uma pesquisa inicial que busca compreender como o instrumento das zonas especiais de interesse social tem sido formulado e aplicado no espaço urbano de São Luís, analisando sua eficácia e sua capacidade de mobilização popular. A perspectiva teórico-metodológica utilizada foi o materialismo histórico, aliada à pesquisa bibliográfica e documental. Os resultados, ainda preliminares, apontam para a existência de um confronto entre o que as ZEIS demandam e os interesses de mercado de diversos agentes produtores do espaço, que convergem para a criação de um instrumento que não alcança uma aplicação prática no espaço urbano de São Luís.

Palavras-chave: ZEIS. Ocupações informais. Planejamento urbano

ABSTRACT

This paper is part of a preliminary research seeking understand how the apparatus of special zones of social interest has been formulated and applied in São Luís' urban area, analyzing its efficiency and popular mobilization capacity. The theoretical-methodological perspective used was historical materialism, coupled with bibliographical and documental research. The results, yet preliminary, indicate the existence of a clash between what ZEIS (Zones of Social Interest) demands and the market interests of several space producers, converging to create an instrument that does not achieve practical application in the urban space of São Luís. Key words: ZEIS. Informal occupation. Urban planning

Keywords: ZEIS. Informal settlement. Urban planning

[1] Arquiteta e Urbanista (UEMA), Mestre em Desenvolvimento Socioespacial e Regional (UEMA), Doutoranda em Políticas Públicas (UFMA). E-mail: clararps@gmail.com

1 INTRODUÇÃO

As Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) são um instrumento urbanístico que visa destinar parcelas de áreas urbanas, previamente instituídas por planos diretores municipais ou leis de zoneamento, para a produção de habitação de interesse social e para a regularização fundiária. Constituem-se como um importante marco conquistado nos processos de luta pela democratização do acesso à terra no Brasil, uma vez que fazem parte de uma série de reivindicações iniciadas desde a década de 1980 pelos movimentos de Reforma Urbana, que visavam inserir a participação popular nos processos de tomada de decisões acerca do espaço urbano.

Fruto de experiências pioneiras realizadas em Belo Horizonte (1984) e Recife (1987), as ZEIS foram posteriormente incorporadas ao Estatuto da Cidade (2001), que por sua vez, estabelece aos municípios a possibilidade de adesão à uma série de instrumentos que pretendem garantir o cumprimento da função social da propriedade[2]. A proposta das ZEIS visa criar normas urbanísticas especiais, tanto para a regularização fundiária de assentamentos precários, quanto para a ampliação da oferta de solo urbano, através da destinação de áreas na cidade - com acesso já existente à infraestrutura e serviços - para a produção de habitação de interesse social.

Desta forma, em tese, sua consolidação visa democratizar o acesso à terra. Entretanto, a sua aplicação efetiva tem se deparado com uma série de entraves; o primeiro deles se coloca quando a função social da propriedade entra em conflito com o próprio direito à propriedade privada. Outra questão colocada é que a criação do instrumento, tal como os planos diretores municipais, tem servido apenas para cumprir uma função ideológica, onde o discurso de democratização da terra não é colocado em prática, ao mesmo tempo em que serve para mascarar quem dita as regras efetivamente na produção do espaço urbano. (VILLAÇA, 1995; MARICATO, 2000)

[2] Conceito inserido na Constituição de 1988, que estabelece que a propriedade em si não deve possuir um caráter absoluto e intangível; deve cumprir uma função específica. O proprietário de uma terra ou imóvel só terá seus direitos protegidos se esta for cultivada ou devidamente ocupada, cabendo ao Estado o poder de intervir para que se cumpra esta função. (SOUZA, 2017)

É com estas reflexões iniciais em mente que este artigo toma, portanto, as ZEIS como objeto de análise, no intuito de compreender como sua aplicação tem sido colocada em prática nas ocupações informais e nos vazios urbanos de São Luís.

