

A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NO BAIRRO CENTRO – TERESINA (PI): INVOLUÇÃO OU EVOLUÇÃO DA VERTICALIZAÇÃO?

REAL ESTATE PRODUCTION IN THE CENTER – TERESINA (PI) NEIGHBORHOOD: INVOLUTION OR EVOLUTION OF VERTICALIZATION?

Nadja Rodrigues Carneiro Vieira

Graduada em Geografia (UFPI).
Especialista em Docência no Ensino Superior (UNIFSA).
E-mail: nadj_rodrigues@hotmail.com

Bartira Araújo da Silva Viana

Doutora em Geografia. Mestre em Desenvolvimento e Meio Ambiente.
Professora da Coordenação de Geografia da Universidade Federal do Piauí.
E-mail: bartira.araujo@ufpi.edu.br

RESUMO

O presente trabalho explana o processo de verticalização do bairro Centro. O objetivo geral do estudo é analisar a produção espacial e a atuação dos agentes produtores do espaço urbano no processo de verticalização do bairro Centro de Teresina, destacando a sua gênese e dinâmica a partir da década de 1970 do século XX até a primeira década do século XXI. Os objetivos específicos são: caracterizar a ação dos agentes produtores do espaço urbano, os promotores imobiliários e o Estado; apreender o contexto histórico da verticalização em Teresina - Piauí; e, verificar a evolução e/ou involução deste processo no bairro Centro de Teresina. A metodologia do estudo baseia-se na pesquisa bibliográfica, documental e de campo. Diante do cenário atual da capital piauiense, foi possível averiguar que as transformações na cidade de Teresina decorrentes do crescimento vertical resultaram das ações dos agentes produtores, principalmente dos promotores imobiliários e do Estado. Constatou-se que no bairro Centro a redução de empreendimentos verticais nas últimas três décadas decorreu da menor atuação do poder estatal e do desinteresse dos promotores imobiliários em investir no bairro devido à alguns fatores que impedem o seu crescimento vertical. As vias de circulação estreitas, a falta de mobilidade e de acessibilidade, a inexistência de amenidade, a legislação urbanística, a

existência de imóveis tombados, assim como a proliferação de pensões, contribuíram para a ausência de estratégias dos agentes produtores para que o crescimento vertical no bairro ganhasse força, decorrendo, assim, uma involução no crescimento vertical. O Centro descaracteriza-se como um bairro residencial, pois torna-se quase exclusivamente comercial.

Palavras-chave: Verticalização. Promotores Imobiliários. Centro. Teresina (PI).

ABSTRACT

The present work explains the verticalization process of the Centro neighborhood. The general objective of the study is to analyze the spatial production and the performance of the agents producing urban space in the process of verticalization of the Centro de Teresina neighborhood, highlighting its genesis and dynamics from the 1970s of the 20th century to the first decade of the century XXI. The specific objectives are: to characterize the action of agents producing urban space, real estate developers and the State; apprehend the historical context of verticalization in Teresina -Piauí; and, verify the evolution and / or involution of this process in the Centro de Teresina neighborhood. The study methodology is based on bibliographic, documentary and field research. In view of the current scenario in the capital of Piauí, it was possible to ascertain that the transformations in the city of Teresina resulting from vertical growth resulted from the actions of producing agents, mainly from property developers and the State. It was found that in the Centro neighborhood, the reduction in vertical developments in the last three decades was due to the lower performance of state power and the lack of interest of property developers in investing in the neighborhood due to some factors that hinder its vertical growth. The narrow circulation routes, the lack of mobility and accessibility, the lack of amenity, the urban legislation, the existence of listed buildings, as well as the proliferation of pensions, contributed to the absence of strategies by the producing agents so that vertical growth in the neighborhood to gain strength, thus resulting in an involution in vertical growth. The Center is not characterized as a residential neighborhood, as it becomes almost exclusively commercial.

Keywords: Verticalization. Real Estate Developers. Center. Teresina (PI).

INTRODUÇÃO

O processo de verticalização em Teresina, iniciado em meados da década de 1970, ocorreu de forma lenta, tendo seu início da região central da cidade, e posteriormente expandindo-se para novos bairros. A escolha

do Centro como objeto deste estudo em relação aos processos de evolução e/ou involução se justifica por esse ter sido o primeiro bairro a receber empreendimentos verticais em Teresina.

Para compreender a análise do crescimento vertical nesse bairro, é necessário identificar os agentes produtores do espaço urbano, que se destacam nas transformações da paisagem urbana da capital teresinense, a exemplo do papel do Estado. Como afirma Viana (2003), os edifícios construídos no bairro Centro eram utilizados, principalmente, pelos órgãos públicos ou empresariais na tentativa de concentrar os serviços, e, em menor proporção, prédios para fins residenciais.

Assim, o objetivo geral desta pesquisa é analisar a produção espacial e a atuação dos agentes produtores no processo de verticalização do bairro Centro, em Teresina, destacando a sua gênese e dinâmica a partir da década de 1970 do século XX até a primeira década do século XXI.

Os objetivos específicos são: caracterizar a ação dos agentes produtores do espaço urbano, os promotores imobiliários e o Estado; apreender o contexto histórico da verticalização em Teresina -Piauí; e, verificar a evolução e/ou involução deste processo no bairro Centro de Teresina.

