

Área: CV ( ) CHSA ( X ) ECET ( )

## **ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS ZONAS SUL E SUDESTE DE TERESINA-PIAUI DE 1980 A 2010.**

*Francei Xavier Leal (bolsista/ICV), Bartira Araújo da Silva Viana (Orientadora Depto. de Geografia e História – UFPI)*

### **INTRODUÇÃO**

Este trabalho tem por objetivo apresentar os resultados obtidos no projeto de pesquisa “ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DAS ZONAS SUL E SUDESTE DE TERESINA-PIAUI DE 1980 A 2010”. Este visou compreender o processo de verticalização nas Zonas Sul e Sudeste da capital piauiense nos últimos trinta anos, através de uma análise geográfica e sócio-ambiental. O recorte temporal da pesquisa destacou as décadas de 1980 aos anos 2000 nas áreas que modificaram a paisagem urbana e gerou espaços de concentração de edifícios comerciais e residenciais. Os agentes produtores do espaço urbano foram conectados para análise e compreensão das suas formas de atuação na cidade, principalmente os promotores imobiliários.

### **METODOLOGIA**

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 na cidade de Teresina. Foram pesquisados órgãos que colaboraram para análise e entendimento da expansão do processo de verticalização em alguns bairros das Zonas Sul e Sudeste de Teresina. Também foram realizadas entrevistas acerca dessa temática urbana com um grupo de profissionais das mais variadas qualificação.

### **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A pesquisa sobre a verticalização em Teresina representa um marco no estudo do crescimento vertical da cidade. A realização deste estudo vem sendo motivada pela observação da verticalização da capital piauiense, já que a organização espacial teresinense está modificando-se rapidamente e a verticalização, visivelmente, é patrocinadora do novo “visual” da cidade, especialmente nas Zonas Sul e Sudeste de Teresina. A construção do espaço vertical nas Zonas Sul e Sudeste de Teresina, definindo novas formas de morar e de produzir espaços ocorreu a partir da década de 1980, com o surgimento dos seguintes conjuntos de apartamentos: João Emílio Falcão, Tancredo Neves e Morada Nova. Dessa forma, o processo de verticalização é uma realidade cada vez mais presente na paisagem teresinense, representando novos usos de ocupação do solo urbano. Na Zona Sudeste de Teresina, o crescimento vertical pode ser observado a partir de 1985 com a construção do Conjunto Residencial Tancredo Neves, que foi resultado da ação da COHAB-PI, que utilizava para fazer o financiamento, recursos do governo federal e do FGTS. Além desse residencial pode-se observar a presença de outros condomínios na região, sendo que alguns foram construídos por programas do governo Federal (PAR) e outros construídos por iniciativas privadas. Vale destacar que esses empreendimentos estabelecem como forma de pagamento, tanto o financiamento direto com a construtora, como o financiamento pela Caixa Econômica Federal. Na Zona Sul da cidade existe

edifícios nos bairros Redenção (prédio da FIEPI e Justiça Federal); Cristo Rei (Condomínios João Emílio Falcão, Dei Rei Residence, Portal do Cristo Rei e Condomínio Santa Marta); Santa Luzia (Condomínio Verde Te Quero Verde), Morada Nova (Condomínios Morada Nova I e II e Condomínio Tropical); Cidade Nova (Condomínios Angical e São José), dentre outros que são resultado da ação da antiga Companhia de Habitação do Piauí (COHAB), atual ADH/ENGERPI, e/ou de investimentos privados dos promotores imobiliários presentes na capital. Além dos prédios já existentes, outros condomínios estão em fase de construção, tanto na Zona Sul quanto na Zona Sudeste, resultantes de investimentos públicos e privados. Na Zona Sul pode-se citar o Condomínio Rosa dos Ventos, resultante de investimentos privados, cuja construção está sendo comandada pela construtora Sucesso. O processo de verticalização gera impactos negativos e positivos. Quanto aos impactos negativos é notório que a concentração de edifícios contribui para o desconforto térmico, já que o vento, muitas vezes, não consegue atingir áreas mais altas dos bairros, pois é barrado pelas construções. Outro fato importante é que o solo dessas áreas geralmente caracteriza-se pela substituição da cobertura natural por materiais que retém muito calor como o asfalto e o concreto. O adensamento populacional através da verticalização gera, também, impactos positivos, como a diminuição dos gastos energéticos com deslocamentos pessoais, a proximidade de setores urbanos, a otimização dos serviços e infra-estrutura urbana, assim como a concentração de comércio e serviços que ampliam a comodidade da população.

