

## **O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM TERESINA (PI)<sup>1</sup>**

### **THE VERTICALIZATION PROCESS IN TERESINA (PI)**

**Bartira Araújo da Silva Viana**

Professora Doutora Associada da  
Coordenação do curso de Geografia da  
UFPI

E-mail: [bartira.araujo@ufpi.edu.br](mailto:bartira.araujo@ufpi.edu.br)

Orcid: <http://orcid.org/0000-0002-7288-3119>

**Sérgio Manuel Merêncio Martins**

Professor do Departamento de Geografia  
e do Programa de Pós-Graduação em  
Geografia da Universidade Federal de  
Minas Gerais

E-mail: [sergiomartins@ufmg.br](mailto:sergiomartins@ufmg.br)

Orcid: <https://orcid.org/0009-0002-3546-0499>

#### **RESUMO**

O presente trabalho busca analisar o ambiente urbano teresinense visando compreender a evolução do processo de verticalização na capital piauiense, destacando as articulações existentes entre agentes produtores do espaço urbano, especialmente os promotores imobiliários e o Estado. O recorte temporal da pesquisa destacou as décadas de 1960 aos anos 2000 nas áreas que modificaram a paisagem urbana e gerou espaços de concentração de edifícios comerciais e residenciais, especialmente nas Zonas Centro e Leste de Teresina. Os agentes produtores do espaço urbano foram conectados para análise e compreensão das suas formas de atuação na cidade, principalmente os promotores imobiliários e o Estado. Quanto aos instrumentos de investigação, apresentam-se a observação *in locu* e a pesquisa bibliográfica realizada através de consulta em livros, artigos científicos e fontes pesquisadas em *websites*, referentes a estudos realizados sobre o processo de verticalização da capital. Dentre os resultados obtidos,

---

<sup>1</sup> Esse artigo foi publicado originalmente na versão impressa da Revista Geografia: Publicações Avulsas, ano 7, n. 26, abr./2009.

pode-se afirmar que: a construção do espaço vertical de Teresina ocorreu, na década de 1960, com a construção esporádica de edifícios públicos e comerciais na área central da cidade. Na segunda metade da década de 1970, começa a haver uma maior produção de edifícios comerciais no centro. No final dos anos 1980, intensifica-se a produção de edifícios residenciais. A consolidação da verticalização ocorre na década de 1990, principalmente nas Zonas Centro e Leste teresinense, prosseguindo de forma expressiva nos anos 2000. Portanto, forma-se uma área de concentração de edifícios na cidade mudando, significativamente, a paisagem urbana. Merece destacar a análise dos promotores imobiliários e do Estado. A ação desses agentes estruturou uma nova organização espacial a partir da valorização dos terrenos, da localização privilegiada, da proximidade do rio, da vista panorâmica, da boa infraestrutura, segurança, do modismo e da comodidade. Conclui-se que, com o processo de verticalização, existe uma menor vulnerabilidade do poder público, pois não precisa levar infraestrutura para longe, aproveitando melhor o espaço ao agregar mais unidades habitacionais, porém, o processo, negativamente, contribui para a intensificação do procedimento de segregação socioespacial na capital piauiense.

**Palavras-chave:** Verticalização; Promotores imobiliários; Estado. Mercadoria; Segregação.

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the urban environment of Teresina in order to understand the evolution of the verticalization process in the capital of Piauí, highlighting the existing articulations between agents producing urban space, especially real estate developers and the State. The time frame of the research highlighted the 1960s to the 2000s in the areas that modified the urban landscape and generated spaces of concentration of commercial and residential buildings, especially in the Central and East Zones of Teresina. The agents producing urban space were connected for analysis and understanding of their forms of action in the city, mainly real estate developers and the State. As for the research instruments, the present study presents on-site observation and bibliographic research carried out through consultation of books, scientific articles and sources researched on websites, referring to studies carried out on the verticalization process of the capital. Among the results obtained, it can be stated that: the construction of the vertical space of Teresina occurred in the 1960s, with the sporadic construction of public and commercial buildings in the central area of the city. In the second half of the 1970s, there began to be a greater production of commercial buildings in the city center. In the late 1980s, the production of residential buildings intensified. The consolidation of verticalization occurred in the 1990s, mainly in the Central and East Zones of Teresina, continuing*

*significantly in the 2000s. Therefore, an area of concentration of buildings was formed in the city, significantly changing the urban landscape. It is worth highlighting the analysis of real estate developers and the State. The action of these agents structured a new spatial organization based on the appreciation of land, the privileged location, the proximity to the river, the panoramic view, the good infrastructure, security, fashion and convenience. It is concluded that, with the verticalization process, there is less vulnerability of the public authorities, as it does not need to take infrastructure far away, making better use of the space by adding more housing units. However, the process negatively contributes to the intensification of the procedure of socio-spatial segregation in the capital of Piauí.*

**Keywords:** Verticalization; Real estate developers; State. Commodity; Segregation.

## INTRODUÇÃO

O presente artigo objetiva compreender a evolução do processo de verticalização na capital piauiense a partir de uma reflexão sobre a organização espacial de Teresina e as articulações existentes entre agentes produtores do espaço urbano, especialmente os promotores imobiliários e o Estado. Os estudos sobre o meio urbano da capital, nas três últimas décadas, permitiram constatar as progressivas modificações pelas quais a capital piauiense vem passando, sendo que a verticalização tem ganhado franca visibilidade na paisagem de Teresina.

O recorte da pesquisa destacou o período entre as décadas de 1960 e a dos anos 2000 nas áreas que experimentaram modificações na paisagem urbana e geraram espaços de concentração de edifícios comerciais e residenciais, especialmente nas Zonas Centro e Leste de Teresina. Os agentes produtores do espaço urbano aqui considerados foram conectados para análise e compreensão das suas formas de atuação na cidade.