O artigo está dividido em cinco seções: A primeira seção discute os aspectos introdutórios da pesquisa. A segunda seção discorre sobre os agentes produtores do espaço urbano, enfatizando o seu papel nas modificações espaciais cidadinas. A terceira seção mostra o processo de expansão urbana de Teresina. A quarta seção discute o processo de verticalização do bairro Centro de Teresina. A quinta seção trata dos aspectos conclusivos do estudo.

OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO E AS MODIFICAÇÕES ESPACIAIS

Os agentes produtores são os transformadores do espaço urbano que atuam no processo de construção da cidade, além de definir relações de poder, reprodução do capital e segregação. Nesse sentido, Corrêa (2000, p. 11) afirma que “a ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica

de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção[...]"

Segundo o autor citado, os processos e as formas espaciais são decorrentes das forças de transformações sociais que se manifestam no espaço urbano. Desse modo, os agentes modeladores, através dos processos espaciais, formam, modelam e remodelam o espaço urbano. Esses agentes sociais, que transformam o espaço urbano, são os proprietários do meio de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Para que haja uma melhor compreensão acerca do processo de verticalização, é importante discorrer sobre dois dos principais agentes produtores do espaço urbano: o Estado e os proprietários imobiliários. Sendo assim, é indispensável que se faça uma breve análise sobre esses agentes.

A atuação dos promotores imobiliários ocorre em operações, onde estas são subdivididas em etapas: a incorporação; o financiamento; o estudo técnico; a construção ou produção física e a comercialização. A ação desse agente é essencial na produção e expansão da verticalização nas cidades. Assim, Spósito (1991, p.150) comenta que:

A produção imobiliária, que ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel, através do capital investido nos meios de sua produção e a exploração da força de trabalho.

Desse modo, a autora explica que os promotores imobiliários, através dos imóveis, reproduzem o capital de forma "exploratória", tanto para os proprietários que deverão consumir o imóvel, quanto para a força de trabalho. O Estado, juntamente aos promotores imobiliários, são os principais agentes que possibilitam a expansão do crescimento vertical. Ao Estado compete a implementação de normas e da legislação e os promotores

imobiliários a estratégias utilizadas para as ações de execução.

Spósito (1991) corrobora com esse pensamento, esclarecendo que ocorre um agrupamento de agentes (Estado e promotores imobiliários) que produzem e transformam a cidade, sobretudo, em relação à produção vertical. O Estado é um agente modelador do espaço que atua como “[...] grande industrial, consumidor de espaço, e de localização específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de ser agente de regulação do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais” (CORRÊA, 2000, p. 24).

Ainda segundo Corrêa, o Estado também é um grande produtor de espaço que contribui com os processos de centralização, descentralização, segregação e coesão, já que esse agente, com extensas terras devolutas, viabiliza a construção dos conjuntos habitacionais e a descentralização das moradias nas periferias, o que acaba contribuindo no processo de segregação das classes sociais.

O Estado dispõe de um conjunto de instrumentos que podem ser empregados no espaço urbano, como uma maneira de garantir a produção e a reprodução do mesmo através de privilégios direcionados para alguns agentes. Sua ação é estabelecida em três níveis: federal, estadual e municipal. Dessa forma, a sua atuação vai ser distinta em cada um desses níveis, a depender dos seus respectivos interesses.

Os agentes produtores do espaço, de maneira particular, modificam, constroem ou destrói espaços da cidade, expressando formas culturais e maneiras de organizar o espaço urbano. Neste sentido, a produção da verticalização na cidade de Teresina decorre, principalmente, da atuação de dois agentes: os promotores imobiliários e o Estado.

A EXPANSÃO URBANA DA CIDADE DE TERESINA -PI

Teresina, que é a capital do Estado do Piauí, também é a única capital do Nordeste que está localizada no interior. Sua fundação ocorreu a partir da

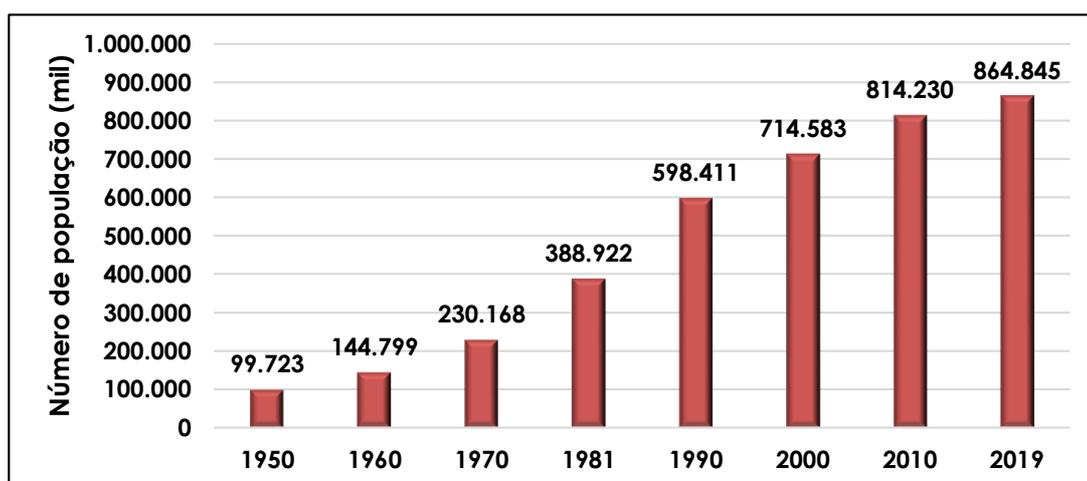
transferência da sede do Estado, da cidade de Oeiras para a Vila do Poti. Essa possui características peculiares quanto à ocupação urbana, já que seu crescimento inicial ocorreu nas regiões Norte e Sul da cidade (ABREU,1983).