Sabe-se que, de acordo com o IBGE (2010), a capital do estado do Maranhão apresenta um total 232.912 pessoas morando em 39 aglomerados subnormais[3]. Esses dados, seguramente já defasados, demonstram a abundância deste tipo de ocupação no espaço urbano da cidade, e apontam para a importância de pensar em políticas públicas de inclusão dos moradores que ali residem.

A justificativa para esta pesquisa, ainda em curso, se ampara no fato de que apesar de haver uma abundante produção acadêmica que avalia a aplicação das ZEIS em vários municípios da federação[4], estudos que se debruçam sobre a análise de seu cumprimento em São Luís ainda são reduzidos[5]. Pretende-se adotar o materialismo histórico como método de interpretação da pesquisa, partindo do entendimento de que o modo de produção da vida material é condicionante nos processos da vida social e política. “Nesta concepção o homem só pode ser entendido como ser social e histórico que, embora determinado por contextos econômicos, políticos e culturais, é também o criador da realidade social e o transformador desses contextos, mediados por sua ação política.” (NETO; BEZERRA, 2010, p. 254). O materialismo histórico permite interpretar os conflitos como resultado de uma longa história, permeada por contradições, que remontam ao processo de ocupação do território brasileiro; e as

[3] Na definição proposta pelo IBGE (2010) “Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas restritas à ocupação. No Brasil, esses assentamentos irregulares são conhecidos por diversos nomes como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos e palafitas, entre outros.”

[4] Trabalhos como o de CALDAS (2009), FERNANDES (2010), CARVALHO (2013) e BRASIL (2016) exemplificam bem o panorama geral da produção acadêmica que toma as ZEIS como objeto de estudo; as pesquisas tratam de investigar os alcances e limitações do instrumento em capitais do país, as contradições existentes no seu discurso, e proposições de mudança na sua gestão.

[5] A tese de doutorado de BURNETT (2009) se propõe a analisar o papel dos planos diretores como uma ferramenta de dominação ideológica que cumpriu a função de descaracterizar a luta do Movimento de Reforma Urbana, e aproveita o contexto para estabelecer um olhar crítico sobre a as ZEIS. Recentemente, Santos (2019) tem alertado para os perigos na proposta de revisão do Plano Diretor de São Luís, e chama atenção para o fato de que as ZIS (assim chamadas na legislação urbanística de São Luís de 1992) nunca foram regulamentadas.

reflexões partem de uma realidade concreta, múltipla e polêmica, como é a questão urbana brasileira (BURNETT, p.8, 2009).

2 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO BRASILEIRO

Considerando o estabelecido por Castells (2014, p. 35) de que "o processo de formação das cidades (…) condiciona a organização social do espaço", cumpre-se refazer, ainda que sucintamente, alguns passos históricos para compreender como o processo de urbanização brasileiro criou as bases para a consolidação de ocupações informais.

No fim do século XIX, as condições adversas para a permanência no campo, acarretadas pela criação da Lei de Terras (1850)[6] obrigaram os trabalhadores rurais a paulatinamente migrarem para as cidades, forçando-os a uma trajetória de constante nomadismo. Assim, como todos os esforços estavam concentrados no sentido de encorajar a industrialização nos centros urbanos, e com a paulatina migração dos trabalhadores rurais para a cidade, "entre 1940 e 1980, dá-se uma verdadeira inversão ao lugar de residência da população brasileira" (SANTOS, 1993, p.29). Foi a partir da década de 40 que o índice de urbanização brasileira passou a ter um aumento significativo: em 1940 a população urbana era de 26,35% e, em 1980, alcançou 68,86%.

Entretanto, a oferta de habitação existente nesse contexto não foi capaz de atender à demanda cada vez maior da população que migrava do campo para as cidades. Prova disso é que na primeira metade do século XX, as iniciativas por parte do Estado resumiram-se a tentativas de erradicação de cortiços e de favelas.