Quanto aos instrumentos de investigação, apresentam-se a observação *in locu* e a pesquisa bibliográfica realizada através de consulta

em livros, artigos científicos e fontes documentais, referentes à urbanização em Teresina: à história da cidade, a formação do processo de verticalização e a ação dos agentes produtores do espaço geográfico.

O presente trabalho está estruturado em três partes. Primeiramente, será desenvolvido um breve relato da urbanização mundial e brasileira. Em seguida, será explicitada a urbanização no Piauí e em Teresina. E, por fim, será desenvolvida uma análise sobre a dinâmica do processo de verticalização na cidade.

## **URBANIZAÇÃO MUNDIAL E NO BRASIL**

O estudo do processo de urbanização nos permite compreender sua evolução a partir das transformações de suas formas e conteúdos. A rigor, a urbanização determina-se a partir da industrialização, ou seja, da generalização das relações fundamentais da formação social capitalista as quais, como se sabe, objetivam-se de modos diferentes no tempo e no espaço.

Em nível mundial o processo de urbanização tem forte inter-relação com a expansão e desenvolvimento das indústrias em diferentes pontos do espaço geográfico mundial. Esse processo iniciou-se nos primeiros anos da Revolução Industrial, ao final do século XVIII, expandindo-se por toda Europa até o final do século XIX, e continuou intenso nos Estados Unidos por grande parte da primeira metade do século XX. Na segunda metade desse mesmo século ocorreu uma série de transformações políticas, sociais e econômicas nos países subdesenvolvidos. Nessa época intensifica-se a implantação do grande capital internacional nos países pobres, por meio da instalação das indústrias transnacionais. Elas aceleraram rapidamente o êxodo rural transferindo milhões de trabalhadores para as cidades, que não se encontravam preparadas para receber esse enorme contingente. Seabra (2000, p. 73) destaca, ao tratar do processo de urbanização, que:

Foi através de uma concepção geral de sociedade e de Estado levado a cabo, inicialmente, por uma burguesia industrial, associada desde a origem a empresas de capital estrangeiro que, mediante seus papéis históricos, metamorfoseou a riqueza. De mercantil e escravista assumiu a condição de industrial e rentista em meio a contradições internas.

A produção e o consumo do espaço, assim como a urbanização, conforme Botelho (2007, p. 3),

[...] estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são [...] reguladas pelas necessidades do capital de gerar valor excedente, sendo que o capitalismo industrial provocou fortes transformações no processo de urbanização e no papel desempenhado pelas cidades brasileiras.

Abreu (2001) enfatiza que foi entre 1870 e 1930 que os processos capitalistas modernos se firmaram solidamente nas cidades brasileiras. Foi nessa fase que as relações sociais de base capitalista se difundiram em nível de produção de mercadorias, substituindo aquelas que vigoravam em tempos anteriores. Segundo Martins (2001, p. 14), a redefinição da urbanização era provocada não apenas pela industrialização, que se transformava no epicentro da (re)produção social, como também tinha a ver com a manipulação da renda fundiária urbana que a ela se combinava".

Porém, a evolução urbana brasileira assumiu nova configuração a partir da década de 1930, quando a instalação de indústrias nacionais com as bases financeiras do café modifica o quadro socioeconômico do país. O enorme êxodo rural, motivado pela crise da cafeicultura, e o consequente aumento da população urbana operária favoreceu, assim, a formação e ampliação do mercado consumidor.

O período de 1930-1955 é marcado por uma incipiente inserção do Brasil em sua Segunda Revolução Industrial, numa conjuntura nacional e internacional em que se destacam o enorme êxodo rural, motivado pela

crise da cafeicultura, e o conseqüente aumento da população urbana operária, favorecendo, assim, a formação e ampliação do mercado consumidor.

A população do campo, dessa forma, foi atraída pelas demandas “oferecidas” pela cidade, ao mesmo tempo em que o próprio desenvolvimento industrial começou a produzir novas máquinas e equipamentos que modernizaram as atividades rurais, de forma a aumentar a produtividade agrícola e de favorecer uma maior qualidade na produção, dinamizando a economia agropecuária e, conseqüentemente, determinando o desemprego no campo.

As principais cidades transformaram-se em pólos de atração para a população do território, especialmente a que vivia no campo. Nesse contexto, ela observava a cidade com uma nova perspectiva do trabalho, da melhor remuneração, do acesso aos serviços, a exemplo da saúde e da educação, enfim, a melhoria da sua qualidade de vida. Abreu (2001, p. 49) discorre, ainda, que:

A espacialidade decorrente do aumento da concentração da população nas cidades e do processo de industrialização desenvolveu-se pelo encadeamento de continuidades e rupturas tendo como marco a Revolução de 30 [...]. Assim, a partir dos anos 30, estabeleceram-se as condições para o desenvolvimento do processo articulado por meio de instituições políticas e econômicas cujo resultado é o advento de novos valores sociais e culturais que mais tarde, caracterizar-se-iam como tipo predominantemente urbano.

Como reflexo da expansão industrial ocorre o aumento do número de cidades. Rebêlo (2000, p. 102) discorre que “levando em consideração o intervalo de tempo entre os censos demográficos, pode-se observar que o crescimento urbano no Brasil acelerou a partir de 1950 [...]”. Nesse período ocorreu o crescimento de 47 centros urbanos, com um aumento equivalente a 146,87%, no grupo das maiores cidades do país.

O processo de urbanização brasileira provocou transformações nos hábitos da sociedade gerando fluxos migratórios em direção as cidades devido à oferta de bens e serviços e motivando a formação de cidades locais. Rebêlo (2000, p. 103) mostra que a contribuição das "pequenas cidades que proliferaram após 1950 tem, atualmente, papel significativo na urbanização nacional em regiões pouco ou quase nada industrializadas".

