

Área: CV () CHSA (X) ECET ()

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

Lucineide Osterne Alencar de Sousa (bolsista/ICV), Bartira Araújo da Silva Viana (Orientadora Depto. de Geografia e História – UFPI)

INTRODUÇÃO

A pesquisa sobre a verticalização de Teresina objetiva apresentar o processo de expansão na cidade de Teresina no sentido vertical, mais precisamente na Zona Leste da capital. Observou-se que a organização espacial da cidade apresenta um novo visual a partir de mudanças direcionadas para o moderno e o *status* social. O objeto de estudo está presente no espaço urbano e para fundamentação da pesquisa necessitou-se fazer a análise da área de pesquisa, assim como coletar dados informativos sobre a história do processo de crescimento da verticalização da cidade de Teresina dos anos de 1980 a 2010.

METODOLOGIA

Quanto aos instrumentos de investigação, incluem-se, análise cartográfica, pesquisa de campo, a pesquisa bibliográfica realizada através de consulta em livros, revistas, artigos científicos e fontes pesquisadas em *websites*, referentes a estudos realizados sobre o processo de verticalização na Zona Leste da cidade de Teresina-Pi. As pesquisas foram realizadas nos diversos setores ligados à construção civil como: a Prefeitura Municipal, Construtoras e Imobiliárias. A análise geográfica desse “fenômeno foi conseguida, também, através de uma série de entrevistas acerca dessa temática urbana, a partir de grupo de profissionais das mais variadas qualificações para falar sobre a temática proposta, principalmente os promotores imobiliários. O recorte temporal da pesquisa destacou as décadas de 1980 a 2010.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

O termo verticalização significa pôr algo em posição vertical, sendo que em se tratando de construção, significa construir na posição vertical, processo que vem mudando a configuração espacial da cidade de Teresina-Pi. De acordo com Dias (2003), os primeiros edifícios instalados na cidade de Teresina (os pioneiros), foram construídos de forma isolada e com apenas quatro pavimentos. Estes foram os primeiros cenários estampados de um começo de uma verticalização na cidade. Assim, a partir do final da década de 1970 surgem os primeiros exemplares de construções de edifícios em Teresina, dentro de um período de crise do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), que iria culminar com a extinção do Banco nacional de Habitação (BNH) na década seguinte. Na capital, constatou-se que na década de 1960 e em meados dos anos 1970 havia a presença de alguns edifícios no centro de Teresina, não existindo, porém, uma concentração de prédios como se pode perceber nos dias atuais. Talvez inexistisse uma estratégia de mercado por parte dos agentes imobiliários. Estavam presentes neste contexto, edifícios para fins públicos e comerciais com objetivo de centralização de oferta de serviços em ocupações de salas utilizadas como escritórios,

consultórios, entre outros. Portanto, não havia, ainda, uma visão capitalista acentuada para a reprodução do seu capital, a partir de estratégias de mercado dos agentes imobiliários. A segunda metade de 1970, portanto, foi marcada pelo o início do processo de verticalização na capital redirecionando o processo de produção, apropriação e o consumo do espaço urbano no que diz respeito da produção socioespacial imobiliária surgindo uma nova dinâmica da cidade, marcada pela construção de edifícios comerciais na zona central da cidade. No final da década de 1980 o processo de verticalização acelerou-se fortemente, com o aparecimento de edifícios de luxo [...]” (FAÇANHA,1998, p.210). O processo intensificou-se, em face do sistema de autofinanciamento. As transformações deste tipo do fato do piauiense ser bom pagador por excelência. Na década de 1990, o processo de crescimento vertical consolidou-se, principalmente nas Zonas Centro e Leste da capital piauiense, 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). Neste processo de crescimento vertical, as classes sociais média, média-alta e alta aparecem como determinantes na aquisição de imóveis, ou seja, foram as principais 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 de bairros nobres e periféricos na cidade, a exemplo do Bairro de Fátima e Jóquei (VIANA, 2005). Segundo Abreu (1983) a construção da habitação para as populações com mais alto poder aquisitivo é o objetivo principal do capital imobiliário. As elites tendem por constituição ideológica a se isolar dos demais grupos sociais que compõem a cidade, traduzidos pelo local onde – e pela maneira – o como habitar. Assim, a ação dos agentes produtores incorporadores do espaço urbano estruturou uma nova organização espacial na Zona Leste, relacionadas com a valorização dos terrenos, a localização privilegiada, a proximidade do rio Poti, a vista panorâmica, a boa infra-estrutura, a segurança, o modismo e comodidade. O mercado imobiliário consolidou-se pelo advento do autofinanciamento. Além dos condicionantes citados para a consolidação do sistema de autofinanciamento, existe um marketing de venda, que utiliza propagandas que estimulam a prática comercial. Neste processo de crescimento vertical, as classes sociais média, média-alta e alta aparecem como determinantes na aquisição de imóveis. Sérios problemas ambientais ocorrem nessa área quando se trata da infra-estrutura ineficiente desenvolvida por setores da construção civil. Em vários bairros, as galerias são insuficientes para escoamento das águas pluviais e não há implantação de jardins na maioria dos condomínios, que serviriam para a penetração da água, prevenindo escoamentos excessivos durante o período chuvoso. Assim, as famílias sofrem perdas econômicas e danos morais devido à infra-estrutura deficiente em muitos prédios presentes na Zona Leste da capital

