
O ESTUDO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DA ZONA LESTE DE TERESINA-PI.

Adjhones de Souza **SILVA**

Graduando do Curso de Licenciatura em Geografia da UESPI
adjhonesouza@gmail.com
<http://lattes.cnpq.br/5701306471811723>

Antonio de **ASSIS NETO**

Graduando do Curso de Licenciatura em Geografia da UESPI
Antoniogeo115@gmail.com
<http://lattes.cnpq.br/0614521159561657>

Livânia Norberta de **OLIVEIRA**

Orientadora: Mestra em Desenvolvimento e Meio Ambiente- UFPI
livanigeo@gmail.com
<http://lattes.cnpq.br/9967851444577561>

Resumo: O processo de verticalização encontrado nas grandes cidades está cada vez mais em evidência, podendo ocasionar problemas de uso e ocupação do solo. O presente trabalho tem como objetivo fazer uma descrição do processo de verticalização na Zona Leste de Teresina. Para o desenvolvimento da pesquisa foram realizadas pesquisas bibliográficas através de consulta em livros e artigos científicos referentes aos estudos realizados sobre o processo de verticalização, assim como, o levantamento de dados em órgãos ligados ao setor da construção civil, principalmente a Prefeitura Municipal, órgão responsável pela aprovação dos projetos para construções de edifícios residenciais e comerciais na capital. Constatou-se que no final dos anos de 1980, surgiu de forma acentuada e consolidada na Zona Leste o processo de verticalização na cidade, devido à ação dos agentes produtores imobiliários e fundiários do espaço urbano, os quais estruturaram uma nova organização espacial na área em questão. Tal processo está relacionado à valorização dos terrenos, à boa infraestrutura, à segurança e comodidade. Verificou-se também que a verticalização aconteceu com o processo da evolução urbana, principalmente no Centro e na Zona Leste da capital, estando associada às ações das atividades econômicas e imobiliárias que atualmente passam por diversos investimentos do setor privado, ocasionando uma nova modelagem na infraestrutura urbana na área em questão.

Palavras chave: Verticalização. Espaço urbano. Segregação. Teresina.

STUDY OF THE VERTICALISATION PROCESS OF THE EAST SIDE OF TERESINA-PI

Abstract: The vertical integration is a necessity found in big cities to solve the problems of use and occupation of the land. This work aims to provide a description of the process of vertical integration in the East Side of Teresina. Literature searches were used to the development of the research through searches in books and scientific papers relative to the studies done ever the process of vertical integration, as well as, the data survey in agencies related to the construction industry, especially the City Hall, the agency responsible for the approval of projects for residential and commercial buildings construction in the capital. It was realized that in the late 1980s, the process of vertical integration in the city raised in a marked and consolidated way in the East Side, due to the action of real estate agents and land producers in the urban space, which framed a new spatial organization in the studied area. This process is related to the enhancement of lands, good infrastructure, security and convenience. It was also found that the verticalisation happened to the process of urban development, mainly at the Centre and East Zone of the capital, associated to economic and real estate activities that is currently undergoing various investments from the private sector, resulting in a new modeling in the urban infrastructure of the area studied.

Keywords: Vertical integration. Urban space. Segregation. Teresina.