A industrialização, porém, deve ser considerada numa acepção mais ampla, posto que envolve também as transformações ocorridas no campo, com a modernização em áreas específicas do território nacional, especialmente Sudeste, Sul e em parte do Cerrado no Centro-Oeste e a estagnação no Nordeste e Norte, culminando com o êxodo rural que consolidou a tendência de urbanização da sociedade brasileira na segunda metade da década de 1950 e na década de 1960. A concentração demográfica em áreas urbanas decorreu em grande parte do fluxo migratório interno que, durante décadas, forneceu mão de obra para as áreas de concentração de desenvolvimento econômico, ocasionando o crescimento urbano marcado por uma desigualdade das atividades econômicas e da população do território (Abreu, 2001).

O processo de urbanização intensificou-se em meados do século XX com a inserção do Piauí no processo brasileiro de urbanização, a partir da modernização tecnológica proveniente da industrialização do Centro-Sul do país, e que se espalhou por outras porções do território.

## **A URBANIZAÇÃO NO PIAUÍ E A EVOLUÇÃO URBANA DE TERESINA**

No Piauí, apesar do processo de urbanização ocorrer de forma mais tardia, apresentou características semelhantes de crescimento do sistema urbano brasileiro, especialmente a partir da década de 1950. Rebêlo (2000, p. 107) destaca que "de 47 cidades em 1940, e 49 em 1950, o Estado passou a contar com 71 em 1960, 114 em 1970, 118 em 1980, 148 em 1993 e 221 a 1º de janeiro de 1997". A maioria das cidades piauienses eram de pequeno



porte nesse período. No caso de Teresina, o Censo de 1940 não a caracteriza como cidade populosa. Já em 1950 apresentava uma população de 51.418 habitantes, ocupando a 32º lugar dentre as cidades com mais de 50 mil habitantes. A segunda cidade mais populosa do Estado era Parnaíba, com 30.174 habitantes, sendo que as demais contavam com menos de 10 mil habitantes.

O processo de urbanização é resultado da dialética entre forças de concentração e forças de dispersão que atuam no processo de modernização tecnológica, o qual motiva fluxos migratórios que se dirigem às áreas urbanas em busca de produtos e serviços que as localidades de origem desses fluxos não oferecem, sendo que o Piauí já sofria, nessa época, o processo de macrocefalia da rede urbana tendo como centro polarizador a capital Teresina. A situação acentuou-se a partir da década de 1960, quando essa alcançou os 98.329 habitantes (Rebêlo, 2000).

O processo de industrialização e urbanização presente no espaço geográfico brasileiro permitiu, portanto, uma nova configuração espacial em cidades de médio porte, a exemplo de Teresina. A análise da produção do espaço urbano da capital será feita a partir da década de 1970, porque foi nesse período que o espaço urbano de Teresina passou por grandes transformações e adquiriu uma nova configuração.

Dentre os fatores responsáveis pelas mudanças na organização espacial da cidade estão o crescimento “natural”, os crescentes fluxos migratórios, a intensificação da política habitacional e a modernização do sistema viário regional e estadual. De acordo com Façanha (1998, p. 10):

[...] As administrações públicas tentam minimizar o problema da urbanização através de estratégias amplas de acomodação. Uma delas surgiu em 1969 com o primeiro Plano Diretor Local Integrado – PDLI, elaborado por uma empresa de consultoria do Estado da Bahia. Apesar de detalhado, o plano não foi seguido. A alegação: as propostas não estavam de acordo com a realidade sócio-econômica da cidade.



A “crise urbana” precisava de soluções urgentes. Em 1977 foi feita uma nova tentativa para minimizar os efeitos colaterais do progresso econômico. O Instituto de Planejamento e Administração Municipal (IPAM), em convênio com a Universidade de Brasília (UNB) conduziu o I Plano Estrutural de Teresina (PET), estabelecendo uma série de recomendações relativas à edificação. Estas foram instrumentadas pela lei n.º 1.591, 31/8/1978. Após cinco anos da vigoração desse, iniciaram-se os estudos para elaboração de um novo plano urbanístico, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), que nunca foi concluído.

O II Plano Estrutural foi requisitado em 1987, devido ao agravamento das condições gerais de urbanização. Este teve a estruturação das suas bases no seminário realizado pela Prefeitura Municipal de Teresina, intitulado “Planejando Teresina”. O II PET definia novas diretrizes para ocupação do solo urbano de Teresina. Nele, é determinada “uma estruturação ocupacional que atenua a demanda ao centro, inibindo os processos de saturação e reduzindo a necessidade de acesso a este polo” (Teresina, 1993, p. 38). A preocupação principal em descentralizar o fluxo em outras direções decorre dos altos custos na estruturação da malha viária e do elevado preço da terra, já saturada pelo grande contingente ocupacional.

Devido às restrições à ocupação na Zona Sul com área de topografia acidentada e de proteção de mananciais de abastecimento de água e a grande concentração de lagoas e áreas alagadiças na zona Norte da cidade, é indicada a prioridade de ocupar a zona Leste, no sentido de retirar o máximo de funções urbanas do espaço entre os rios, diminuindo futuras despesas com serviços de infra-estrutura de grande porte para a transposição dos mesmos.

O II PET, portanto, “define uma nova estrutura com eixos que integrem centros geradores de empregos bem distribuídos na cidade” (Teresina, 1993, p.38). Estes novos pólos, incentivados a partir de áreas com tendências

espontâneas, em bairros distantes do centro, visam a descentralização da produção e do consumo em diferentes zonas da cidade.

As políticas públicas implementadas na cidade a partir dos anos de 1970, relacionadas a investimentos em saúde, educação, energia elétrica, habitação popular e pelo desenvolvimento da malha viária, interligando Teresina a centros regionais e nacionais, atraíram um enorme contingente de migrantes que buscavam usufruir do crescimento econômico e da adoção de inovações tecnológicas em vários setores de atividades da capital. Esses fatos, dentre outros, contribuíram para transformar Teresina num pólo de atração populacional, além de intensificar o processo de urbanização que já estava se configurando desde a década de 1950 (Viana, 2003).