A cidade teve uma ocupação gradativa de 1852 (fundação) a 1962, devido sua localização entre os rios Parnaíba e Poti. Na década de 1950 (Gráfico 1) a urbanização de Teresina ganha impulso substancial.

Nesse período, as cidades brasileiras estavam passando por um processo de modernização, e a cidade de Teresina não fica de fora. “A modernização da cidade de Teresina, no início do século XX, aconteceu a partir da exclusão da população pobre, não destoando, pois, das demais cidades brasileiras que passaram pelo processo análogo” (REIS FILHO, 2012, p. 155).

No Gráfico 1 pode-se perceber que há um crescimento populacional na cidade de Teresina a partir da década de 1950. Entre as décadas de 1970 e 1980 ocorre um crescimento expressivo da população, sendo que em 1980 a população mais que triplica em relação a 1950. Nas décadas de 1990, 2000 e 2010, de acordo com os respectivos Censos, essa população tendeu a crescer num ritmo mais lento.

Gráfico 1 - Evolução da população de Teresina-PI (População estimada 2019).



Fonte: IBGE (2020). Organização: Nadja Rodrigues Carneiro Vieira (2020).

O crescimento da cidade teve sua expansão urbana no sentido Norte, Sul e Leste. A expansão ao Norte se deu de forma lenta e ao Sul houve um maior incentivo do poder público com melhorias na infraestrutura urbana, com a implantação do Distrito Industrial e a criação de conjuntos habitacionais (ABREU, 2003).

Já na década de 1970, no auge da urbanização no Brasil, também se reproduziu na capital teresinense. Pode-se observar um aumento da população na cidade. Lima (2001, p.40) explica que:

O fenômeno da urbanização também se reproduziu em Teresina, [...] por fatores de ordem natural, tais como as secas, fenômenos constantes na região, o que obrigava as famílias do campo a migrarem para os grandes centros urbanos, fugindo das consequências desse fenômeno. Por ser o principal centro urbano do Estado do Piauí, e um dos principais da região, concentra as principais atividades econômicas, ligadas ao comércio e serviços.

A implantação de políticas públicas, visando melhorias na infraestrutura, saúde, educação e desenvolvimento da malha viária, proporcionou a integração regional e nacional da capital e, com isso, contribuiu para uma intensa imigração, resultando em ocupações inadequadas que levaram ao aparecimento de vilas e favelas em Teresina (VIANA, 2003). Essa intensa migração aumentou significativamente a população urbana na cidade e proporcionou diversos problemas habitacionais, como as ocupações inadequadas e a falta de infraestrutura básica.

O Estado estabeleceu um papel fundamental para o aumento das desigualdades sociais e da segregação socioespacial ao favorecer os interesses do capital imobiliário para classes sociais específicas, sem considerar a legislação que trata da ocupação do uso do solo urbano e os problemas habitacionais pelo qual a cidade passava.

O poder público, assim, promoveu a segregação com a construção de conjuntos habitacionais em locais mais afastados e ocupando essas áreas com a população que foi retirada da região Centro de Teresina ou de suas

proximidades. Essa ação visava resolver esses problemas sem gerar conflitos. Cumpre destacar que essa estratégia do Estado de retirada das famílias pobres do centro da cidade também estava ocorrendo em outras capitais brasileiras (REIS FILHO, 2012).

A partir da criação das Companhias de Habitação (COHAB) na década de 1970, ocorreu um período de grande expansão urbana devido ao surgimento de vários conjuntos habitacionais pela cidade de Teresina. Nesse período, foram criados conjuntos na região Sudeste, como o Itararé e o Renascença. Na região Norte foram construídos os conjuntos Mocambinho I, II e III, e na região Sul foram criados o conjunto Promorar, o Angelim, entre outros (VIANA, 2003).

Com a redução da construção de conjuntos habitacionais populares na década 1990, cresce a quantidade de vilas e favelas na cidade. Paralelamente, o processo de verticalização se consolida produzindo e reproduzindo uma nova configuração no espaço urbano de Teresina (FAÇANHA, 1998).

No decorrer da expansão urbana na cidade, gera-se a necessidade de um maior desenvolvimento nos meios de transporte, saúde, habitação, educação e saneamento básico. Com o crescimento populacional desenfreado, esse desenvolvimento ocorreu em grau diferenciado para a população.

Atualmente, a expansão urbana é um processo presente em Teresina a partir da ocupação dos extremos da cidade, tanto das regiões Sul e Norte, como das regiões Leste e Sudeste. Deve-se destacar como fator que tem contribuído para a expansão da cidade e a ocupação da franja urbana o Programa Minha Casa Minha Vida, do Governo Federal, a partir da construção de conjuntos habitacionais, que variam entre casas e apartamentos (VIEIRA, 2015).

O CONTEXTO HISTÓRICO DA VERTICALIZAÇÃO EM TERESINA- PI

O processo de verticalização em Teresina é iniciado na década de 1970 de forma tímida na região Centro/Norte da cidade, especialmente no bairro Centro e, posteriormente, este se expande para os bairros Cabral, Ilhotas e Frei Serafim (VIANA, 2003). Esses edifícios eram utilizados, principalmente, pelos órgãos públicos ou empresariais na tentativa de concentrar os serviços, e em menor proporção para fins residenciais.

