



Bartira Araújo da Silva Viana

*Geógrafa e Mestranda
em Desenvolvimento e
Meio Ambiente*

O SENTIDO DA CIDADE: ENTRE A EVOLUÇÃO URBANA E O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO

INTRODUÇÃO

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 ao 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).

O sentido da cidade de Teresina será refletido a partir da compreensão das alianças e dos conflitos existentes entre os agentes produtores da cidade, a exemplo dos proprietários dos meios de produção

(industriais e comerciantes), dos proprietários fundiários, dos promotores imobiliários, do Estado e dos grupos sociais excluídos. Esses agentes sociais adotam estratégias variáveis no tempo e no espaço, que decorrem 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. Essas paisagens, que são verdadeiras formas espaciais, foram produzidas através de relações sociais ao longo da história.

Este artigo, inicialmente, enfatizará o processo de evolução urbana da cidade de Teresina e a atuação dos agentes modeladores desse espaço, assim como alguns processos e formas espaciais presentes na cidade; seguido do processo de verticalização

presente no espaço nacional e no tecido urbano teresinense.

1 A EVOLUÇÃO URBANA DE TERESINA

Teresina, estrategicamente planejada para ser a capital do Piauí, nasceu do empenho do presidente da província, José Antônio Saraiva, de transferir a capital Oeiras para a Vila do Poti, como encarregado que estava de cumprir interesses políticos e econômicos envolvidos nessa mudança.

A nova capital do Piauí foi projetada por Conselheiro Saraiva, tendo como traçado geométrico a forma de tabuleiro de xadrez, a primeira do Brasil com esta configuração, e que determinou o crescimento radiocêntrico da cidade de Teresina. O centro era representado pela Igreja Nossa Senhora do Amparo, a primeira edificação da cidade. De norte a sul, Teresina tinha 3 km e 18 quadras, e, de leste a oeste, os limites da cidade eram os rios Poti e Parnaíba, com 12 quadras, totalizando uma área de 43 km².

A organização socioespacial de Teresina nos primórdios refletia as contradições sociais presentes no espaço urbano. Lima apud Abreu (1996, s. p.) comenta que:

(...) o traçado da cidade de Teresina foi planejado com uma clara destinação do uso social do seu espaço, como todas as cidades da época, ficando reservada a área central às elites, próximo às instalações dos poderes político-administrativo, econômico e religioso e, aos pobres, a periferia desse centro.

Nas décadas de 1940/1950, as transformações espaciais em Teresina foram determinantes para o crescimento horizontal da cidade. As zonas Norte e Sul destacaram-se com a construção de vários bairros, a exemplo do Mafuá, Vila Operária, Vila Militar, Feira de Amostra e Matadouro. Estes bairros modificaram a paisagem da zona

Norte e criaram um contraste na paisagem, pois, próximos às áreas densamente povoadas, existiam vazios populacionais. Os bairros Cabral e Ilhotas constituíam, nesse momento, a periferia do Centro. A zona Sul teve a sua expansão determinada pelos bairros Piçarra, Vermelha, São Pedro e Tabuleta, preenchendo os espaços entre os rios Poti e Parnaíba. O limite da expansão do espaço urbano estava compreendido entre as avenidas Miguel Rosa e Frei Serafim.

A década de 1950 foi marcada pelo desenvolvimento da rede de transportes rodoviários e aperfeiçoamento do setor de comunicações, contribuindo para a dinamização do Estado e, conseqüentemente, da cidade de Teresina. A construção da barragem de Boa Esperança - acompanhada do desenvolvimento dos setores administrativos, financeiros, creditícios - e a ampliação do comércio varejista foram fatores que provocaram o crescimento econômico da capital em múltiplos aspectos.