Desta forma, a privatização da terra, os altos preços estabelecidos para sua compra e a não regulação do Estado quanto aos valores praticados pelo mercado imobiliário foram fatores que contribuíram para a formação (e manutenção) dos chamados *assentamentos precários*, compreendidos como "soluções habitacionais

[6] Ao estabelecer em seu artigo 1º que "ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra" (BRASIL, 1850), a Lei de Terras restringiu a propriedade da terra apenas a quem pudesse adquiri-la através de procedimentos legais e financeiros.

produzidas mediante processos que combinam, em diferentes graus, a iniciativa autônoma da população de baixa renda e a interferência do mercado designado como informal ou clandestino". (BRASIL, 2009, p.9). Sem condições de acessar o mercado formal de habitação, a grande massa de migrantes passa a ocupar as periferias da cidade, valendo-se de técnicas de autoconstrução para garantir sua reprodução social.

Somada a estas questões, a franca expansão das cidades brasileiras na segunda metade do século XX, por meio de loteamentos e parcelamentos descontínuos, gerou *vazios urbanos*[7], e a ausência de instrumentos para frustrar a retenção ociosa dos terrenos contribuiu para a construção de um tecido urbano caracterizado pelo espraiamento e fragmentação.

3 AS PRIMEIRAS EXPERIÊNCIAS DE ZONAS DE INTERESSE SOCIAL

No intuito de combater os efeitos perversos gerados por esse processo de urbanização, alguns municípios, inspirados pelos movimentos de luta pela Reforma Urbana na década de 80, passaram a estabelecer diretrizes próprias de planejamento urbano. Inspirada pelo Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-Habitações (PROMORAR)[8], Recife definiu, com base na lei federal nº 6.766/79[9], uma série de zoneamentos especiais para a regularização e consolidação de assentamentos precários. A experiência de Recife foi o ponto de partida para a própria definição de ZEIS, definindo áreas urbanas

> Caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana. (RECIFE, 1983)

[7] Adota-se aqui a definição proposta por Borde (2006): vazios urbanos são "terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão de fato desocupados, vazios".

[8] Programa de Erradicação dos Aglomerados de Sub-habitações. (PROMORAR)

[9] Lei que disciplina o parcelamento do solo urbano, dando aos municípios o protagonismo na definição dos parâmetros urbanísticos em áreas destinadas à habitação de interesse social

Belo Horizonte, por sua vez, instituiu em sua lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo os Setores Especiais 4, que lograram a definição de 128 perímetros de favelas para fins de regularização fundiária.

Estas duas experiências iniciais de definição de áreas para regularização fundiária tornaram-se referência de planejamento urbano para gestões municipais progressistas, uma vez que também propunham a participação dos moradores nos processos de definição das intervenções (BRASIL, 2009). Posteriormente, o instrumento foi incorporado à legislação urbanística federal, através da Lei nº 9.785/99, que passou a estabelecer os requisitos básicos de infraestrutura para parcelamentos situados em zonas de interesse social.

3.1 As ZEIS na política urbana federal

A Constituição de 1988 consagrou a função social da propriedade, entretanto, as tentativas de viabilizar esse objetivo através da criação de ZEIS em vazios urbanos – que objetivavam facilitar o acesso da população de baixa renda à terra urbanizada – foram sem sucesso (BRASIL, 2009). Foi somente a partir da criação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001), lei que se constituiu como um dos maiores avanços conquistados pelos movimentos de luta pela reforma urbana, que as ZEIS foram incorporadas como um instrumento urbanístico que visa assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana. Vale ressaltar que tanto a Constituição Federal quanto o Estatuto da Cidade facultam aos municípios o poder de decidir a respeito de quais instrumentos do Estatuto serão aplicados à gestão.

Posteriormente, a aprovação da Lei Federal 11.977/2009, que instituiu o PMCMV[10], tratou de definir as ZEIS enquanto “parcela de área urbana instituída pelo Plano Diretor ou definida por outra lei municipal, destinada predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeita a regras específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo” (art. 47, V). Desta forma, o instrumento passa a ser utilizado

[10] Programa Minha Casa Minha Vida

como um articulador entre a política habitacional e a política urbana, na medida em que possibilita a delimitação de solo urbano subutilizado para um propósito específico: a produção de habitação de interesse social.