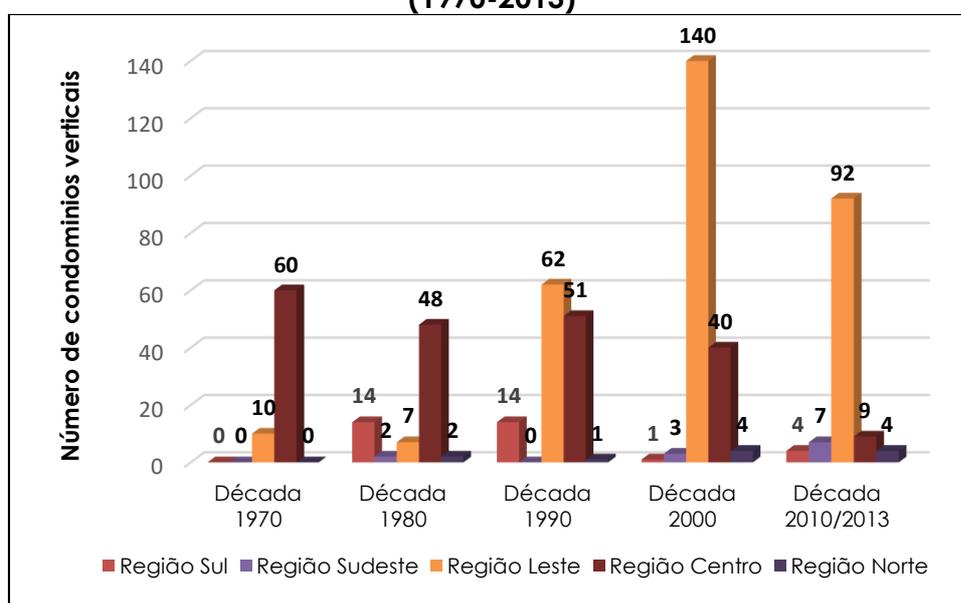
Os primeiros prédios foram construídos de forma aleatória e sem nenhuma organização. Desse modo, para Viana (2003, p.65) “[...] este fato decorria devido à ausência de uma estratégia de mercado por parte dos agentes imobiliários”. Na metade da década de 1970, houve uma nova forma da produção verticalizada em Teresina, principalmente no bairro Centro, com a construção de edifícios comerciais. Nesse período a produção imobiliária já possuía estratégias de mercado para a apropriação e consumo do espaço urbano com uma lógica socioespacial, possibilitando uma nova dinâmica na cidade (VIANA, 2003).

Ainda segundo Viana, na década de 1980 continuaram sendo construídos edifícios na região Centro. Nas regiões Norte e Sul da cidade estes foram construídos para atender a demanda por moradia da classe média. Nessa década o crescimento vertical foi ganhando mais relevância. Foram surgindo edifícios residenciais de luxo na cidade. Essa década marca a presença do autofinanciamento, o que permitia o avanço de crescimento vertical.

Já na década de 1990 ocorre uma nova configuração no processo de verticalização. Araújo (1992, p. 5) ressalta que a construção de habitação iria atender a [...] população de alto *status* que passa a deixar de habitar a parte central da cidade”. Essa década marca o “boom” da verticalização nas regiões Centro e Leste, devido a uma maior organização dos promotores imobiliários, a presença de amenidades, de infraestrutura e de financiamentos de vários tipos.

O Gráfico 2 mostra a evolução dos empreendimentos verticais em Teresina, nas diversas regiões, da década de 1970 a 2013. Através desse Gráfico conseguimos acompanhar o crescimento vertical ao longo dos anos na capital teresinense. Nele percebe-se que o Centro, na década de 1970, era a região que mais recebia os empreendimentos verticais. Na década de 1980 essas construções foram diminuindo gradativamente, enquanto na região Leste ocorre um aumento significativo.

Gráfico 2 - Crescimento vertical em Teresina, localizado por regiões administrativas (1970-2013)



Fonte: Prefeitura Municipal de Teresina (2014). In: Vieira (2015b).

Quando observada a década de 1990, percebe-se que a região Leste recebe mais empreendimentos verticais, e que nos anos 2000 continua de forma elevada. Os dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Teresina (PMT) referem-se aos edifícios que possuem de 4 a 34 pavimentos.

A região Leste torna-se um atrativo, especialmente em decorrência da construção do Campus Universitário (UFPI) na década de 1970. Nas décadas seguintes outros feitos foram realizados, como a instalação de uma infraestrutura e acesso viário à outras áreas da cidade. A região Central foi perdendo o atrativo para novos empreendimentos habitacionais em

decorrência da saturação do espaço por conta da intensificação do seu uso comercial e para prestação de serviços, bem como ao elevado preço da terra. Assim, os empreendimentos verticais ganham novas direções.

A consolidação do processo de verticalização em Teresina ocorreu na década de 1990, sendo caracterizada pela a construção de edifícios luxuosos, acima de 10 pavimentos, concentrados na região Leste da cidade. A construção de edifícios para a habitação altera a paisagem da cidade e a área urbana torna-se uma mercadoria supervalorizada onde os agentes produtores do espaço, principalmente os promotores imobiliários promovem o "marketing urbano" (VIANA, 2003).