EL ESTUDIO DEL PROCESO DEL ESTE DE VERTICALIZACIÓN TERESINA-PI

Resumen: La integración vertical es una necesidad que se encuentra en las principales ciudades para resolver el uso y ocupación del suelo. Este documento tiene como objetivo proporcionar una descripción del proceso de integración vertical en la zona este de Teresina. Desarrollar las búsquedas en la literatura de investigación se llevaron a cabo a través de consultas en los libros, artículos científicos, en referencia a los estudios sobre el proceso de integración vertical, así como la recopilación de datos de los órganos relacionados con la industria de la construcción, especialmente el Ayuntamiento, órgano competente para la aprobación de proyectos para la construcción de edificios residenciales y comerciales de la capital. Se encontró que en la década de 1980, surgió fuertemente en el Este y consolida el proceso de integración vertical en la ciudad, debido a la acción de los agentes productores de bienes raíces y la tierra en el espacio urbano, que enmarca una nueva organización del espacio en la zona cuestión. Este proceso está relacionado con la valoración de la tierra, buena infraestructura, la seguridad y la comodidad. También se encontró que la vertical pasó con el proceso de desarrollo urbano, especialmente en la zona central y este de la capital se asocia a las actividades económicas y bienes inmuebles, que se encuentra actualmente en las diversas inversiones del sector privado, lo que resulta en una nueva infraestructura de modelado zona urbana de que se trate.

Palabras clave: Integración vertical. El espacio urbano. A segregación. Teresina.

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, 2005, p.7).

Os agentes produtores da cidade como os proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado, dentre outros criam estratégias que variam no tempo e no espaço. A produção desse espaço é representada nas diversas paisagens sendo essas verdadeiras formas espaciais, geográficas que dominam o cenário urbano e que foram produzidas através de relações sociais ao longo do processo histórico.

A verticalização é uma consequência encontrada pelas grandes cidades para solucionar os problemas do grande aglomerado de pessoas que nela vivem. Alguns pesquisadores apontam esse fator como uma verdadeira identidade da urbanização, para uma modelagem da paisagem e do espaço urbano.

O sentido do crescimento 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 (CORRÊA, 2005).

A verticalização tem provocado mudanças na paisagem urbana da cidade de Teresina, principalmente na Zona Leste, onde a ação dos agentes modeladores do espaço como os promotores imobiliários é mais evidente. Entretanto, é salutar observar que tal processo ocorreu sem um planejamento adequado, ocasionando problemas naquela região como os alagamentos de diversas ruas e avenidas de grande fluxo devido ao intenso processo de impermeabilização do solo, excepcionalmente nas áreas próximas ao rio Poti.

Neste processo de crescimento vertical, as classes sociais médias e altas aparecem como determinantes na aquisição de imóveis na zona Leste, ou seja, foram os principais consumidores dessa forma de habitar, acentuando o processo de segregação espacial, ocasionando um 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).

Diante do exposto, objetiva-se neste trabalho descrever o processo de verticalização na Zona Leste de Teresina, destacando os problemas socioambientais e de segregação existentes.

CRESCIMENTO URBANO NO BRASIL

A estrutura urbana brasileira é caracterizada por possuir uma maior concentração da população nas regiões litorâneas, devido a existência de um sistema regional onde as cidades estão distribuídas ao longo da costa brasileira. Isso acontece pelo fato da colonização do país ter ocorrido do litoral para o interior, principalmente na região Sudeste.

Segundo os censos demográficos de 1920, o Brasil possuía cerca de setenta cidades, com população acima de 20.000 habitantes, abrigando 14,93% da população do país e 47,71% da população urbana, sendo que 58,3% dessas cidades estavam localizadas na região sudeste, nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais (GEO-BRASIL, 2002). Isso ocorreu devido às principais atividades econômicas do país se concentrarem nestes estados, favorecendo um intenso processo migratório e concentração populacional nessa região.

O período de maior crescimento populacional no Brasil ocorreu durante a década de 1950, quando possuía aproximadamente 18,1 milhões de habitantes, correspondendo a um aumento relativo de 34,9%, fato que se repetiu na década de 1960, o qual apresentou um aumento de 32,9%, ou seja, cerca de 23,1 milhões de habitantes de acordo com o IBGE (1972). Um dos fatores que favoreceu este crescimento demográfico urbano pode ser atribuído ao êxodo rural, processo migratório do campo para a cidade, o qual se intensificou no período chamado desenvolvimentismo da economia brasileira, compreendido entre as décadas de 1950 e 1960.