Contudo, criar condição para o acesso ao solo urbano com infraestrutura para a produção de habitação de interesse social só é possível a partir da aplicação de uma rigorosa política fundiária, que frustre a especulação imobiliária percebida na subutilização de terrenos situados em áreas servidas por infraestrutura. Além das ZEIS, o Estatuto da Cidade estabeleceu também uma série de instrumentos[11] que visam combater este tipo de prática. Todavia, como a adesão desses instrumentos parte de uma decisão que é tomada pelo planejamento municipal, o que se nota é que "muitos técnicos municipais estão convencidos de que quaisquer instrumentos que atacam o direito de propriedade privada são inviáveis na prática" (KAPP, p.473, 2012), situação que gera conflitos políticos e econômicos que a gestão municipal se esquiva de solucionar.

Na teoria, as ZEIS devem assegurar a regularização fundiária e a urbanização dos assentamentos precários, além de estabelecer espaços na cidade com boa localização para a construção de habitação de interesse social. Contudo, na prática, o que pesquisadores como Brasil (2016), Carvalho (2013) e Fernandes (2010) têm identificado é que a inserção das ZEIS nas legislações urbanísticas municipais cumpre um propósito de fachada, e a produção de localizações desiguais no espaço urbano permanece. Conforme também observa Burnett:

> (…) a questão urbana e as condições calamitosas em que vivem os trabalhadores nas nossas cidades nada têm de novo sob o capitalismo e vêm, historicamente, se prestando para sérios desvios de teorias e práticas que se querem ou que se dizem revolucionários. (BURNETT, 2009, p.27)

Feitas estas breves reflexões, fica a inquietação de compreender o papel que as ZEIS têm desempenhado para a regularização fundiária de ocupações informais e para a produção de habitação de interesse social em São Luís.

[11] Parcelamento e edificação compulsórios, IPTU progressivo, Desapropriação.

3.2 As Zonas de Interesse Social em São Luís

Em São Luís, as Zonas de Interesse Social (ZIS)[12] foram previstas pela primeira vez na Lei municipal nº 3.253/1992, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Esta mesma lei conceitua como zona de interesse social "a área que, pelas suas características de ocupação já consolidadas, merece tratamento especial, ou que permitirá a implantação de cunho social" (SÃO LUÍS, 1992, p.114)

A lei estabelece a descrição dos perímetros indicados para as ZIS, os usos permitidos e proibidos, e reafirma no Art. 101 que "o parcelamento das áreas e suas ocupações dão-se mediante análises e diretrizes específicas da Prefeitura para cada caso, considerando a realidade existente no local" (SÃO LUÍS, 1992, p.96), condição que é posteriormente assegurada pelo Estatuto da Cidade.

No mesmo contexto jurídico, a Lei municipal nº3.255/1992 apresenta em seu escopo as disposições que tratam especificamente das ZIS. O texto da lei incorpora as duas tipologias de zonas de interesse social em discussão na década de 1990: a Zona de Interesse Social 1 (ZIS 1), que trata das "áreas ocupadas espontaneamente por assentamentos habitacionais da população de baixa renda, onde existe interesse social em se promover a regularização jurídica da posse da terra e sua integração na estrutura urbana" (SÃO LUÍS, 1992, p.134), e a Zona de Interesse Social 2 (ZIS 2), que trata de "terrenos não edificados, subutilizados ou não utilizados necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social" (SÃO LUÍS, 1992, p.134).