Entre os anos de 1995 e 1996, surgem os dois *shoppings centers* da cidade, "Teresina Shopping" e "Riverside Walk", espacialmente próximos, separados apenas pela distância de um quilômetro, oferecendo novos serviços e novas formas de comportamento aos cidadãos teresinenses (FAÇANHA, 2007, p. 79-80). A partir desse fato, os edifícios na região Leste ficaram mais valorizados pela proximidade dos *shoppings* e serviços ofertados.

A intensificação do processo de verticalização que ocorre nos anos 2000, principalmente na região Leste da cidade, decorrente da estabilidade econômica que vivenciava o país e a capital do Piauí desde a década de 1990 (VIANA, 2003). Nesse período o "produto" edifício já pertencia ao cotidiano da população teresinense. "Assim o mercado imobiliário planeja suas ações de investimentos" (LIMA, 2001, p. 65). Isso levou ao aumento significativo de edifícios na cidade. Ainda segundo esse autor, o processo de verticalização em Teresina:

[...] é um fenômeno recente e decorre da ação de alguns agentes sociais, denominados de promotores imobiliários, e condicionado por alguns fatores como, por exemplo, existência de uma demanda solvável, fontes alternativas de financiamentos, disponibilidade de áreas bem localizadas [...]. (LIMA, 2001, p. 61).

Nesse sentido, é importante enfatizar também que esses produtores

imobiliários buscaram criar amenidades, que tornaram essas “novas áreas” atrativas e segregadas, onde o público alvo seria a elite local. Assim, a verticalização altera o cenário urbano da cidade nas diversas áreas onde são encontradas. Desse modo, é importante ressaltar que atualmente novos bairros da região Leste estão atraindo investimentos visando a construção de empreendimentos verticais, a exemplo dos bairros Campestre, Morada do Sol, Santa Lia, Santa Isabel, entre outros.

Também é nítido na cidade uma expansão de edificações verticais na região Sul, como no bairro Lourival Parente, devido aos empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida, assim como na região Sudeste, a exemplo dos bairros Redonda, Dirceu Arcoverde, Tancredo Neves, Todos os Santos, entre outros.

EVOLUÇÃO OU INVOLUÇÃO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO DO BAIRRO CENTRO DE TERESINA- PI?

A produção da verticalização no bairro Centro em Teresina foi ocorrendo de forma aleatória na segunda metade da década de 1970. Inicialmente, sem muitas estratégias dos promotores imobiliários direcionadas para o mercado. Em 1976, foi construído o primeiro edifício no bairro Centro localizado na rua Rui Barbosa, com seis pavimentos. As construções dos edifícios nesse bairro eram voltadas para o comércio e atividade empresariais. O processo de verticalização se estabelece na região Centro/Norte, inicialmente no bairro Centro e, posteriormente, nos bairros Ilhotas e Frei Serafim (VIEIRA, 2014).

A região Centro/Norte de Teresina ainda é marcada pelo processo de coesão e por áreas especializadas. Segundo Corrêa (2000, p. 56) “[...] esse processo pode ser definido como aquele movimento que leva as atividades a se localizarem juntas”. Dessa forma, o bairro Centro, ao concentrar uma variedade de serviços, contribuiu para o estabelecimento de uma área especializada, não só de um serviço ou atividade, mais de uma variedade de

opções.

A partir da década de 1980, iniciou-se a construções de edifícios residenciais luxuosos, havendo uma maior organização dos promotores imobiliários. Dessa forma, “[...] inicia-se a incorporação imobiliária e o adensamento, advindo da verticalização” (VIANA, 2003, p.66). Esse fato ocasionou uma dinâmica no mercado imobiliário na capital que modificou a uma paisagem urbana e levou a concentração de proprietários de alto *status*. Carvalho (2015, p. 86) discorre também que:

No decorrer do processo de verticalização acelerou-se fortemente com o aparecimento de edifício residenciais, intensificando-se através do sistema de autofinanciamento, com o processo imobiliário determinando um expressivo movimento de segregação criado pelas práticas sociais dos incorporadores imobiliários, ao desenvolverem condomínios exclusivos ou residenciais multifamiliares.

A gênese da verticalização em Teresina iniciou-se no bairro Centro e, conseqüentemente, na região Centro/Norte. Com a necessidade de expansão da cidade, devido à grande saturação das atividades de comércio, serviços e pessoas que se concentravam no bairro Centro, outras regiões foram se tornando atrativas para receber novos empreendimentos (VIEIRA, 2015b).

A involução do processo de verticalização no Centro corresponde a um fato que ocorre desde a década de 1980. Em termos de mercado imobiliário, o bairro representa inúmeras restrições que fizeram com que os promotores imobiliários perdessem o interesse nessa área. Uma das restrições presentes neste bairro refere-se a alguns imóveis tombados e outros que possuem a fachada do imóvel preservada (CASTELO BRANCO, 2015).

Outro fator limitante está relacionado ao fato do “[...] Comando Aéreo Regional (COMAR) limitar as construções verticais próximas ao Centro e a região Norte, no limite de 11 andares, ou seja, a altura máxima permitida para os prédios de 45 metros de altura” (CARVALHO, 2015, p. 87-88). A proximidade

com o Aeroporto Senador Petrônio Portela, cuja distância é cerca de 4 km do Centro de Teresina, impede a construção de prédios superior a seis ou sete andares em todo o bairro Centro.