Segundo dados do censo demográfico do IBGE (2010), a população brasileira alcançou uma marca de 190.755,799 habitantes no referido ano, o que demonstra que a mesma aumentou o seu contingente, cerca de vinte vezes, desde o primeiro censo realizado no Brasil em 1972 o qual apresentava cerca de 90.000 habitantes.

As regiões Sul e Sudeste foram as primeiras a desenvolver maior articulação entre suas cidades, acelerando assim o processo de divisão territorial do trabalho que lhes deu origem, e conduzindo a um significativo avanço dos índices de urbanização. Produto desse processo evolutivo, o ano 2000 registra o número de 1.485 cidades com mais de 20.000 habitantes as quais abrigam cerca de 80% da população total brasileira. (GEO-BRASIL, 2002).

Santos (2001, p. 02) comenta que as mudanças no processo de urbanização brasileira são marcadas por transformações quantitativas e qualitativas, afirmando que:

Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva a revolução demográfica dos anos 50, tivemos, primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número - e da respectiva população dos núcleos com mais de 20 mil habitantes, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermediário, para alcançar, depois o estágio de metropolização, com o aumento considerável do número de cidades milionárias e de grandes cidades médias.

O processo de urbanização é o aumento da concentração de pessoas em um determinado espaço estabelecido, havendo relações sociais e o uso daquele espaço físico, para fins habitacionais e comerciais.

De acordo com o IBGE (2010), na atualidade, de cada 100 brasileiros, aproximadamente 78 vivem em áreas urbanas. Situação esta que somada ao deficiente sistema de gestão e planejamento dos grandes centros urbanos tem ocasionado diversos problemas de cunho ambiental, social e cultural.

HISTÓRIA DA VERTICALIZAÇÃO BRASILEIRA

A cidade se transformou no lócus destacado da concentração, produção e reprodução do capital e da força de trabalho, onde as transformações socioespaciais são reguladas pela lógica da acumulação de capital (MENDES, 2009).

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, também contribuem para a formação econômica e socioespacial.

Descreve Corrêa (1979, p. 28) que “o espaço organizado pelo homem desempenha um papel na sociedade, condicionando-a, compartilhando do complexo processo de existência e reprodução social”. No mundo capitalista onde visa o acúmulo de capital, o homem está sempre produzindo e reproduzindo o espaço, de tal forma que está sempre existindo uma contribuição econômica e socioespacial.

A verticalização nas cidades médias brasileiras teve início a partir da década de 1980. Essa produção de espaço vertical nas cidades brasileiras é resultado de três aspectos de acordo com Fresca (2009). A primeira foi devido à grande perda no desenvolvimento econômico social, através do aumento da inflação e planos econômicos para combater essa recessão, deixando um pouco de lado a questão dos investimentos nas moradias populares, abrindo

espaço, para as construtoras se expandirem e buscarem investir na produção de edifícios para as classes média e alta, que vinham manifestando interesse, nessa época, por esse tipo de construção. O segundo aspecto, está ligando a dinâmica socioespacial brasileira, tendo como fator os grandes aglomerados urbanos, com elevada taxa do aumento da população.

Ao longo do tempo, 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”.

O processo de construção de edifícios de quatro pavimentos ou mais representa uma das características simbólicas da urbanização brasileira, ou seja, a urbanização possui como um de seus símbolos, o processo de verticalização (MENDES, 1992).

Segundo Souza (1994, p.129), “[...] é uma especificidade da urbanização brasileira. Em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil”. A autora afirma que, em relação ao tipo de uso, o fenômeno tem destinação prioritária para a habitação, ou seja, as construções de grande porte passaram a serem oferecidas para a população de mais poder aquisitivo.

Segundo Fresca (2009), a construção de edifícios foi um dos destaques na produção do espaço urbano, onde distintos agentes sociais fizeram uso de tal processo para continuidade da reprodução do capital e da manutenção dos processos de segregação socioespacial. Outro aspecto está ligado ao alto poder de compra das classes sociais de maior poder aquisitivo, que irão atender à demanda do mercado imobiliário, oferecido pela construtora de edifícios residenciais.