A década de 1970 foi marcada, também, pela inexistência de políticas públicas que pudessem determinar a orientação do acelerado crescimento urbano, permitindo, assim, a atuação mais desenvolta de agentes orientados pelas possibilidades de ganhos econômicos a partir da manipulação das rendas fundiárias urbanas, o que se expressou pelo surgimento de grandes vazios urbanos, "pedaços" de terras sujeitos à especulação imobiliária, paralelamente à formação de grandes aglomerados populacionais sem dispor de infraestrutura, a exemplo das favelas.

Vale destacar que a atuação da Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi decisiva no atendimento da demanda crescente por habitação em Teresina, colaborando, assim, para atrair um maior número de migrantes para a capital, sendo que, na década de 1970, a COHAB-PI construiu 7.043 unidades habitacionais em diferentes Zonas da cidade, com destaque para o Conjunto Dirceu Arcoverde I, na Zona Sudeste, onde foram construídas 43,1% dessas habitações.

Na década de 1980, foi intensificada a construção de conjuntos habitacionais, determinando um novo aspecto na paisagem teresinense,

devido ao número expressivo de casas que eram construídas em cada Zona da Cidade. Na Zona Norte, os destaques foram os conjuntos Mocambinho I (1982), Mocambinho II (1984) e Mocambinho III (1985), totalizando 5.135 unidades habitacionais; além do Itaperu (1980) e São Joaquim (1984), em menor proporção, totalizando 988 unidades. Na Zona Sudeste, com 4.254 unidades, o Conjunto Dirceu II é o mais populoso. Na Zona Sul, é inaugurado o Conjunto Promorar, com 4.969 unidades, passando a ser o conjunto mais populoso da cidade. Também são construídos os conjuntos de apartamentos João Emílio Falcão (1982), Tancredo Neves (1985) e Morada Nova I (1988), totalizando 2.736 apartamentos, representando os primeiros núcleos verticais da Zona Sudeste de Teresina (Viana, 2003). Façanha (1998, p. 170) relata que:

Ao final da década de 80, foram construídos, na cidade, aproximadamente 23.179 unidades habitacionais, representando uma quantidade superior ao triplo da existente na década anterior. Essa produção expressiva de habitações, nas décadas de 70 e 80, demonstrou o grau de importância e de complexidade que adquiriram os conjuntos habitacionais na produção do espaço urbano de Teresina, estimulando a expansão da cidade em todas as direções.

A década de 1990 foi caracterizada pela crise no setor habitacional devido à redução das políticas habitacionais na “forma e qualidade”, inibindo a produção de habitações populares, relacionadas à ação da COHAB-PI, que representaram, nessa década, somente 1695 unidades habitacionais. Porém, a solução encontrada pela COHAB, visando desenvolver o espaço urbano e minimizar os problemas de déficit habitacional, foi a de associar-se com outras instituições públicas e privadas. Deve-se destacar a construção de habitações através de programas do governo Federal, a exemplo do Habitar – Brasil; casas em convênio com o Instituto de Assistência e Previdência do Estado do Piauí (IAPEP), com a Caixa Econômica Federal, que construiu e financiou vários Conjuntos, a exemplo

do Porto Alegre e Esplanada; o sistema de autofinanciamento e de autogestão, dentre outros.

A redução da produção de casas populares pelo poder público intensificou as disparidades sociais e as contradições presentes na cidade, contribuindo para a ampliação do processo de favelização da capital e o agravamento das condições de vida dos cidadãos. Conforme dados da Prefeitura municipal, em 1991 existiam 56 vilas e favelas, que aumentaram para 141 em 1993 e, em 1999, alcançaram 150. Nestas, existiam 37.820 domicílios, que abrigavam 38.852 famílias e uma população de 133.857 habitantes, contingente que representava quase 20% da população urbana do município (Teresina, 2002).

Mas, por outro lado, é nesse período que ocorre a consolidação do processo de verticalização da cidade de Teresina, deixando mais evidente a segregação existente na cidade e a atuação dos agentes imobiliários, que agem sobre o espaço urbano produzindo e reproduzindo o seu capital (Viana, 2005). Vale destacar, nesse período, o aparecimento de dois *shoppings centers*, permitiu o surgimento de novas centralidades, oferecendo novas áreas de serviços nas proximidades dessa área de crescimento vertical.

## **O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE DE TERESINA – PI E OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO**

A cidade, enquanto objeto de estudo de natureza geográfica, pode ser analisado através do movimento histórico de transformação da sociedade e das contradições sociais que nela permeiam. Dessa forma, a sociedade reflete o modo como os homens estão se relacionando no espaço social, através das relações culturais e de produção. Na sociedade capitalista à medida que os homens estão produzindo, contribuem para a formação econômica e sócio-espacial, bem como descreve Corrêa (1975, p. 28) ao dizer que “o espaço organizado pelo homem desempenha um

papel na sociedade, condicionando a, compartilhando do complexo processo de existência e reprodução social”.

Nesse sentido, ao estudar alguns aspectos da forma de habitar na cidade de Teresina, será destacado a verticalização como um reflexo da divisão social do espaço urbano, gerando áreas de “segregação residencial” que simultaneamente amplia as dimensões, social e espacial. Tradicionalmente, o crescimento da cidade se faz de forma horizontal ampliando os espaços ocupados. Nas últimas décadas, o fenômeno da verticalização vem se intensificando, nas grandes e médias cidades do território brasileiro.

A organização espacial é fruto de agentes sociais concretos atuando sobre o espaço urbano num constante processo de reorganização espacial que se faz através da incorporação de novas áreas no tecido da cidade. Esse espaço capitalista é, simultaneamente, “fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço” (Corrêa, 1993, p.11).