Com base nesses fatos, bem como na existência de vias de circulação estreitas, na falta de mobilidade e de acessibilidade, na inexistência de amenidades, na presença de imóveis tombados e na limitação aeroportuária gerada pela legislação urbanística, as possibilidades ficam bastante restritas para a atuação dos produtores imobiliários visando a construção de edificação verticais com maior número de pavimentos no bairro Centro de Teresina (VIEIRA, 2015b).

A legislação municipal passou a ser mais exigente com a Lei dos Polos Geradores de Tráfego. Esta Lei limita a quantidade mínima obrigatória de vagas de garagem quando se fala em edifícios de escritórios ou de comércio, contribuindo para o surgimento da necessidade de construções de subsolos para garagem (CASTELO BRANCO, 2015).

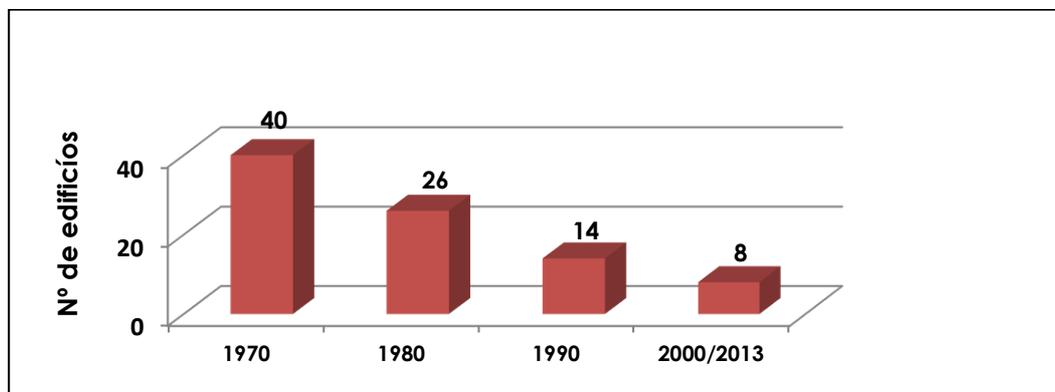
No que tange aos edifícios residenciais, é apresentado mais um fator, a quantidade de vagas na garagem, que impede a construções de prédios com maior número de pavimentos no Centro, deixando assim de ser atrativo para parcela da população que necessita de uma, duas ou mais vagas de garagem (VIEIRA, 2015b).

Outro fator que contribuiu para o desinteresse da população em morar no Centro foi a proliferação de pensões e pousadas, devido à proximidade com o polo de saúde do Centro de Teresina. Esses locais hospedam centenas de pessoas provenientes de várias cidades do interior do estado do Piauí e também de outros estados (VIEIRA, 2015b).

No Gráfico 3, pode-se identificar a involução da construção de empreendimentos verticais ao longo do período entre 1970-2013. Analisando este Gráfico percebe-se que na década de 1970 foram construídos um maior número de edifícios, totalizando 40, enquanto que no período de 2000 a 2013

foram construídos somente 8 prédios.

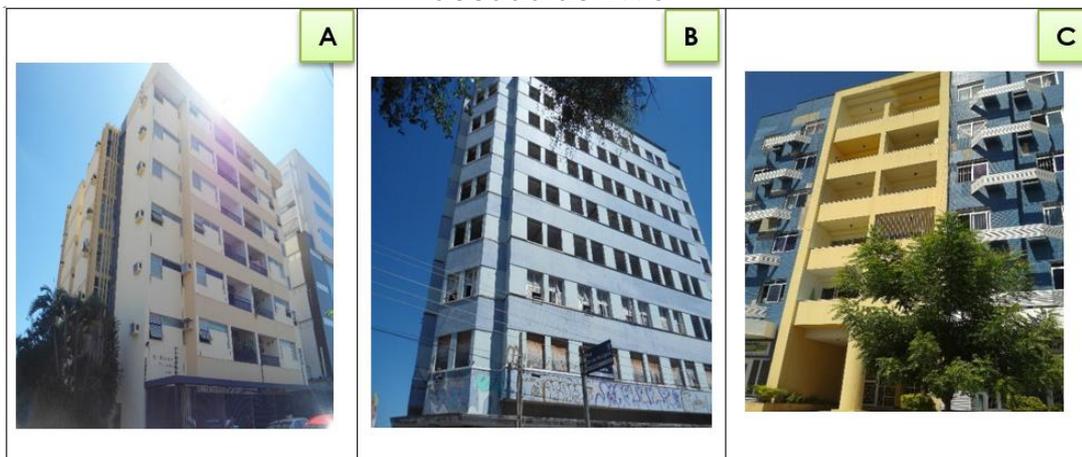
Gráfico 3 - Involução do número de edifícios no bairro Centro (1970-2013)



Fonte: Prefeitura Municipal Teresina (2014). Organizado: Viera (2015b).

A Figura 1 corresponde a um mosaico, onde pode-se identificar alguns edifícios construídos nessa década. O edifício Marques de Paranaguá (Figura 1A), o antigo edifício Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) (Figura 1B), o edifício (Figura 1C).

Figura 1 - Mosaico de fotografias de edifícios construídos no bairro Centro na década de 1970



A: Ed. Marquês de Paranaguá; B: Instituto Nacional do Seguro Social; C: Sem Nome.
Fonte: Vieira (2015a).

Na década de 1980, no bairro Centro, foram construídos 26 edifícios. Nesse período ocorreu uma redução no número de empreendimentos construídos nesse bairro, porém outros empreendimentos foram edificadas em

diversos bairros nos arredores do Centro e em outras regiões da cidade.