A figura abaixo ilustra as porções do espaço urbano destinadas à criação de ZIS do tipo 1 e 2 em São Luís. Percebe-se que as demarcações das ZIS 1 estão situadas em áreas de ocupações informais (bairros do Coroado, Coréia, Coroadinho, Madre Deus, Ilhinha, Lagoa, São Francisco, Camboa, Alemanha, São Raimundo, Vila Mauro Fecury, Vila Nova) e que há apenas um perímetro de área destinado para ZIS

[12] Durante o fim da década de 1980 e início de 1990, vários municípios aderiram à proposta de criar zonas de interesse social, utilizando terminologias próprias. Como exemplo, em Porto Alegre, houve a criação das Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS); em Recife, foram denominadas de "Zonas Especiais de Interesse Social" (ZEIS). Em São Luís, no momento da elaboração do Mapa de Zoneamento de 1992, a terminologia adotada pela prefeitura foi a de "Zona de Interesse Social" (ZIS). O termo "Zona Especial de Interesse Social" só se tornou de uso geral a partir da implantação do Estatuto da Cidade (2001).

2 (no bairro da Ilhinha). O método utilizado para a identificação e delimitação dos perímetros das ZIS ainda é desconhecido, mas pretende-se investigar se houve a adesão dos movimentos sociais para a elaboração da proposta.

Figura 1 – Perímetros de definição das ZIS (1992)

Fonte: Autoria própria, a partir da Lei municipal nº 3.253/1992

A respeito da legislação urbanística de São Luís, Burnett avalia que

> Apesar de incorporar instrumentos do Estatuto da Cidade ainda não aprovado, seu processo de elaboração não acompanha a discussão nacional sobre participação social e a lei se caracteriza como uma tentativa de atender interesses privados – os gabaritos sobem de seis para 15 pavimentos nas áreas de interesse do mercado – e reconhecer parcialmente os direitos de ocupação das camadas populares, declarando a região da Ilhinha como ZEIS – mas que segue até os dias de hoje em situação de irregularidade fundiária e sem ações efetivas de urbanização. (BURNETT, 2009, p.443)

Assim, verifica-se que a adoção do instrumento apenas no plano do discurso escrito não soluciona miraculosamente os problemas de regularização fundiária em ocupações informais, e tampouco garante a participação social dos moradores das ocupações. A única área delimitada para ZIS do tipo 2 (também na Ilhinha) segue sem produção de habitação de interesse social. Entretanto, faz-se necessário investigar de

forma mais aprofundada se houve intervenções mais recentes para as áreas delimitadas.

Em 2015, como forma de atender a demandas solicitadas pelo Ministério das Cidades para a atualização de Planos Diretores Municipais e suas respectivas leis de zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, os técnicos municipais de planejamento elaboraram uma minuta de anteprojeto que estabelece um novo zoneamento para São Luís, inserindo novas zonas de interesse social, conforme se nota a seguir.