A expansão, nesse contexto, tinha um sentido Leste-Nordeste preenchendo novas áreas além do Poti, após a criação da Ponte dos Noivos. Os bairros que surgiram nessa área foram Fátima, Jóquei e São Cristóvão. Nestes bairros era marcante a presença da população de alto poder aquisitivo. Quanto à dinâmica espacial da zona Sul, a ocupação se deu devido à topografia favorável e à implementação de serviços e de consolidação de uma boa infra-estrutura. As avenidas Barão de Gurguéia e Miguel Rosa contribuíram para a dinâmica econômica da cidade no sentido Sul através do desenvolvimento de áreas especializadas de serviços e comércio, além de atividades industriais, que permitiram o processo de descentralização das atividades econômicas. Um outro aspecto indutor de crescimento da cidade para a zona Sul foi a construção do Conjunto Habitacional Parque Piauí.

A configuração espacial urbana teresinense adquiriu novos aspectos na década de 1970, através dos fluxos migratórios, da intensificação da política

ARTIGO

habitacional e da modernização do sistema viário, o que fez surgir, então, a necessidade de se elaborarem estudos e planos de ordenação da cidade. Façanha (1998, p. 10) comenta que:

[...] 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 socioeconômica 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 na Lei n.º 1.591, 31/8/1978. Um novo plano urbanístico foi estabelecido cinco anos depois do I PET, sendo conhecido como 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 (PMT), 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, inibido os processos de saturação e reduzindo a necessidade de acesso a este pólo” (TERESINA: aspectos e características, 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, caracterizada por uma topografia acidentada e pela proteção de mananciais de abastecimento de água, e também pela 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.

A inexistência de políticas públicas que pudessem determinar a orientação do acelerado crescimento urbano fez com que na década de 1970 se consolidassem as contradições na ocupação da terra, com o surgimento de grandes vazios urbanos, pedaços de terra sujeitos à especulação imobiliária, paralelamente à formação de grandes aglomerados populacionais sem dispor de infra-estrutura, a exemplo das favelas.

O processo de descentralização do Parque Industrial de Teresina foi determinante para o crescimento horizontal da cidade em direção às zonas Sul e Sudeste. O principal núcleo secundário da indústria, observado no mapa da estrutura urbana do II PET de 1988, é o Distrito Industrial de Teresina (DIT), criado no final da década de 1960, ocupando uma área de 196 hectares de terras, próximo à Rodovia – PI-113, na zona Sul da cidade. Corrêa apud Façanha (1998, p. 181) Corrêa quando este analisa o papel da instalação dos distritos industriais, indutores do crescimento das cidades. Este discorre que:

o Distrito Industrial, de localidade periférica, resulta de uma ação do Estado visando, através da socialização de vários fatores de produção com terrenos preparados, acessibilidade, água e energia, e, de acordo com interesses de outros agentes sociais, como proprietários fundiários e industriais, criar economias de aglomeração para as atividades de produção industrial.

A falta de interesse das forças políticas locais não proporcionaram o dinamismo do DIT, levando à paralisação de várias indústrias e deter-

minando o aparecimento de “indústrias de fundo de quintal”.

O crescimento acelerado que vem ocorrendo na área urbana de Teresina deve-se ao crescimento natural, associado aos elevados contingentes de imigrantes, oriundos tanto da zona rural, como de outras cidades piauienses, além de estados como Maranhão, Ceará e outros. Estes imigrantes são atraídos pelo desenvolvimento e pela adoção de inovações tecnológicas. Mesmo com a ausência de indústrias locais, desde as décadas de 1950 e 1960, Teresina passa a vigorar como pólo de atração populacional. Este fato decorre de políticas públicas de investimentos em saúde, educação, energia elétrica, habitação popular e pelo desenvolvimento da malha viária, interligando Teresina a centros estaduais e nacionais.

Para minimizar os problemas urbanos e suas contradições, o estado brasileiro desenvolvimentista direcionou ações para a política habitacional. Façanha (1998, p. 164) analisando este processo, revela que:

no período entre os anos 1961 e 1963, o Estado, no âmbito federal, criou o Instituto Brasileiro de Habitação (IBH), em substituição à Fundação Casa Popular (FCP), que visava agir de três formas: 1 – criar um modelo, tendo, à frente, o IBH a tarefa de coordenar as atividades a serem desenvolvidas; 2 – promover a centralização do planejamento; 3 – promover soluções de âmbito nacional, levando em conta as peculiaridades de cada região (...)

