

ANÁLISE DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ZONA CENTRO DE TERESINA-PIAUI DE 1980 A 2010.

Liriane Gonçalves Barbosa (bolsista/icv);Bartira Araújo da Silva Viana (Orientadora do Depto. de Geografia e História-UFPI).

INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como objetivo apresentar os resultados finais do projeto de pesquisa “Análise do Processo de Verticalização da Zona Centro de Teresina nos últimos trinta anos”, considerando a evolução urbana desta cidade nos contextos estadual e nacional, bem como sua função social e econômica. A referida pesquisa objetivou; descrever o processo de urbanização nacional, estadual e local, analisar o contexto da Verticalização, o seu nascimento, consolidação e perfil dos agentes produtores do espaço teresinense, quantificar e espacializar o processo de Verticalização na Zona Centro de Teresina, verificar os aspectos sócio-ambientais do crescimento vertical da capital. Dessa forma, o estudo visou contribuir para uma melhor compreensão dos condicionantes sociais responsáveis pelo desenvolvimento dos espaços urbanos e, principalmente os elementos que fazem parte da dinâmica urbana da verticalização em Teresina.

METODOLOGIA

A pesquisa foi realizada pesquisa bibliográfica, 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 e a pesquisa de campo, compreendida aqui pelo levantamento de dados de órgãos ligados ao setor da construção civil, principalmente a Prefeitura Municipal, órgão responsável pela aprovação dos projetos para construções edifícios residenciais e comerciais. Os dados fornecidos por tais órgãos são analisados e comparados com os dados atualizados, adquiridos através das visitas diretas aos edifícios verticalizados.Vale ressaltar que esta pesquisa considera para efeito de estudo, os edifícios com número igual ou superior a quatro pavimentos. A etapa seguinte foi a tabulação dos dados mediante a elaboração de gráficos, tabelas e mapas de distribuição de edifícios verticais e das áreas verdes. O recorte temporal da pesquisa destacou as décadas de 1980 aos anos 2000, nas áreas que modificaram a paisagem urbana e geraram espaços de concentração de edifícios comerciais, prestadores de serviços 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. Serão considerados também para efeito de análise os impactos ambientais oriundos desse fenômeno.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O decorrer dos anos 1970 foi marcado pelo surgimento, em Teresina, de um fenômeno cada vez mais presente nas grandes cidades brasileiras, o crescimento vertical da cidade. Processo que se intensificou na década seguinte e se consolidou na década de 1990 se expandindo no sentido centro-leste da cidade. Em Teresina as primeiras construções verticais foram realizadas em sua área central, em meados das décadas de 1960 e 1970. Essa forma de crescimento urbano em Teresina se caracterizou, inicialmente, para atender a demanda de atividades do setor público e comercial,

“objetivando centralizar a oferta de serviços como salas para escritórios ou consultórios” (VIANA, 2003 p. 65). Posteriormente, pela produção de edifícios de alto padrão com a função residencial voltados para a classe de alto poder aquisitivo da cidade. Os primeiros bairros a serem densamente povoados em Teresina, com esse tipo de construção foram: Frei Serafim e Ilhotas (na Zona Centro); Jóquei Clube, Fátima, São Cristóvão e Horto Florestal (na Zona Leste). Na Zona Centro, os edifícios dos bairros Cabral e Centro se encontram mais dispersos. De forma menos densa, os bairros Noivos, Morada do Sol Santa Isabel, São João, Ininga, Planalto Ininga e Piçarreira (na Zona Leste) e Cristo Rei (na Zona Sudeste). O final da década de 1980 e o decorrer da década de 1990 marcaram a intensificação e consolidação, respectivamente, da Verticalização na Zona Centro de Teresina, concentrada, em mais de 50% nos bairros Cabral, Ilhotas e Frei Serafim. Os registros das primeiras construções verticais da Zona Centro datam de 1978. Neste ano de 1978 foram construídos um total de 22 edifícios com área total que varia entre 399,54 a 3.377,64 metros, de 4 e 8 pavimentos e de 6 a 48 unidades. Do final da década de 1970 a 2010, os bairros Frei Serafim e Centro concentram juntos a maior parte dos edifícios da Zona Centro, especialmente os residenciais. O bairro Centro foi o que recebeu o maior número de unidades verticais, sendo que predominaram os edifícios de 4 (quatro) pavimentos, apesar de ocorrerem prédios de 5 (cinco) a 10 (dez) pavimentos, enquanto no bairro Frei Serafim são registrados edifícios de 4 (quatro) a 11 (onze) pavimentos. As áreas como as dos bairros Frei Serafim, Ilhotas, Cabral e Centro, nas quais residem classes sociais de *status* social elevado são dotadas dos melhores serviços públicos e privados, educacionais, de saúde, bancários, de lazer, melhor pavimentação, água, energia e esgotamento sanitário. Por esse motivo o preço da terra nessas áreas e áreas vizinhas encarece acarretando assim, o processo de segregação espacial com o progressivo esvaziamento do uso residencial da área central e a consolidação de bairros nobres e periféricos na cidade (VIANA, 2003). Conforme censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2000), a renda média da população que reside nessas variava entre 07 (sete) e 10 (dez) salários mínimos por mês. O bairro Centro concentra cerca de 60 a 70% de toda a atividade administrativa, comercial, hospitalar, e outros serviços em geral dessa Zona.