Façanha (1998) defende que a verticalização é um símbolo de uma geografia dos espaços metropolitanos, o qual representa o surgimento de edifícios em uma determinada área da cidade, implicando alterações na propriedade e no uso do solo urbano. O uso do solo urbano para construção desses tipos de empreendimento pelo agente imobiliário trouxe ao espaço urbano, através da verticalização, um novo visual e um significado de modernidade a cidade.

A verticalização teve seu marco inicial na região sudeste do país, destacando a cidade de São Paulo (Figura 1), onde tal processo teve início por volta de 1920, através da produção de edifícios para uso comercial e pelo poder estatal, em áreas centrais da cidade. A partir da década de 1940, com as novas inovações tecnológicas, a construção de edifícios ficou voltada

mais para uso residencial em áreas próximas ao centro, como forma de facilitar o deslocamento das pessoas.

Figura 1 - Fotografia mostrando verticalização da Cidade de São Paulo.



Fonte: Oliveira (2012).

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 moradia.

A verticalização é um processo típico dos tempos modernos e a área central é o lócus de concentração de novas formas arquitetônicas. A partir desse fato, Ramires (2001, p. 47), 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 apresentadas. Além disso, fizeram-se necessárias mudanças nos limites de gabaritos, do pé direito mínimo e disposição das vias de circulação.

Houve uma série de mudanças na questão urbana, tanto legislativa, como uso e a ocupação do espaço, passando a vigorar nessas cidades uma nova organização socioespacial, destinada especialmente para a construção de edifícios, valorizado a área onde estava ocorrendo aquele processo.

Dessa forma, observa-se que a verticalização é mais do que apenas um novo arranjo espacial. Ela, de certa forma, representa as relações sociais presentes em determinada

sociedade assim como estabelece novas relações, representando conforme Mendes (2009) a manifestação espacial do processo social.

O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DE TERESINA-PI

Teresina foi uma cidade planejada para ser a nova capital do Piauí. Foi projetada por Conselheiro Saraiva, tendo como traçado geométrico a forma de tabuleiro de xadrez (Figura 2), a primeira do Brasil com esta configuração, e que determinou o crescimento radiocêntrico da cidade de Teresina (VIANA, 2005).

Figura 2 - Traçado urbanístico de Teresina – 1855.



Fonte: Arquitetura Urbana (2011).

O espaço delimitado do perímetro urbano da cidade compreendia uma extensão de um quarto de léguas equivalente a 1.500 m, para o norte e para o sul. Teresina, nesse período, teve seu primeiro traçado urbanístico estruturado a partir da localização das instituições públicas, das atividades do comércio e das atividades de serviços de caráter especial como cemitérios e cadeia pública. (CHAVES, 1993, apud LOPES; MENESES; BARROS, 2009).

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. (VIANA, 2005).

Afirma Lima (2002, p. 181 apud Abreu (1996, p. 55) 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.

Nos primeiros momentos da ocupação da cidade de Teresina, previa-se um crescimento que seguia a direção oeste/leste, na área compreendida entre os rios Parnaíba e Poti. Por ser o principal centro urbano do Estado do Piauí e um dos principais da região, desenvolveu-se na cidade a concentração das principais atividades econômicas, ligadas ao comércio e serviços. Por essa razão, já se observava a presença esporádica de edifícios na área central de Teresina, o que não promovia naquele momento uma verticalização na forma concebida atualmente. Esse fato decorria devido à ausência de uma estratégia de mercado por parte dos agentes imobiliários (FAÇANHA, 1998).

Na década de 1990, o processo de crescimento vertical consolidou-se, principalmente nas zonas Centro e Leste da capital do Piauí, necessitando, desta forma, de 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).

A construção do espaço vertical nas zonas Centro e Leste da cidade define novas formas de morar e de produzir espaços. Como o trabalho e as necessidades de acumulação geram dinâmicas urbanas diferenciadas, constata-se assim uma realidade cada vez mais presente na paisagem urbana, representando novos usos de ocupação do solo urbano.