O governo federal criou, em 1964, o Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Estas instituições irão gerar, nos anos seguintes, a construção de vários conjuntos habitacionais, possibilitando a expansão horizontal das cidades. Em Teresina, essas medidas do governo federal, quanto à política habitacional, são colocadas em prática por volta de 1966. Nesse ano foram construídos os conjuntos habitacionais Primavera I, São Raimundo e Tabuleta, totalizando 198

unidades. Em 1967, foi construído o conjunto habitacional Monte Castelo, com 32 unidades habitacionais. No ano seguinte é construído o Parque Piauí, com 2.294 unidades, na zona Sul da cidade, sendo que, até o final da década de 1960, a maioria dos conjuntos habitacionais era construído nesta zona da cidade.

As Companhias de Habitação (COHABs) foram criadas na década de 1970 pelo governo Federal que, mantendo o BNH, objetivou desenvolver o espaço urbano e atenuar o déficit habitacional brasileiro. As COHABs iriam atender, principalmente, o “Mercado Popular”. No caso de Teresina, iriam permitir a redução das disparidades sociais e as contradições que se intensificaram com o crescimento da cidade em várias direções, determinado pelos grandes investimentos públicos, então aplicados na construção de vários conjuntos habitacionais, que se prolongaram até a década de 1980.

O crescimento da cidade continuou de forma progressiva e acelerada. Em 1991, a população rural representava menos de 10% do total de habitantes de Teresina, com 42.338 de moradores, enquanto a capital possuía 556.985 hab. (IBGE). Entre os anos de 1980 e 1991 a cidade reflete o processo de urbanização consolidado no Piauí. A taxa de crescimento médio da capital ficou em torno de 4,61%. No período de 1991-2002 essa taxa caiu ainda mais, chegando a 2,22 %.

A década de 1990 é caracterizada pela crise no setor habitacional, devido à redução das políticas habitacionais na “forma e qualidade”, inibindo a produção de habitações populares. Este fato irá contribuir para a ampliação do processo de favelização da capital e o agravamento das condições de vida dos cidadãos. 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. Vale destacar, nesse período, o aparecimento de dois *shopping centers*, que permitiram o surgimento de novas centralidades, oferecendo novas áreas de serviços nas proximidades dessa área de crescimento vertical.

Teresina apresenta, atualmente, uma área de 1.809 km², sendo 228,31 km² na zona urbana. O contingente populacional do município no ano de 2000 era representado por 713.360 hab., sendo que somente 5,3% da população residiam na zona rural.

Diante da realidade urbana apresentada na década de 1990, aprofundar-se-ão as discussões sobre a verticalização como processo socioespacial no Brasil, enfatizando o caso teresinense.

2 HISTÓRIA DA VERTICALIZAÇÃO

A cidade, enquanto objeto de estudo de natureza geográfica, pode ser analisada através do movimento histórico de transformação da sociedade e das contradições sociais que a 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 o espaço geográfico, contribuem para a formação econômica e socioespacial, como bem descreve Corrêa (1979, 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”.

A expansão vertical das edificações já ganhava destaque no Brasil na década de 1920, com prédios construídos nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, apesar de os estudos sistemáticos sobre a verticalização só terem ocorrido a partir dos anos de 1980. Ao longo do tem-

po, o processo de verticalização atingiu ritmo e magnitude que colocou o Brasil numa posição de destaque no cenário internacional. Na concepção de Souza, (1994, p. 89) “(...) diversos são os usos destinados aos edifícios da época: escritórios, residências (aluguel), hospitais etc. Mas uma de suas características predominantes é, sem dúvida, a que decorre da inovação tecnológica: o concreto armado e o elevador” (1994, p.89).