Dessa forma, o processo de verticalização será refletido a partir da compreensão das alianças e dos conflitos existentes entre os agentes produtores da cidade. Esses agentes sociais adotam estratégias variáveis no tempo e no espaço, decorrendo tanto de causas externas como de causas internas aos agentes. A produção desse espaço encontra-se “fotografada” nas diversas paisagens geográficas que dominam o cenário urbano brasileiro, e em especial, o espaço teresinense. Essas paisagens, que são verdadeiras formas espaciais, foram produzidas através de relações sociais ao longo da história.

A verticalização não deixa de ser uma expressão da segregação espacial. Exprime também a direção da urbanização em função de agentes orientados pelas perspectivas de reprodução do capital. Em Teresina, as Zonas Leste e Centro foram as Zonas que mais receberam investimentos

imobiliários verticais nas últimas três décadas, com destaque para os bairros Jôquei Club e Fátima (Zona Leste) e Frei Serafim, Centro e Ilhotas (Zona Centro).

O processo de verticalização se estabeleceu a partir da compreensão das alianças e conflitos existentes entre os agentes produtores da cidade. Os primeiros edifícios começaram a surgir no espaço urbano teresinense a partir da década 1960 e meados dos anos 1970. O crescimento vertical ocorreu de forma esporádica na área central da cidade, não promovendo, naquele momento, uma concentração vertical. Este fato decorreu da ausência de uma estratégia de valorização por parte dos agentes imobiliários. O que vigorava, naquele contexto, era a produção de edifícios públicos e comerciais, objetivando centralizar a oferta de serviços com salas para escritórios ou consultórios, porém, desprovidos, ainda, da “lógica de construir para lucrar”. Essa lógica é orientada por meio da concentração espacial de edifícios residenciais que reforça essa intenção (Viana, 2003).

Na segunda metade da década de 1970, tem início o processo de produção vertical em Teresina, havendo um (re)direcionamento da produção, apropriação e consumo do espaço urbano, de acordo com a lógica da produção socioespacial imobiliária, possibilitando o desdobramento de uma nova dinâmica da cidade, profundamente marcada pela produção de edifícios comerciais na Zona Centro, como pode ser visualizada na Fotografia 1.

Ao final da década de 1980, o processo de verticalização acelerou-se fortemente com o “aparecimento de edifícios de apartamentos residenciais de luxo [...]” (Façanha, 1998, p. 210). A construção do espaço vertical na cidade refletiu as necessidades de acumulação e geraram dinâmicas urbanas diferenciadas, passando a ser uma realidade cada vez mais presente na paisagem urbana teresinense. A partir dessa década, a



expansão do crescimento vertical ocorrerá em direção à Zona Leste de Teresina, como pode ser visualizada na Fotografias 2.

Fotografia 1 – Verticalização da Zona Centro de Teresina. Predomínio de prédios comerciais, 1999.



Fonte: Meneses (2005).

Fotografia 2 – Corredor da Verticalização da Zona Centro em direção à Zona Leste de Teresina, 2003.



Fonte: Meneses (2005).

Portanto, é na década de 1980 que se inicia a incorporação imobiliária e o adensamento, advindo da verticalização. O desenvolvimento do sistema de incorporação necessita da participação de vários tipos de promotores, representados por “três tipos de capital das sociedades de promoção: o capital da indústria da construção civil, o capital patrimonial (firmas individuais) e o capital comercial (agência imobiliária)”. De acordo com Lefebvre (1972, p. 63), “o investimento no imobiliário e nas construções privadas e públicas (na produção do espaço) se revela proveitosa porque essa produção ainda comporta, e comportará por muito tempo, uma proporção superior de capital variável em relação ao capital constante”.

Na década de 1990, a verticalização consolidou-se principalmente nas Zonas Centro e Leste da capital do Piauí, necessitando, desta forma, um aprofundamento da análise da produção espacial. Paralelamente ao crescimento vertical da cidade, ocorre a expulsão da população carente para a periferia, devido à valorização da área central, como pode ser visualizada nas Fotografias 3 e 4.



Fotografia 3 – Vista panorâmica da verticalização dos bairros Ilhotas e Frei Serafim, Zona Centro de Teresina.



Fonte: Muller (2002).

Fotografia 4 – Verticalização dos bairros Ilhotas e Frei Serafim, na “orla” do rio Poti, Zona Centro de Teresina.



Fonte: Araújo (2007).

O processo de verticalização começa a orientar o uso e ocupação do tecido urbano, devido a ações mais concretas dos agentes produtores do espaço urbano. Tais ações produzem e reproduzem o espaço citadino. Conforme Abreu, (1994, p. 272) “[...] o espaço urbano, por ser um produto social e histórico, só pode ser compreendido a partir de sua articulação com as determinações mais gerais que regem o modo de produção capitalista na fase atual, isto é, a partir da articulação com os processos de produção e reprodução (ampliada) do capital monopolista”.

Assim, a construção do espaço vertical nas Zonas Centro e Leste da cidade vão definindo novas formas de morar e de produzir espaços. O trabalho e as necessidades de acumulação geram dinâmicas urbanas diferenciadas. Dessa forma, é uma realidade cada vez mais presente na paisagem, representando novos usos de ocupação do solo urbano. Nesse processo, também se estabelecem os monopólios, tanto dos proprietários de terras, como o dos proprietários de capitais que se entrelaçaram em torno das diferentes formas de renda fundiária.

É notória a crescente capitalização das rendas fundiárias nos circuitos dos mercados financeiros. Sendo que foram essenciais para a consolidação

das articulações entre o setor imobiliário com o mercado financeiro a criação do Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) no final da década de 1990. De acordo com Botelho, (2007, p.166-192 citado por Martins; Gomes, 2009, p. 4):

Em 1997, foi promulgada a lei 9.514, que estabeleceu o Sistema Financeiro Imobiliário (SFI) [...]. Trata-se de um sistema de financiamento complementar ao SFH (que não deixou de existir com a criação do SFI). Foram então realizadas inovações no financiamento imobiliário nacional, com a criação de instrumentos de securitização imobiliária, ou seja, que possibilitavam a transformação de bens imóveis em títulos mobiliários, como os Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) e os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). A lei que criou o SFI introduziu também um novo veículo legal denominado Companhia Securitizadora de Créditos Imobiliários, sociedades com propósitos de fazer a securitização dos recebíveis imobiliários através da emissão dos CRIs, títulos imobiliários equivalentes a debêntures.