Na Figura 2, pode-se conferir os edifícios construídos na década de 1980: o Edifício Danilo Romero (Figura 2A), o Edifício Theresa Christina (Figura 2B), e o Edifício Danielle (Figura 2C). Essa década é marcada pela construção de edifícios luxuosos e uma maior atuação dos promotores imobiliários.

Figura 2 - Mosaico de fotografias de edifícios no bairro Centro, década de 1980



A: Ed. Danilo Romero; B: Ed. Theresa Christina; C: Ed. Danielle.

Fonte: Vieira (2015a).

Na década de 1990 (Figura 3), ocorre o “boom” da verticalização na cidade de Teresina, representando o período de consolidação do produto. No bairro Centro ocorre uma regressão quanto aos empreendimentos verticais, sendo construídos apenas 14 edifícios.

Figura 3 - Mosaico de fotografias de edifícios no bairro Centro, década de 1990



Fonte: Vieira (2015a).

Nos anos 2000, enquanto na região Leste o processo de verticalização se mantém consolidado, no bairro Centro foram construídos somente 8 edifícios. Esse fato ocorre devido a saída da população, que vem ocorrendo desde a década de 1980, para outras áreas da cidade, principalmente a região Leste. Assim, há uma substituição de residências por atividades hospitalares e o comércio. Na Figura 4 pode-se observar alguns edifícios que foram construídos no início dos anos 2000. A Figura 4A representa o Edifício Emídio Monte, o Edifício Marília (Figura 4B), a Figura 4C mostra o Edifício Roma.

Figura 4 - Mosaico de edifícios no bairro Centro, década de 2000



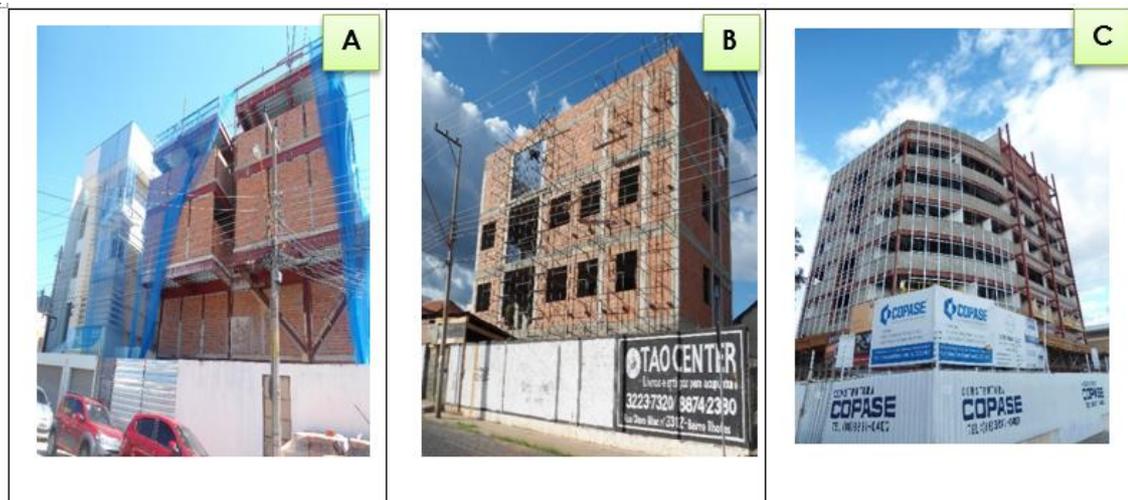
Fonte: Vieira (2015a).

Nos dias atuais, a presença dos promotores imobiliários no bairro Centro se caracteriza de forma tímida. Ocorrem exceções, com empreendimentos dedicados à área hospitalar, que ainda ocorrem de maneira restrita a essa especialidade. Como exemplo disso, pode-se citar a Med Imagem, que constrói edifícios para uso próprio, sendo que o espaço é cedido para os profissionais do interesse da empresa. O edifício é um empreendimento imobiliário, mas não para livre ocupação (CASTELO BRANCO, 2015).

Ainda no bairro Centro pode-se verificar alguns empreendimentos sendo construídos (Figura 5). Percebe-se que, devido a legislação urbanística

ao longo dos anos, os empreendimentos verticais precisaram se adaptar as novas leis que limitavam o número de pavimentos dos empreendimentos verticais construídos no bairro.

Figura 5 - Edifícios em construção no bairro Centro (2015)



Fonte: Vieira (2015a).

Diante do exposto acima, a involução do bairro Centro quanto ao crescimento vertical está associada aos fatores limitantes como as vias de circulação estreitas que impedem a maior circulação de pessoas e automóveis; falta de mobilidade no bairro Centro, que em horários de picos no trânsito torna-se precária; falta de acessibilidade para as pessoas com deficiência física; clima da cidade de Teresina, que para o crescimento vertical precisa de amenidades que irão incentivar a compra desses imóveis; imóveis tombados; falta de garagem e limitação aeroportuária, devido à proximidade do bairro Centro com o aeroporto de Teresina.

Todos esses fatores restringem atuação dos promotores imobiliários para a criação de estratégias de mercado que possibilitem o crescimento vertical do bairro Centro, não só apenas na área hospitalar, mas também em outras áreas, como edifícios para aluguel de baixo custo para pessoas que vêm de outras regiões para se consultar na cidade e estudantes que vêm de

outras regiões para estudar e morar em Teresina.