A construção de novos edifícios na zona leste de Teresina (Figura 3) atualmente é um mercado em expansão, evidenciando a atuação, dos promotores imobiliários, tendo em vista a valorização dessa área da cidade, que está associada às condições de status social da classe média a alta que reside nessa região.

Figura 3 - Fotografia mostrando a construção de novos edifícios na Zona Leste.



Fonte: Sousa (2013).

Também na década de 1990, ocorreu uma crise no setor habitacional, devido à redução das políticas habitacionais na forma e qualidade. Este fato irá contribuir para a ampliação do processo de favelização da capital e o agravamento das condições de vida dos cidadãos (FÇANHA, 1998).

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, a construção de dois shopping centers, os quais permitiram o surgimento de condomínios fechados e diversas atividades comerciais nas proximidades.

Os condomínios fechados constituem-se em uma versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, chamados de enclaves fortificados. Esses espaços privatizados, fechados e monitorados não se restringem para a residência, mas ampliam-se para funções de consumo, lazer ou trabalho, abrangendo várias modalidades (CALDEIRA, 1997).

Os condomínios fechados, em geral são grandes extensões de área nas periferias das aglomerações, urbanizadas privadamente e isoladas do seu entorno. Eles possuem as seguintes características básicas: são propriedades privadas para uso coletivo, porém de forma individualizada; dirigem-se, preferencialmente, para as classes mais altas devido ao valor do terreno ou da casa pronta; estão fisicamente demarcados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos; possuem infra-estrutura básica, serviços, portaria, sistema de vigilância e segurança, impondo regras internas de inclusão e exclusão; e apresentam grande flexibilidade no que diz respeito à localização, podendo se situar praticamente em qualquer lugar, em razão de sua autonomia e independência em relação ao entorno (CALDEIRA, 1997).

Dessa forma, verifica-se que 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).

A segregação ocorrida na Zona Leste de Teresina pode ser assim chamada de segregação por diferença de status hierárquico, na qual se reflete e reproduz uma relação de poder. Ela pode ser representada por um condomínio fechado, ou pela ação do Estado em priorizar a distribuição de mais serviços públicos para uma região.

METODOLOGIA

Para o desenvolvimento deste trabalho fez-se necessário os seguintes procedimentos metodológicos: pesquisas em materiais teóricos 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.

A pesquisa de campo ocorreu a partir do levantamento de dados em órgãos ligados ao setor da construção civil, principalmente a Prefeitura Municipal, órgão responsável pela aprovação dos projetos para construções de edifícios residenciais na nossa capital. Os dados fornecidos por tais órgãos foram analisados e comparados com os dados atualizados, adquiridos através das visitas diretas a esses setores.

RESULTADOS

Verticalização na Zona Leste de Teresina-Pi

O surgimento de condomínios residenciais na cidade de Teresina se iniciou por volta de 1970, nas proximidades da Avenida Frei Serafim, sendo que ao final da década de 1990, esse processo intensificou-se de forma acelerada, modificando a paisagem urbana da cidade de Teresina, (ARAÚJO, 1992).

Vale ressaltar que a construção dos condomínios Da Costa e Silva e Mário Faustino em 1984, pela Construtora Mafrense, na Avenida Marechal Castelo Branco foi um o marco inicial da atividade de promoção imobiliária privada em Teresina, representando assim o início de um período de produção de inovações nos serviços de moradia destinados às classes mais altas.

O processo de verticalização ocorreu de forma mais acentuada já na década de 1990, principalmente na Zona Leste de Teresina (Figura 4). Isso ocorreu pelo fato de que aquela área possui uma valorização do solo urbano, principalmente no bairro Jockey Clube, causada pela ação dos agentes imobiliários, que passaram a divulgar que os condomínios fechados, trazem mais segurança, além do status social da pequena parte da sociedade que residia naquela região.