São inovações que buscam articular o setor imobiliário com o mercado financeiro, estabelecendo um processo de desintermediação bancária para o financiamento da produção, ao mesmo tempo em que oferecem possibilidades de ganhos financeiros aos investidores. [...]

Ambos são formas de securitização de ativos imobiliários, cujo sentido é a conversão de ativos de pouca liquidez em títulos mobiliários de grande liquidez, passíveis de serem absorvidos pelo mercado financeiro. Esses ativos possuem como lastro os imóveis que foram securitizados [...]

O mecanismo da securitização amplia as possibilidades de captação de recursos e acesso a financiamento aos 'originadores' desses créditos (as empresas que produzem os ativos a serem securitizados, como as incorporadoras, construtoras, etc.), dando acesso direto ao mercado de capitais, reduzindo, teoricamente, os custos e riscos da captação de recursos financeiros. A securitização também possibilitaria um giro maior do capital das empresas, que receberiam dos investidores os recursos e repassariam para estes seus créditos representados pelos ativos. Por exemplo, uma incorporadora, após vender as unidades de um edifício por ela construído, pode securitizar as dívidas dos adquirentes e vendê-las no mercado. Receberia, assim, de volta, o capital utilizado para financiar os compradores, e poderia reinvestir esse capital em outra atividade ou outro empreendimento. Os investidores que compraram os títulos, por sua vez, passariam a receber os juros e a amortização das dívidas diretamente dos adquirentes. Dessa forma, a incorporadora não necessitaria

esperar pelo vencimento da dívida dos mutuários para recuperar o capital investido, podendo, assim, acelerar o tempo de rotação do capital imobilizado no empreendimento. [...].

Com a securitização, a questão da extração da renda fundiária é de certa forma absorvida e mascarada no processo de valorização imobiliário-financeira dos ativos, transformando-se em direitos de receber uma renda, obscurecida sob a forma de juros provenientes de um ativo imobiliário fragmentado em títulos (desabsolutização da propriedade imobiliária), com a mediação do capital financeiro. Não é mais a propriedade de um bem imóvel que garante a renda, mas sim a propriedade do direito de extrair, a partir de um empréstimo, além da renda presente no imóvel, os juros do capital adiantado. Juros e renda aparentemente se confundem. Dessa forma, saber a localização no espaço urbano dos imóveis securitizados pode indicar o papel da renda fundiária, pois estes imóveis devem se localizar nas áreas mais valorizadas das cidades para render o máximo possível.

Tanto os FIs como os CRIs, embora representem uma etapa superior de financeirização da propriedade imobiliária, contribuindo para a sua desabsolutização, têm, como lastro, uma propriedade de um bem real, e seus rendimentos dependem da valorização desse bem. [...]

Dessa forma, como empreendimentos de mercado voltados para as camadas de rendimentos mais altos da população, acentuam o caráter de fragmentação e hierarquização do espaço urbano, ao concentrarem seus investimentos em áreas já valorizadas, aumentando a distância socioeconômica que separa essas áreas do restante da cidade. E o poder de intervenção no espaço urbano das empresas do setor imobiliário se amplia com a aliança com o setor financeiro, garantindo recursos necessários tanto para a superação da barreira colocada pelos altos preços da terra urbana quanto para a aceleração do tempo de rotação do capital no setor da construção." (Grifos do autor).

Segundo Marx (1989 citado por Botelho, 2007, p. 69):

[...] toda a renda fundiária capitalista é mais-valia, produto do trabalho excedente, e não uma propriedade inerente ao solo. Ou seja: a renda fundiária é uma parcela do excedente global produzido pela classe trabalhadora, e que é apropriada pela classe dos proprietários fundiários devido ao monopólio que exercem sobre a propriedade da terra.

Assim sendo, a evolução da produção do espaço é uma prática cotidiana na vida urbana e Teresina presencia, como as cidades “modernas”, o surgimento dos edifícios, a partir do confronto da construção/(re)construção do solo urbano. A esse respeito, Souza (1994, p.134) destaca que:

[...] a cidade não se vê arrasada de uma só vez para ser reconstruída. As construções “pipocam” no tecido urbano, bem como as demolições. Desde que se tenha uma urbanização (promoção imobiliária) desse tipo, o promotor urbano só agirá onde tiver a garantia de que a divisão social do espaço não se alternará.

Vale destacar que, em Teresina, a concentração de edifícios em determinada área da cidade, a exemplo das Zonas Centro e Leste, é consequência da melhor infraestrutura, da acessibilidade, da valorização dos terrenos, da segurança, do modismo e da comodidade relacionada à moradia em edifícios. Grosso modo, trata-se de atributos espaciais que permitem aos capitais do setor imobiliário auferirem rendas territoriais diferenciais.

É necessário aprofundar o entendimento da relação entre o processo capitalista e a concentração urbana, pois a verticalização configura um espaço privilegiado onde a manipulação da propriedade da terra pelo grande capital lhe permite exercer o controle do espaço, segregando-o socialmente e dirigindo a urbanização para certas direções que lhe dão maior remuneração, demonstrando, dessa forma, que o processo de verticalização gera contradições no espaço urbano. Para compreender melhor esse processo, podemos nos remeter a Martins (1999, p. 6), quando este se refere a Marx, ao demonstrar que,

[...] ao longo de um vasto processo histórico, o capital, como relação social de produção que é, abriga-se no seio das relações de troca e procura tornar-se hegemônico subvertendo as condições sociais - objetivas e subjetivas - para a produção da riqueza que encontra ao subjugar o seu

desenvolvimento em favor do processo de sua própria valorização. Unilateraliza a troca em seu favor ao confiná-la à troca de mercadorias; estreita as noções de riqueza e acumulação ao fazer com que suas definições passem pela mediação do dinheiro; desperta uma nova alma social no corpo das coisas quando faz os meios de produção e de subsistência adquirirem o estatuto de capital perante o produtor direto; subverte, enfim, o próprio processo real de trabalho ao sobrepor-lhe o processo de valorização das coisas à custa da desvalorização do homem, que vê sua ação limitar-se, assim, à expansão do mundo da riqueza como capital, como um mundo alheio e estranho que cada vez mais o domina e o arrasta para o seu empobrecimento [...].