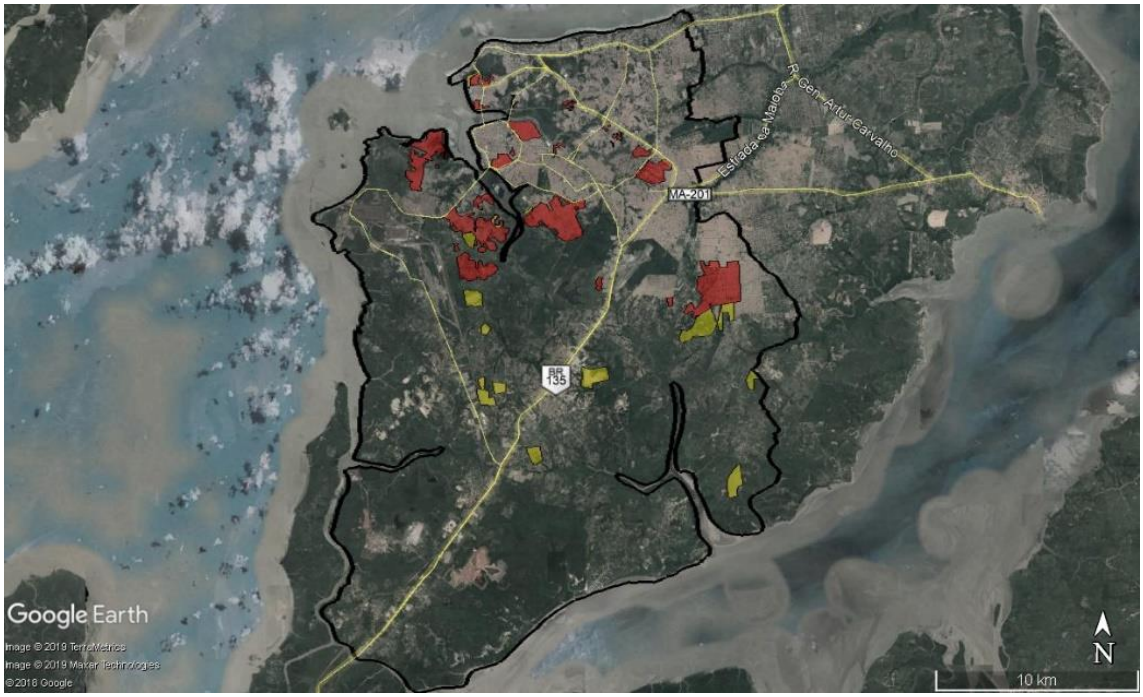

Figura 2 – Nova proposta de zoneamento para São Luís (2015)

Fonte: Autoria própria, a partir do Mapa de proposta de zoneamento de São Luís (2015)

A partir da análise do texto e do mapa proposto pela minuta, é possível perceber que houve alteração da nomenclatura – de ZIS para ZEIS – além da ampliação das ZEIS do tipo 1, e a inserção de novas ZEIS do tipo 2, em sua maioria situadas em terrenos extremamente periféricos na cidade; o que contesta todo o ideário proposto pelo instrumento, que é de delimitar solo urbanizado e bem localizado para a produção de habitação de interesse social.

É curioso notar também que diversos conjuntos habitacionais de interesse social já foram construídos nesses vazios urbanos (a exemplo do Residencial Mato Grosso, em Vila Maranhão, e do Residencial Amendoeira, no Maracanã) antes da minuta ser aprovada; situação emblemática que evoca as reflexões postas por Maricato (2000) de que *o lugar está fora das ideias, e as ideias estão fora do lugar.* Percebe-se de imediato que há um atropelo entre planejamento e prática, e que o papel do Estado tem sido o de reforçar, ou consolidar as ações já postas pelo mercado imobiliário.

Postas estas reflexões, identifica-se que o problema da pesquisa tem várias frentes, que ainda estão sob investigação nesta pesquisa: que resultados a inserção de ZIS à legislação urbanística de 1992 trouxe para as comunidades, seja em termos de regularização fundiária ou de melhor acesso à infraestrutura e serviços? E qual o sentido de estabelecer, na nova proposta de 2015, ZEIS do tipo 2 em áreas tão periféricas e distantes de onde há oferta de infraestrutura? Por quê a delimitação dessas mesmas ZEIS do tipo 2 aconteceu *a posteriori* da construção de grandes conjuntos de habitação de interesse social? E não menos importante, que outras possibilidades podem ser pensadas para que os moradores de ocupações informais possam se inserir mais nesses processos de planejamento?

3 CONCLUSÃO

Percebe-se, portanto, que o confronto entre o que as ZEIS demandam e os interesses de mercado de diversos agentes produtores do espaço, aliados a uma proposta de definição de zonas de interesse social que não incorporam a participação popular nos seus processos de definição, convergem para a criação de um instrumento que não alcança uma aplicação prática no espaço urbano de São Luís.

Ressalta-se que esta pesquisa ainda está em curso, de modo que ainda é necessário investigar quais resultados efetivos a Legislação Urbanística Municipal tem conseguido alcançar com a incorporação do instrumento, no que tange ao cumprimento da função social da propriedade. Contudo, é possível concluir, ainda que de forma preliminar, que *o planejamento urbano realizado pelo capitalismo constitui*

uma solução meramente paliativa para os problemas enfrentados pelos moradores de ocupações informais. Como proposição, acredita-se que é necessário imaginar novos processos participativos que insiram os moradores de ocupações informais no processo de planejamento urbano, e que adotem perspectivas de educação popular.