Os primeiros prédios se transformaram em símbolos de uma forma superior de morar, criando uma demanda por apartamentos que, na verdade, era uma demanda por marcos de ascensão social. Ramires (2001, p. 47) comenta que:

no final dos anos de 1930, o edifício de apartamentos tornou-se a forma dominante de habitação coletiva, significando não apenas um novo modelo de habitação, mas também um novo ingrediente na configuração do espaço, cristalizando uma grande transformação em muitas esferas de morar.

A verticalização é um processo típico dos tempos modernos e a área central é o *locus* de concentração de novas formas arquitetônicas. A partir desse fato, Ramires, comenta ainda que:

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

A partir de 1990, acelerou-se o processo da verticalização no tecido urbano brasileiro, refletindo a produção e reprodução do espaço. Souza enfatiza que “em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a destinação prioritária para a habitação [...]” (RAMIRES, 2001, p. 129). A referida autora aponta ainda que “constroem-se edifícios porque a divisão do espaço, não mais permitindo

conquistar terrenos livres (que estão longe demais), é obrigado a reconstruir zonas para atrair a pequena burguesia para o centro, ou então a adensar o que já existia” (p. 133).

A produção de edifícios, tal como se dá atualmente, (anos 2000) revela uma estratégia do capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional. Souza (1994, p. 150) enfatiza ainda que “produzir a cidade é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos”.

Após a análise da realidade brasileira, é necessária uma reflexão sobre a construção do espaço vertical teresinense, destacando os agentes e formas espaciais presentes nesse tecido urbano.

3 A VERTICALIZAÇÃO EM TERESINA E A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Na cidade de Teresina, na década 1960 e meados dos anos 1970, já se observava a presença esporádica de edifícios na área central da cidade, o que não promovia, naquele momento, uma concentração vertical de edifícios, ou melhor, uma verticalização na forma concebida atualmente. Este fato decorria devido à ausência de uma estratégia de mercado 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 desprovido, ainda, da lógica de construir para lucrar. Essa lógica é orientada através da concentração espacial de edifícios residenciais que reforça essa intenção.

A segunda metade da década de 1970 marcou o início do processo de produção verticalizada em Teresina (re)direcionando o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano, de acordo com a lógica da pro-

dução socioespacial imobiliária, possibilitando o desdobramento de uma nova dinâmica da cidade, profundamente marcada pela produção de edifícios comerciais na zona Centro.

É necessário aprofundar o entendimento da relação entre o processo capitalista e a concentração urbana. Dessa forma, a verticalização configura um espaço privilegiado onde “a posse da terra pelo grande capital visa exercer o controle do espaço, segregacionando-o socialmente e dirigindo a urbanização para certas direções que lhe dão maior remuneração” (CORRÊA, 1979, p.1). A partir da referida década inicia-se 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)” (RIBEIRO, 1996, p.176).

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). O referido processo intensificou-se em função do sistema de autofinanciamento. As transformações deste tipo decorrem do fato de ser o piauiense um bom pagador por excelência. O autofinanciamento acarreta uma espécie de poupança interna. O mercado piauiense é dos mais tranquilos, existe uma mútua confiança entre os construtores e consumidores. Isso possibilita que surjam novos lançamentos tornando o mercado cada vez mais promissor. Assim, “Teresina vai se verticalizando e crescendo, as modificações demonstram que o progresso já está se instalando entre nós, alterando o perfil da cidade e até os costumes de seu povo” (SAMPAIO, 1997, p. 3).

ARTIGO

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, o processo de verticalização é uma realidade cada vez mais presente na paisagem, representando novos usos de ocupação do solo urbano.

É pertinente destacar os fatores responsáveis pela concentração de edifícios em alguns bairros das zonas Centro e Leste da cidade de Teresina, tais como:

a valorização dos terrenos, devido à escassez dos existentes; as localizações privilegiadas, próximas ao centro e às vias de acesso aos diversos bairros da cidade; as amenidades, decorrentes da proximidade do rio Poti e dos parques ambientais, bem como dos serviços dos *Shopping Centers* e da boa infra-estrutura, com avenidas pavimentadas, esgoto sanitário, energia elétrica etc., aliados à segurança, ao modismo e à comodidade (VIANA, 2001).