Novos conteúdos e sentidos são estabelecidos no espaço urbano em decorrência da dissolução pelo capital das relações de produção, sendo que ele as transforma ao desenvolvê-las subordinadamente às suas tramas reprodutivas (Martins, 1999, p. 12). Em decorrência desse processo, a cidade cresce e a população excluída é jogada para fora da área central, que se valoriza. O resultado será, necessariamente, a segregação social gerada pela disputa pelo acesso aos espaços da cidade. Vale enfatizar que os espaços das Zonas Centro e Leste teresinense possuem características de segregação de “alto *status*”, apresentando um padrão elitista, sendo ocupado por grupos sociais com certa homogeneidade social e econômica.

Os agentes imobiliários desempenham importante papel no processo de expansão/(re)estruturação/(re)definição do espaço urbano em seu conjunto, interferindo e alterando o padrão de uso do solo urbano e possibilitando novas tendências ou necessidades ocupacionais, muitas vezes simbólicas. Nesse processo de (re)definição de uso do solo e, conseqüentemente, do seu valor de troca, ocorre um remanejamento/afastamento da população que não pode arcar com os novos preços estabelecidos, contribuindo, assim, para a intensificação do processo de segregação socioespacial. Vale lembrar que esse processo vem ocorrendo na cidade de Teresina.

É notório que o crescimento vertical foi determinante no processo de (re)definição de uso do solo urbano, a exemplo do que ocorreu em Teresina e em diversas cidades brasileiras. Ramires (2001, p. 48) revela que:

Foi necessária uma série de adequações dos códigos de obras [...], já que novas situações de loteamento e parcelamento da terra urbana são apresentadas. Além disso, fizeram-se necessárias mudanças nos limites de gabaritos, do pé direito mínimo e disposição das vias de circulação.

Botelho (2007, p.5) esclarece que o setor imobiliário corresponde ao “conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como as atividades imobiliárias e as atividades de manutenção predial”.

Além dos promotores imobiliários, Abreu (1994, p. 269) enfatiza que o Estado tem exercido um importante papel como agente indutor do crescimento urbano, sendo que

[...] isso se deve principalmente ao efeito imediato que as políticas públicas têm sobre a planta de valores do solo urbano. Com efeito, por ser mercadoria que gera rendas àqueles que a possuem, e por ser também fixa no espaço, a terra urbana é extremamente sensível a qualquer variação que ocorra no seu entorno. Isso porque a renda que ela auferir a seu proprietário é diferencial, isto é, varia em função dos mais diversos fatores como, por exemplo, a presença ou ausência de bens urbanísticos os mais diversos. [...].

Carlos (2001, p. 15), ao discorrer sobre a ação do Estado na produção do espaço urbano, destaca que:

[...] A ação do Estado – por intermédio do poder local – ao intervir no processo de produção da cidade reforça a hierarquia de lugares, criando novas centralidades e expulsando para a periferia os antigos habitantes, criando um espaço de dominação. [...]. Nesse nível de realidade o espaço produzido assume característica de fragmentado (em decorrência da ação dos empreendedores imobiliários e da generalização do processo de mercantilização do espaço),



homogêneo (pela dominação imposta pelo Estado ao espaço) e hierarquizado (pela divisão espacial do trabalho).

Assim, aqueles que não são os destinatários da chamada produção capitalista da urbanização vêem-se forçados a promover a expansão da cidade devido à ocupação progressiva e indiscriminada das áreas periféricas ao sabor da especulação imobiliária. Na cidade de Teresina, o crescimento vertical também é visível em outras áreas da cidade, a exemplo do conjunto Tancredo Neves, na Zona Sudeste e, na Zona Sul, os conjuntos Morada Nova, João Emílio Falcão, Verde Te Quero Verde, dentre outros. Estes empreendimentos são resultado da ação da Companhia de Habitação, sendo que este órgão financiador teve o seu papel revigorado na segunda metade da década de 1970, quanto à produção de habitações.

Dessa forma, as contradições existentes no tecido urbano são percebidas num mesmo processo, o da verticalização. No entanto, seguem lógicas diferentes quanto ao tipo de agente imobiliário, ao perfil do consumidor e ao valor das áreas que os imóveis estão localizados, merecendo no espaço análises diferentes quanto à forma de ocupação no espaço e quanto ao tempo e velocidade que tais processos acontecem no tecido urbano. Souza (1994, p. 12) discorre que “[...] o processo de produção do espaço é desigual – isso aparece claramente através do uso do solo urbano – e decorre do acesso diferenciado da sociedade à propriedade privada e da estratégica de ocupação do espaço urbano”. Segundo Martins (1999, p. 2):

No que concerne às contradições do espaço, gestam-se e explicitam-se com a entrada decisiva, ou melhor, com a captura do espaço pelo mundo das mercadorias. Processo complexo e inacabado que, por conseguinte, nos impede de conhecê-las integralmente; que se refere não só aos circuitos de valorização, como também às relações de dominação que aí atuam, às estratégias econômicas e políticas de manutenção do conjunto social nos marcos das relações que



viabilizam e permitem à acumulação de capital subjugar a reprodução social. [...].