Figura 4 - Bairros da Zona Leste de Teresina.



Fonte: SDU- Leste, adaptado por Deisy Nayanni Silva (2012)

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, vivendo uma auto-segregação, onde prefere viver em local fechado com maior segurança, para fugir da violência, que na concepção dessa classe é causada pela parte mais pobre da cidade.

A ação dos agentes produtores incorporadores do espaço urbano estruturou uma nova organização espacial na Zona Leste (Figura 5), relacionada com a valorização dos terrenos, a localização privilegiada, a proximidade do rio Poti, a vista panorâmica, a boa infraestrutura, a segurança, e o status social, com a demanda de capital por pessoa que começou habitar aquela região (SOUSA, 2012).

Figura 5 - Fotografia mostrando Zona Leste de Teresina.



Fonte: Sousa (2013).

Foi observado que os moradores que residem nos condomínios de luxo na Zona Leste fazem parte de uma elite dominante, com bastante capital e disposta a pagar por esse tipo de construção, isso se dá pela grande propaganda das construtoras, que passam a idéia de que morar em condomínio é mais seguro da violência que afeta a cidade.

A verticalização é o resultado das novas necessidades de intercâmbio e da regulação, em nossa capital é pensada como estratégia, mas as conseqüências são deixadas de lado pela legislação, um dos exemplos seria a questão da higiene do espaço público e a estrangulação da rede nas estruturas espaciais.

Assim constata-se que na Zona Leste, o crescimento e a grande concentração do aglomerado urbano, destacando o grande número de construções verticalizadas nos últimos vinte anos, esta comprometendo a qualidade ambiental do que diz respeito às alterações microclimáticas, sendo assim, o ambiente natural sofre alterações que vinculada às condições do solo urbano, que gera o seu próprio clima urbano, existem evidências de que as cidades influenciam o clima local, especialmente na temperatura, promovendo a ilha de calor que causa impacto negativo no conforto climático da nossa capital.

Sobre os aspectos da forma de habitar na cidade de Teresina destaca-se a concentração de condomínios fechados como um reflexo da divisão social do espaço urbano, gerando áreas de segregação socioespacial que ampliam as dimensões social e espacial da cidade.

A ação dos produtores do espaço foi muito eficiente no sentido de promover uma verdadeira transformação nos hábitos de parcelas da população, fazendo-as crer que deveriam mudar sua forma de morar, criando assim grandes símbolos de status e necessidades a serem supridas pelos próprios agentes desse mercado, o que desencadeou forte valorização da terra e do espaço construído nesses bairros, fortalecendo o processo de segregação sócio-espacial (CASTELO BRANCO, 2012.)

Alguns fatores espaciais e sociais são responsáveis pela concentração de condomínios na Zona Leste de Teresina, na qual se destacar a grande propaganda divulgada na mídia, pelo fato de ser uma área valorizada e grande presença de moradores de grande poder aquisitivo.

CONCLUSÃO

A verticalização em Teresina 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 1990, com estratégias de mercado dos agentes imobiliários.

A verticalização na Zona Leste, atualmente, está num processo de aceleração, pois está tendo vários investimentos por parte do setor privado, essa alta no mercado imobiliário, só mostra que nossa capital passa por uma nova modelagem na infraestrutura e uma mudança na produção do espaço e construção de grandes edifícios.

Esse crescimento vertical em nossa capital deve primeiramente ser planejado, pois na parte nobre da cidade deve haver uma consciência ambiental sobre o espaço utilizado, tanto na modificação da paisagem quanto no clima urbano, pois aquela região encontra-se contrastante em relação às outras áreas da cidade.

REFERÊNCIAS

ABREU, I. G. de. **O Crescimento da zona Leste de Teresina — Um caso de Segregação?** 1983. 203. f. 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, 1992.

_____. **A verticalização em Teresina:** sonho de muitos e realidade de poucos. 2003. 73 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Ensino de Geografia), Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2003.