O crescimento vertical da cidade “só traz vantagens”, na visão de um empresário do setor imobiliário, “pois o poder público fica menos vulnerável, isto é, não precisa levar infra-estrutura para longe, aproveitando melhor o espaço, visto que, no mesmo espaço dá para agregar mais unidades habitacionais, racionalizando mais o uso de água, energia elétrica, telefone etc.” (SANTOS, 1997). No entanto, é preciso analisar a verticalização não somente como um processo político.

A evolução da produção do espaço é, pois, 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”.

Além dos condicionantes citados para a consolidação do sistema de autofinanciamento, esse processo está associado, segundo o referido empresário do setor imobiliário, como “um marketing bem elaborado, com propagandas que estimulam a prática comercial. Destaca que estes tipos de empreendimentos só vieram despontar nos últimos oito anos. A cidade era muito espalhada e agora vem realmente assumir posição de metrópole [...]” (SANTOS, 1997).

Na década de 1990, o processo de crescimento vertical consolidou-se, principalmente nas zonas Centro e Leste da capital do Piauí, necessitando, desta forma, um aprofundamento da análise da produção espacial, “através das ações do capital financeiro, ou seja, da relação intrínseca entre os capitais imobiliários, financeiros, fundiários e produtivos realizadores de estratégias mútuas” (FAÇANHA, 1998, p. 211).

O processo de verticalização começa a orientar o uso e ocupação do tecido urbano, devido às ações mais concretas dos agentes produtores do espaço urbano. Tais ações produzem e reproduzem o espaço citadino. Calixto (2002, p. 44) comenta que:

o setor imobiliário, devidamente respaldado pelas ações do poder público, está estruturado de modo que influa no processo de escolha de determinada localidade, interferindo na produção das localidades [...]. Isso porque, ainda, resultem do processo de produção social, alguns agentes possuem mecanismos mais “eficazes” para fazer valer seus interesses, beneficiando-se das vantagens asseguradas pelas melhores localizações, assegurando apropriação do público pelo privado [...].

Nesse contexto, Calixto (p. 45) destaca ainda que o poder público assumiu e assume papel de suma importância

[...] na medida em que intermedia e intermediou o processo, criando condições para atuação de iniciativa privada, (re)definindo um novo modo de morar, reforçando e reproduzindo uma realidade impostas pelo funcionamento das dinâmicas de reprodução socioespacial e imobiliária, desencadeando um processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano marcado por uma realidade contraditória entre o uso e a troca, entre público e privado.

Vale ressaltar que os apartamentos em Teresina passaram progressivamente a serem destinados à venda, acarretando o surgimento das atividades de incorporação e da figura do corretor. As classes médias altas foram as consumidoras dessa nova forma de habitar, acentuando, assim, o processo de segregação espacial com o progressivo esvaziamento do uso residencial da área central e a consolidação da verticalização em bairros nobres da cidade, a exemplo dos bairros de Fátima e Jóquei.

A cidade cresce e a população excluída desse processo 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 [...]” (RIBEIRO, 1996, p.116). Os espaços das zonas Centro e Leste possuem características de segregação de “alto status”, apresentando um padrão elitista ocupado por grupos sociais com certa homogeneidade social e econômica.

Por outro lado, a classe pobre também promove 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 dos conjuntos Morada Nova, Tancredo Neves, João Emílio Falcão, Verde Te Quero Verde, dentre outros que são resultado da ação da Companhia de Habitação do Piauí (COHAB). Este órgão financiador teve o seu papel revigorado na

segunda metade da década de 1970, quanto à produção de habitações, conforme já foi citado.

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) destaca 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”.

Dentro do estudo da verticalização da cidade de Teresina, Dias (2003) identifica alguns “marcos” ou “divisores de água”, considerados essenciais para o entendimento do processo de crescimento vertical da capital. Sendo que esses “marcos” ou “divisores de água” servirão como limites temporais das fases de estudo do referido processo.