REFERÊNCIAS

BORDE, Andréa L. P. **Vazios Urbanos: perspectivas contemporâneas.** Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro. 2006.

BRASIL, Amíria B. **A ineficácia das ZEIS: um problema de legislação ou uma questão político-social?** Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2016.

BRASIL**. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850: dispõe sobre as terras devolutas do império (Lei de Terras).** Rio de Janeiro, 1850.

BRASIL. **Lei n° 6.766, de 19 de dezembro de 1979: dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Brasília, 1979.

BRASIL. **Lei nº 11.977/2009: Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas.** Brasília, 2009.

BURNETT, Frederico L. **Da tragédia urbana à farsa do urbanismo reformista: a fetichização dos planos diretores participativos.** Tese de doutorado apresentada ao Programa de Pós-graduação em Políticas Públicas na Universidade Federal do Maranhão. 2009

CALDAS, Nisimar M. P. **Os novos instrumentos da política urbana: alcance e limitações das ZEIS.** Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2009.

CARVALHO, Caio S. A. **Entre o nó e o fato consumado, o lugar dos pobres na cidade: um estudo sobre as ZEIS e os impasses da Reforma Urbana na atualidade**. Tese de doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2013.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** São Paulo: Paz e Terra, 2014

FERNANDES, Ana S. **Zeis e moradia: uma alternativa formosa para Brasília teimosa?** Dissertação de mestrado apresentada à Universidade Federal de Pernambuco. 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Cidades: São Luís.** 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/sao-luis/pesquisa/23/25359>. Acesso em: 15 abr. 2021

KAPP, Silke. **Direito ao espaço cotidiano: moradia e autonomia no plano de uma metrópole.** São Paulo: Caderno Metrópole, v. 14, n. 28, pp. 463-483, jul/dez. 2012.

KAPP, Silke. **Direito ao espaço cotidiano: moradia e autonomia no plano de uma metrópole. Cadernos Metrópole.**, v. 14, n. 28, p. 463–483, 2012.

MARICATO, Ermínia. **As ideias fora do lugar, e o lugar fora das ideias**. In: ARANTES, Otília Beatriz Fiori; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos. Coleção Zero à esquerda, Petrópolis, Vozes, 2000.

NETO, Luiz B.; BEZERRA, Maria C. S. **A importância do materialismo histórico na formação do educador do campo.** Revista HISTEDBR On-line, Campinas, número especial, p.251-272, ago.2010. Disponível em: <http://www.histedbr.fe.unicamp.br/revista/edicoes/38e/art16_38e.pdf>. Acesso em: 03 jun. 2021.

RECIFE. **Lei Nº 14.511/1983: define diretrizes para o uso e ocupação do solo, e dá outras providências.** Recife, 1983.

SANTOS, Luiz E. N. **Plano Diretor de São Luís, para quê e a quem serve?** Portal Defesa da Ilha, 2019. Disponível em: <http://defesadailha.hospedagemdesites.ws/defesadailha/> Acesso em 02 ago. 2021

SANTOS, Milton. **A urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SÃO LUÍS. **Lei nº 3.253, de 29 de dezembro de 1992: Dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e dá outras providências.** São luís, 1992.

SÃO LUÍS. **Lei nº 3.255, de 29 de dezembro de 1992: Dispõe sobre a criação de zonas de interesse social - ZIS para as quais estabelece normas especiais de parcelamento, uso e ocupação do solo e dá outras providências.** São Luís, 1992.

SOUZA, C. R. P. **Política de habitação rural no Maranhão: da moradia camponesa à "casa do governo".** Dissertação de mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Socioespacial e Regional da Universidade Estadual do Maranho. 2017.

VILLAÇA, Flávio. (1995). **A crise do planejamento urbano**. São Paulo em perspectiva, São Paulo, Fundação Seade, vol. 9, nº 2.