CONCLUSÃO

Constatou-se que a construção da verticalização surgiu na década de 1960 com a construção de alguns edifícios públicos e comerciais na área central da cidade, havendo uma maior construção na década de 1970, com estratégias de mercado dos agentes imobiliários. No final dos anos de 1980, surge de forma mais acentuada e consolida o processo de verticalização na década de 1990, principalmente na Zona Leste. A ação dos agentes produtores incorporadores do espaço urbano

estruturou uma nova organização espacial na Zona 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. Conclui-se, assim, que a verticalização traz impactos positivos e negativos. O processo de verticalização gera impactos negativos e positivos. Quanto aos impactos positivos da verticalização têm-se o poder público economizando diversas verbas, assim como ocorre economia de espaço físico, pois uma menor área pode ser ocupada por diversas pessoas, reduzindo gastos com infra-estrutura de alto valor. Em relação aos impactos negativos constatou-se que as famílias moradoras destes locais tiveram que se deslocar para outras áreas de acordo com suas condições financeiras, causando, desta forma, um crescimento no sentido horizontal e, até mesmo, a ocupação de áreas de risco, gerando, também, uma segregação espacial. Outro problema sócio-ambiental, está relacionado aos edifícios que foram construídos em áreas de risco, representados por locais propícios à alagamentos devido a proximidade do rio Poti. Observou-se ações positivas por parte de empreendedores de construções verticais ao implantarem jardins em edifícios da Zona Leste da capital assim como, também, o desenvolvimento de garagens verticais, poupadoras de espaço horizontal. Conclui-se que, a pesquisa foi importante para a vida acadêmica e pode ser uma fonte de pesquisas para uma posterior análise dos estudantes e demais profissionais, até mesmo, para quem desejar realizar trabalhos nesta linha de pesquisa.

Palavras- chaves: Verticalização. Espaço Urbano. Segregação Espacial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABREU, I. G. de. *O Crescimento da zona Leste de Teresina — Um caso de Segregação?* Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade federal do Rio de Janeiro, 1993.
- ARAÚJO, J.L.L. A verticalização como segregação espacial em Teresina. *Revista Espaço- Tempo*. Teresina: Ed. da UFPI, v.1, n.3, 1993.
- BRASIL. Conselho Nacional do Meio Ambiente. Resolução CONAMA Nº 001, de 23 de janeiro de 1986, que dispõe sobre as definições, as responsabilidades, os critérios básicos e as diretrizes gerais para o uso e implementação da Avaliação de Impacto Ambiental. *Diário Oficial da União*. Brasília, DF, 1986a. Disponível em: <<http://www.mma.gov.br/pot/conama/res/res86/res0186.html>>. Acesso em: 06 jun. 2006.
- 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, 1998.
- REVISTA MERCADO DO IMÓVEL. *Dossiê Teresina*. Teresina: Gráfica São João, 2009.
- SOUZA, M. A. A. de. *A Identidade da Metrópole: A Verticalização em São Paulo*. São Paulo: HUCJTEC: EDUSP, 1994.
- 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*. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Ensino de Geografia), Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2003.