O referido autor dividiu o processo de verticalização da cidade em três fases denominadas de Os Pioneiros (final da década de 1970 a agosto de 1988), o Desenvolvimento do Produto (setembro de 1988 a dezembro de 1993) e a Consolidação do Produto (janeiro de 1994 até os dias de hoje).

A Primeira Fase, denominada “Os Pioneiros”, contempla os primeiros edifícios isolados, possuindo mais de quatro pavimentos na cidade de Teresina. Dias (p.26) relata que esses edifícios “são considerados como limites temporais para definição da fase, primeiro o seu início a partir de 1970, com a construção dos primeiros exemplares, dentro de um cenário de crise do sistema financeiro de habitação, que iria culminar com a extinção do BNH na década seguinte, além de entrarem em vigor as diretrizes do I Plano Estrutural de Teresina (I PET)”.

ARTIGO

O I PET revelou, segundo Dias (p. 28) “uma preocupação em fixar padrões de densidade por zonas, em definir um perímetro urbano compatível de 100 hab./ha, considerado como horizonte o ano de 1985. O limite final dessa fase [...] seria com a Lei nº 1.932, de 16 de agosto de 1988, que dispõe sobre a instituição do Plano Diretor de Teresina”.

O II PET foi complementado pela legislação urbana com as Leis nº 1.933, nº 1.935, todas de agosto de 1988. Esse plano estrutural estimulou “a evolução urbana na zona Leste da cidade; na época a densidade bruta de Teresina era da ordem de 40 hab./ha, considerada baixa dentro dos padrões nacionais” (DIAS, 2003, p. 28). O II PET propõe como meta “atingir 70 hab./ha incentivando, dessa forma, o crescimento vertical condicionado às estruturas do sistema viário e serviços urbanos, especialmente saneamento”.

Segundo Dias (p. 28) o Plano Cruzado (1986) aqueceu o mercado e fez aumentar extraordinariamente a demanda por moradias. “Por um lado, porque aumenta os salários, solvabilizando a demanda, por outro lado, porque aumenta a procura por moradias, como reserva de valor, na falta de outro ativo confiável”.

A Segunda Fase, chamada de Desenvolvimento do Produto, tem início a partir da implantação do II PET em agosto de 1988 e se prolonga até dezembro de 1993, com as Leis nº 2.264, nº 2.265 e nº 2.266, “que, dentre os seus diversos aspectos, dão um novo impulso no processo de verticalização” (DIAS, p. 28). As referidas leis aposentam o gabarito, passando a valer Índice de Aproveitamento (IA), além de caracterizar critérios de vagas para estacionamento, circulação vertical, mezaninos, galerias de edifícios, ocupação não conforme, pilotis, subsolo, edícula, edificação germinada, entre outros aspectos, também, liberaram outras áreas para edificações com mais de seis pavimentos além do bairro Frei

Serafim. Todos esses fatos, em conjunto com a estabilidade da moeda, dentro de um cenário propício, são o “Start” para a explosão da verticalização da cidade.

A Terceira Fase admite como limites temporais às Leis nº 2.264, nº 2.265 e nº 2.266, todas de dezembro de 1993, prolongando-se até os dias atuais. Essa fase é denominada de “Consolidação do Produto”. Dias considera essa fase como “aquela em que o produto ‘apartamento’ já está encarado como natural e necessário às novas demandas da sociedade, não sendo este um protótipo ou um produto ainda em desenvolvimento” (DIAS, p. 30).

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Pode-se considerar, diante da exposição desse artigo, que em Teresina ocorreu a consolidação do processo de verticalização de altos *status* na década de 1990, com sinais visíveis de expansão mais acentuada em direção à zona Leste da cidade. Quanto à produção de moradias populares, verifica-se que a atuação do Estado, em Teresina, fez deslanchar esse processo, embora tenha reduzido sua participação em função de mudanças de suas políticas públicas, predominando hoje a atuação da iniciativa privada.