CONCLUSÃO

O presente relatório objetivou apresentar os resultados finais da pesquisa “Análise do Processo de Verticalização na Zona Centro de Teresina-Piauí de 1970 a 2010”, considerando o processo de urbanização nacional, estadual e local. Para o entendimento dos processos de urbanização e Verticalização de Teresina, atentou-se para o conceito de espaço urbano. Em Teresina, a formação e consolidação de seu espaço urbano foram determinadas pela atuação de agentes produtores e incorporadores do espaço, como o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos. Enquanto os promotores imobiliários ditaram a expansão vertical da cidade, favorecidos, muitas vezes, por políticas de incentivos fiscais dos governos Estadual e Municipal, os grupos sociais excluídos determinaram a expansão horizontal da cidade e incorporaram terras rurais ao espaço urbano. Os primeiros edifícios verticais de Teresina foram construídos em meados do final da segunda metade da década de 1960 e no decorrer da década de 1970. Esses edifícios, em sua maioria, eram destinados a abrigar as atividades da administração pública. No período compreendido entre as décadas de 1980 e 1990 ocorreu a intensificação e consolidação, respectivamente, do

processo de Verticalização em Teresina voltado, principalmente, para a produção de condomínios residenciais. É importante salientar que a produção vertical em Teresina é, antes de tudo, fruto da propaganda em massa patrocinada pelos promotores imobiliários do que, propriamente, da falta de espaços horizontais para a expansão da cidade como ocorre em cidades como São Paulo, por exemplo. A possibilidade de morar, a fácil acessibilidade e as amenidades climáticas vendidas pela propaganda imobiliária estimulou o crescimento e a consolidação dessa forma de morar em Teresina

Palavras-chave: Verticalização. Espaço urbano. Segregação espacial.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARAÚJO, José Luís Lopes. *A verticalização como segregação espacial em Teresina*. Teresina, 1992.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço urbano*. São Paulo: ática, 1989. (Séries Princípios).

_____. *Trajatórias geográficas*. 3. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

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. 233f. Recife. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife. 1998.

_____. *Desmistificando a Geografia: espaço, tempo e imagens*. Teresina: EDUFPI, 2004.

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

IBGE. *Contagem da população 2007*. Disponível em: 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. 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.

SANTOS, Fernando Catalano dos. Os novos meandros da verticalização e o processo de redefinição do espaço urbano. In: CALIXTO, M. J. M. S. *O Espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade*. Dourados (MS): UFGD, 2008.

_____, Milton. Tendências da urbanização brasileira no fim do século XX. In: _____. *A urbanização brasileira*. 5. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005, p.124-141.

VIANA, B. A. da S. *Impactos ambientais da mineração de materiais para construção civil na Zona Norte de Teresina-PI*. 2007. Dissertação (Mestrado) - Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Universidade Federal do Piauí, 2007.

_____. 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*. Monografia (Especialização em Ensino de Geografia) - Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2003.