Como uma forma de aumentar a dinamicidade do Centro da cidade, a Prefeitura de Teresina enviou um projeto de lei para isentar o IPTU das residências, devido ao aumento da taxa de evasão do bairro, que caiu cerca de 10% nos últimos 5 anos (CURY, 2020). Esse incentivo foi criado para o bairro ter mais dinamicidade durante todo o dia, tanto a área comercial e a residencial.

CONCLUSÃO

O processo de verticalização na cidade de Teresina inicia-se de forma tímida no final da década de 1970, com o primeiro edifício construído no bairro Centro. Esses edifícios eram espacializados de forma aleatória, sem nenhuma organização por parte do setor imobiliário.

Com a expansão urbana da cidade de Teresina, devido aos planos estruturais elaborados, que buscaram por melhorias em aspectos essenciais para cidade e os programas habitacionais, resultaram na saída de uma parcela da população que se concentrava no bairro Centro para outras regiões da cidade.

O aparecimento de condôminos luxuosos na década de 1980 resultou de estratégias de mercado imobiliário promovidas pelos promotores imobiliários, que buscavam alcançar as classes de maior poder aquisitivo.

O Centro vai perdendo sua população, devido à grande saturação que ocorre nesse bairro, e os agentes produtores de espaço reduzem o interesse nessa área, que com o passar dos anos será descaracterizada quanto ao uso residencial, ganhando características do setor terciário, em decorrência da substituição do uso residencial por comercial.

As vias de circulação estreitas, a falta de mobilidade e de acessibilidade, limitação aeroportuária gerada pela legislação urbanística, a inexistência de amenidades, assim como a existência de imóveis tombados

contribuíram para a ausência de estratégias dos agentes produtores para que o crescimento vertical no bairro ganhasse força, decorrendo, assim, uma involução no crescimento vertical.

Outro fator que contribuiu para o desinteresse da população em morar no Centro foi a proliferação de pensões, que são as antigas casas do bairro, devido a constituição do polo hospitalar e do crescimento da procura desses serviços, levando uma grande circulação de pessoas de várias regiões do estado e de outros estados.

Dessa forma, constatou-se na pesquisa que o processo de verticalização no bairro Centro configura-se como uma involução, pois ao longo das décadas descaracteriza-se como um bairro residencial, tornando-se quase exclusivamente comercial.

REFERÊNCIAS

ABREU, Irlane Gonçalves de. **O Crescimento da Zona Leste de Teresina – Um caso de Segregação?**. Tese de Mestrado – UFRJ. Rio de Janeiro, 1983.

ARAUJO, José Luis Lopes. **A verticalização como segregação espacial em Teresina**. São Paulo, 1992.

BRASIL. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=6&uf=00>. Acesso em: 12 maio 2015.

CARVALHO, David José da Silva. **O processo de verticalização do bairro jóquei na cidade de Teresina: formação, agentes e produção do espaço**. 2015. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2015.

CASTELO BRANCO, Antônio Frederico Vilarinho. **A ação do Estado e do Mercado Imobiliário no processo de segregação socioespacial em bairros da zona Leste de Teresina**. 2012. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Rio Claro, 2012.

CASTELO BRANCO, Antônio Frederico Vilarinho. **Entrevista concedida a autora**. Teresina, jun. 2015.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2000.

CURY, Jordana. Moradores têm que ir a PMT para conseguir desconto ou isenção do IPTU. **Cidade Verde**, Teresina, 7 mar 2020. Disponível em: <https://cidadeverde.com/economiaenegocios/104175/moradores-tem-que-ir-a-pmt-para-conseguir-desconto-ou-isencao-do-iptu>. Acesso em: 17 out 2020.

FAÇANHA, A. C. **A Evolução Urbana de Teresina**: agentes, processos e formas espaciais da cidade. 1998. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação de Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

FAÇANHA, A. C. Gestão urbana e dilemas no poder local: Internalidade e dispersão em Teresina (PI). **Revista de Geografia**. Recife: UFPE – DCG/NAPA, v. 24, n. 1, jan./abr. 2007.

LIMA, Paulo H. G. **Promoção Imobiliária em Teresina/PI**: uma análise do desenvolvimento da produção privada de habitações – 1984/1999. 2001. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação de Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001.

REIS FILHO, Antônio Anderson dos. **Análise integrada por geoprocessamento da expansão urbana de Teresina com base no Estatuto da cidade**: Estudo de potencialidades, restrições e conflitos de interesses. 2012. Tese (Doutorado) – Programa de Pós-Graduação do Departamento de Geografia. Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2012.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. São Paulo: USP, 1991.

TERESINA, Prefeitura Municipal. Secretaria Municipal de Finanças. **Relatório de condomínios verticais com número de pavimentos superior a três incluídos no Cadastro Imobiliário Fiscal**. Teresina, 2014.

VIANA, Bartira Araújo da Silva. **A verticalização de Teresina**: sonho de muitos e realidade de poucos. 2003. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Ensino de Geografia). Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2003.

VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. **15 fotografias color. digitais**, Teresina, 2015a.

VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. **A produção imobiliária no Bairro Centro-Teresina-PI: involução ou evolução da verticalização?** 2015. Trabalho de conclusão de curso (Graduação em Geografia). Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2015b.

VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. **Os novos vetores do crescimento vertical de Teresina-PI**: agentes e processos e as transformações socioambientais nos anos 2000. 2014. Relatório Final (Iniciação Científica). Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2014.