É pertinente ressaltar a importância dessa temática para a cidade. Mas é preciso, também, uma investigação dos impactos socioambientais gerados pela construção do espaço vertical de Teresina. É preciso verificar as formas de controle do uso desses espaços, através do conhecimento da legislação urbana e da análise da atuação dos agentes produtores do espaço urbano teresinense.

O sentido da cidade, portanto, foi refletido a partir das ações de agentes sociais concretos que

(re)produzem e consomem o espaço urbano, rompendo padrões e definindo novas formas de morar, a exemplo da verticalização. Vale ressaltar que esse processo foi determinado pela necessidade de acumulação de capital, permitindo a geração de dinâmicas urbanas diferenciadas, assim como a segregação socioespacial da capital teresinense.

REFERÊNCIAS

- ABREU, I.G. de. **O crescimento da zona leste de Teresina – um caso de segregação?** Rio de Janeiro: UFRJ, 1993.
- _____. Cidade: conceitos e interpretações. **Scientia et spes**: revista do Instituto Camillo Filho, Teresina, ano 1, n.1. 2002.
- ARAÚJO, J.L.L. A verticalização como segregação espacial em Teresina. **Revista Espaço –Tempo**, Teresina, v. 1, n. 3. 1992.
- CALIXTO, M. J. M. S. Os meandros do setor imobiliário e o processo de (re)definição do espaço urbano na cidade de Dourados. **Ciência geográfica**, Bauru, v.3 n. 23, set./dez. 2002.
- CORRÊA, R. L. **Agentes modeladores e uso do solo urbano na cidade capitalista**. Rio de Janeiro: [S. n.] 1979.
- _____. **O espaço urbano**. 2. ed. São Paulo: Ática. 1993.
- DIAS, R. A verticalização em Teresina. **Cadernos de Teresina**, Teresina, ano 15, n. 35, mar. 2003.
- FAÇANHA, A. C. **A evolução urbana de Teresina**: agentes, processos e formas espaciais na cidade. 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco. Recife, 1998a.
- _____. Quando Teresina achou o Rumo. **Revista Impacto**, Teresina, 1998b.
- _____. **Documento para o plano de governo municipal do PT**. Teresina, 1996.
- _____. **A evolução urbana de Teresina**: um olhar panorâmico da cidade. Teresina, 2002. (mimeo).
- LIMA, I.M. de M. Fé. **Teresina**: definição e evolução do espaço e da população. [S.l: s. n., 19 - -]. (mimeo}.
- _____. Revalorizando o Verde em Teresina: o papel das unidades ambientais. **Cadernos de Teresina**, Teresina, ano 10, n. 24, dez. 1996.
- MOREIRA, A. A .N. et al. A cidade de Teresina. **Boletim Geográfico**, Rio de Janeiro, n. 230, 1972.
- RAMIRES, J. C. de L. A presença da habitação verticalizada na paisagem urbana brasileira. **Geo UERJ**: revista do Departamento de Geografia, Rio de Janeiro, n. 9, p. 45-57, 2 sem. 2001.
- RIBEIRO, L.C. e AZEVEDO, S. **A crise da moradia nas grandes cidades**: da questão da habitação à reforma urbana. Rio de Janeiro: Ed. UFRJ, 1996.
- SAMPAIO, F. R. R. **Informativo Mensal**. [da] Associação Industrial do Piauí, Teresina, ano 2, n. 5, set. 1997.
- TERESINA. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação-Geral. **Síntese das realizações da prefeitura municipal de Teresina**. 1993-1996. Teresina, 1996.
- TERESINA. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação-Geral. **Teresina em Dados**: versão preliminar. Teresina, 1999.
- TERESINA. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação-Geral. **Teresina**: aspectos e característica. Perfil/93. Teresina, 1993.
- SOARES, N. da S. S. **Leis básicas do município de Teresina**: atualizadas e anotadas. Teresina, Jolene Gráfica e Editora, 1998.
- SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.
- VIANA, B. A. da S. **A geografia da verticalização na cidade de Teresina**. Teresina, 2001. (Trabalho final de curso).