## **CONCLUSÃO**

Dentre os resultados obtidos, 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, mas, também, ocorre a produção de edifícios nas Zonas Sul e Sudeste de Teresina na década de 1980, com o surgimento de diversos conjuntos de apartamentos. Na Zona Sul as construções verticais ocorrem nos bairros Cristo Rei, Redenção, Santa Luzia, Morada Nova, Piçarra, Monte Castelo, Cidade Nova, São Pedro, Pio XII, Tabuleta, e na Zona Sudeste pelo Conjunto Tancredo Neves. Portanto, forma-se uma área de concentração de edifícios na cidade mudando, significativamente, a paisagem urbana gerando impactos ambientais positivos e negativos. A dificuldade de obtenção de dados, em especial, dos setores imobiliários e do poder público, em parte, e o fato de ser um estudo inicial, prejudicou uma complementação de dados no que se refere ao entendimento do processo de verticalização nas Zonas Sul e Sudeste de Teresina. No entanto, cabe a sociedade e aos graduandos da área de humanidades e outras áreas afins, construir novos meios de obtenção de dados dessa realidade que seria importante para a compreensão de Teresina.

**Palavras Chave:** Verticalização. Espaço urbano. Segregação espacial.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

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

\_\_\_\_\_. O Estudo Geográfico da Cidade no Brasil: evolução e avaliação. Contribuição à História do Pensamento Geográfico Brasileiro. São Paulo. 1989. *Revista brasileira de Geografia*. Rio de Janeiro, v. 56, n.1, p. 21-122, jan/dez. 1994.

ARAÚJO, J. L. L. A verticalização como segregação espacial em Teresina. *Revista Espaço-Tempo*. Teresina: Ed. da UFPI, v. 1, n. 3. 1993.

DIAS, R. A verticalização em Teresina. *Cadernos de Teresina*. Ano XV, n. 35, março 2003.

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

FERREIRA, C. de S. *O processo de verticalização na cidade de campinas: da gênese à lei 640 de 1951*. 2007. 237 f. Mestrado (Dissertação) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, 2007.

FREITAS, Ruskin Marinho de. *Entres os limites: as possibilidades do adensamento construtivo face á qualidade de vida no ambiente urbano - UFRGS, Faculdade de arquitetura*. Porto alegre, RS, 2005.

IBGE. *Contagem da população 2007*. Disponível em: [www1.ibge.gov.br/home/estatistica/.../contagem2007/PI.pdf](http://www1.ibge.gov.br/home/estatistica/.../contagem2007/PI.pdf). Acesso em: 23 agos. 2009.

\_\_\_\_\_. *Contagem da população 2000*. Disponível em: [www1.ibge.gov.br/home/estatistica/.../contagem2000/PI.pdf](http://www1.ibge.gov.br/home/estatistica/.../contagem2000/PI.pdf). Acesso em: 22 jun. 2001.

LIMA, I. M. de M. Fé. *Revalorizando o Verde em Teresina: o papel das unidades ambientais*. Cadernos de Teresina. Fundação Monsenhor Chaves. Teresina. Ano X, n. 24, dez, 1996.

\_\_\_\_\_, P. H. G. de. *Produção imobiliária em Teresina/PI*. Uma análise do desenvolvimento da produção privada de habitações – 1984/1999. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano). Universidade Federal de Pernambuco. 2001.

NUCCI, João Carlos. *Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP)*. 2ª ed. -Curitiba:2008. 150 p.; il.

\_\_\_\_\_, Análise sistêmica do ambiente urbano, adensamento e qualidade ambiental. *Revista PUC, SP Ciências Biológicas e do Ambiente*, São Paulo, v. 1, n. 1, p. 73-88, 1999.

PIAUI, Seplam. Disponível em: <http://www.teresinapi.gov.br> acesso em 22/05/10.

REBÊLO, E. M. de G. *Organização político-administrativa do Espaço piauiense*. Teresina-PI. 2002. (Mimeo).

\_\_\_\_\_. A Urbanização do Piauí. *Carta CEPRO*. Teresina. v.18, n. 1, p. 99-114, jan/jun. 2000.

ROMERO, Marta Adriana busto. *A arquitetura bioclimática do espaço público*. Brasília, ed. Universidade de Brasília, 2001.

SANCHES, Fábio; MACHADO, Luiz Roberto M. Segregação espacial e impactos socioambientais: possíveis manifestações da degradação em novas paisagens urbanas. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional G&DR*. v. 5, n. 3, Taubaté, SP, Brasil, p. 29-46, set-dez/2009. Disponível em: [www.rbgdr.net/032009/artigo2.pdf](http://www.rbgdr.net/032009/artigo2.pdf). Acesso em: 23 jun. 2010

SANTOS, Milton. *Técnica espaço tempo*, Hucitec, São Paulo, 1994.

SOMEKH, N. *A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador*. São Paulo, Studio Nobel/FAPESP, 1997. (Coleção Cidade Aberta).

TERESINA. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral. *Teresina: aspectos e característica*. Perfil/93. Teresina: PMT, 1993.

TERESINA. Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação Geral. *Teresina Agenda 2015*. Teresina: PMT, 2001.

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.

\_\_\_\_\_. *A verticalização em Teresina: sonho de muitos e realidade de poucos*. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Ensino de Geografia), Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2003.