ARQUITETURA URBANA. **O plano de implantação da cidade de Teresina (1852)**. Disponível em: <http://arquiteturaurbana-ufpi.blogspot.com.br/2011_01_01_archive.html>. acesso em: setembro de 2013.

CALDEIRA T.P.do R. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos. Cadernos históricos**. Teresina: Fundação Monsenhor Chaves, 1993.

CASTELO BRANCO, A.F.V. **Ação do Estado e do Mercado Imobiliário no Processo de Segregação sócio-espacial em Bairros da Zona Leste de Teresina**, Ano de obtenção: 2012. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho.

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, Roberto Lobato, **O Espaço Urbano**. 4ª Ed. São Paulo, Editora Ática, 2005.

CHAVES. J. Teresina: subsídios para a história do Piauí.1852.In: LOPES ,A.F.; MENESES, F. S. S. L.; BARROS,C. A. R. origem e formação do espaço urbano de Teresina. **IV Congresso de pesquisas e inovações da rede Norte e Nordeste de educação tecnológica**. Belem- PA. 2009

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

FAÇANHA, Antônio Cardoso. **A Evolução Urbana de Teresina: Agentes, Processos e Formas Espaciais da Cidade.** 1998. 233f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

FRESCA, T. M. Aspectos do processo de verticalização de Londrina no período de 1970/2000. In: **III Simpósio de Pós-Graduação em Geografia – SIMPGEO.** 2009, Ponta Grossa, p.1-24.

IBGE, 1972. **Censo Demográfico de 1972.** Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <http://serieestatisticas.ibge.gov.br/> Acesso em: 12/Maio/2013.

IBGE, 2010. **Censo Demográfico de 2010.** Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.. Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/> Acesso em: 28/Junho/2013.

LIMA, I. M de M. F. Teresina: Urbanização e Meio Ambiente. In: **Scientia et Spes:** Revista do Instituto Camilo Filho, Teresina: v.1, n.2, (2002), Cap. 09, p.181-206, 2002. ISSN 1676-3815.

MENDES, C.M.; TÖWS, R. L. (Org.) **A geografia da verticalização em algumas cidades médias no Brasil.** Maringá: EDUEM, 1992.

OLIVEIRA. L.N. **Verticalização da Cidade de São Paulo.** 2012. 1 fotografia

_____. 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.

RAMIRES, J.C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia,** Maringá: UEM-PGE. V.16, nº 1, p.97-105, 2001.

Revista GEOBRASIL: **O estado das áreas urbanas e industriais.** 2002. Disponível em: http://www.uff.br/cienciaambiental/biblioteca/geobrasil/areas_urbanas.pdf. Acesso em: 06/jun/2013.

REVISTA MERCADO DO IMÓVEL. **Dossiê Teresina.** Teresina: Gráfica São João, 2009.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. **O conceito de território.** Soc. Sci. Information, vol. Brasil. Território e Sociedade no início do 14, n.o 3/4, p. 202, 1975. século 21. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SILVA. D.N. **Bairros da Zona Leste de Teresina.** 2012. 4 fotografia.

SOUSA. A.S. **Construção de novos edifícios na zona leste.** 2013. 3 fotografia.

SOUSA. A.S. **Zona Leste de Teresina.** 2013. 5 fotografia.

SOUSA, L.O.A. **Análise do Processo de Verticalização da Zona Leste da Cidade de Teresina-Piauí de 1980 a 2010.** Disponível em: <

[http://www.ufpi.br/19sic/Documentos/RESUMOS/Humanas/Lucineide Osterne Alencar de Sousa.pdf](http://www.ufpi.br/19sic/Documentos/RESUMOS/Humanas/Lucineide_Osterne_Alencar_de_Sousa.pdf)> Acesso em: 12/maio/2013.

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

VIANA, B. A. da S **Mineração de materiais para construção civil em áreas urbanas: impactos socioambientais dessa atividade em Teresina, PI/Brasil**. 2007. 244f. Dissertação (Mestrado) - Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2007.