Um dado importante no processo de verticalização de Teresina é a existência de construtoras que se concentram apenas em determinados bairros da cidade, enquanto outras atuam de forma mais ramificada entre os bairros pesquisados, utilizando-se de diferentes estratégias com o objetivo de concretizar os seus investimentos. É necessário destacar as alianças que ocorrem entre as construtoras como forma de dominar o mercado imobiliário em determinadas áreas da cidade, diversificando a utilização do seu capital.

Portanto, os agentes imobiliários servem-se do espaço como meio voltado à reprodução do capital. Tal racionalidade, no entanto, resulta em acirramento das contradições existentes no seio da sociedade teresinense, já que o padrão dessa produção vertical da cidade é elitista, ou seja, voltado para o atendimento das classes médias e altas.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Este artigo objetivou refletir sobre a organização espacial e geográfica da cidade de Teresina e os principais aspectos que determinaram o crescimento vertical em alguns bairros da capital, aprofundando a discussão teórica sobre a temática urbana e sobre os impactos ambientais decorrentes desse processo.

A construção do espaço vertical de Teresina ocorreu, na década de 1960, com a construção esporádica de edifícios públicos e comerciais no centro da cidade. Na segunda metade da década de 1970, começa a haver uma maior produção de edifícios comerciais no centro, a partir de estratégias de mercado dos agentes imobiliários. No final dos anos 1980, intensifica-se a produção de edifícios residenciais; a consolidação do processo de verticalização ocorre na década de 1990, principalmente nas Zonas Centro e Leste da capital, prosseguindo a sua expansão de forma

expressiva nos anos 2000. Portanto, forma-se uma área de concentração de edifícios na cidade, mudando, significativamente, a paisagem urbana.

A ação dos agentes produtores incorporadores do espaço urbano, especialmente os agentes imobiliários e do Estado, estruturaram uma nova organização espacial nas Zonas Centro e Leste, relacionadas com a valorização dos terrenos, a localização privilegiada, a proximidade do rio Poti, a vista panorâmica, a boa infraestrutura, a segurança, o modismo e comodidade. O mercado imobiliário consolidou-se pelo advento do autofinanciamento.

Neste processo de crescimento vertical, as classes sociais média, média-alta e alta aparecem como determinantes na aquisição de imóveis. Vale destacar que a verticalização promove a exclusão de grande contingente de pessoas que não possuem possibilidades de morar em áreas valorizadas, requisitando um alto padrão na renda, favorecendo o crescimento horizontal da cidade, ou seja, expandindo a sua mancha urbana. Desta forma, surgem áreas de segregação de alto e baixo *status*.

O processo de pesquisa revelou uma série de descobertas, incertezas, conflitos, contradições e conquistas, portanto, representou um longo percurso em busca da sabedoria e do conhecimento. A dificuldade de obtenção de dados, em especial dos setores imobiliários e do poder público, em parte, prejudicou uma complementação de dados no que se refere ao entendimento do processo de verticalização. No entanto, cabe à sociedade construir novos meios de obtenção de dados dessa realidade que seria importante para a compreensão de Teresina.

## REFERÊNCIAS

ABREU, M. de A. O Estudo Geográfico da Cidade no Brasil: evolução e avaliação. Contribuição à História do Pensamento Geográfico Brasileiro. São Paulo. In: CARLOS, A. F. A. (org.). **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

ABREU, M. de A. Cidade Brasileira: 1870 -1930. In: SPOSITO, M.E.B. **Urbanização e Cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente: UNESP/FCT, 2001.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.

CARLOS, A. F. A. **Espaço-tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto, 2001.

CORRÊA, R. L. **Agentes modeladores e uso do solo urbano na cidade capitalista**. Rio de Janeiro. Reunião de Geografia Urbana da UGI, novembro. 1979.

CORRÊA, R. L. Espaço: um Conceito Chave da Geografia. In: CASTRO, I. E. de et al. (org.). **Geografia**: conceitos e temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

FAÇANHA, A. C. **A evolução urbana de Teresina**: agentes, processos e formas espaciais. 1998. Recife. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, [1972] 2008.

MARTINS, Sérgio. Crítica à economia política do espaço. In: DAMIANI, A. L., CARLOS, A. F. A., SEABRA, O. C. L. **O espaço no fim de século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999. p.13-41.

MARTINS, Sérgio. Rentismo e autoritarismo: fundamentos seculares de uma urbanização anticientífica. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente: [s.n.], 2001. p.97-126.

MARTINS, Sérgio; GOMES, Gláucia Carvalho. A verdade que está no erro: a importância do Estatuto da Cidade para a (re)valorização do espaço. **Revista da ANPEGE**, n.5, p.123-139, 2009 (ISSN – 1679-768X).

RAMIRES, J. C. de L. A presença da habitação verticalizada na paisagem urbana brasileira. **Geo UERJ**: Revista do Departamento de geografia. Rio de Janeiro. UERJ, n. 9, p. 45-57, jan./jun. 2001.

REBÊLO, E. M. de G. A Urbanização do Piauí. **Carta CEPRO**, Teresina, v.18, n. 1, p. 99-114, jan./jun.2000.

SEABRA, A. C. de L. Urbanização e fragmentação: a natureza natural do Mundo. **Geografares**, Vitória. v.1, n.1, jun. 2000.

SOUZA, M. A. A. de. **A Identidade da Metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCJTEC: EDUSP, 1994.

TERESINA, Prefeitura municipal. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral. **Teresina Agenda 2015**: Plano de desenvolvimento Sustentável. Teresina-Piauí, 2002.

TERESINA, Prefeitura municipal. **Teresina**: aspectos e característica, Perfil/93. Teresina-Piauí, 1993.

VIANA, B. A. da S. O sentido da cidade: entre a evolução urbana e o processo de verticalização. **Carta CEPRO**. Indicadores sociais: números para entender a realidade e definir caminhos, Teresina, Fundação CEPRO, v. 23, n. 1, p. 66-75, jan./jul. 2005.

VIANA, B. A. da S. **A verticalização em Teresina**: sonho de muitos e realidade de poucos. 2003. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Ensino de Geografia) – Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2003.