

O processo de verticalização do bairro Jóquei na cidade de Teresina/PI: formação, agentes e produção do espaço

The verticalization process in Bairro do Jóquei, in Teresina, Piauí, Brazil: formation, agents and production of space

DAVID JOSÉ DA SILVA CARVALHO¹

ANTÔNIO CARDOSO FAÇANHA²

¹ Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Piauí (UFPI)

² Doutor em Geografia e Professor da Universidade Federal do Piauí (UFPI)

Resumo: Por meio do sistema capitalista e do processo de industrialização e urbanização, as cidades sofreram um processo de mudanças na atualidade, e fatores como aumento populacional e novas formas de produzir espaço passaram a ser regras primordiais das organizações urbanas. No século XX, o Brasil se tornou um país urbano industrial, estimulando investimentos em arquitetura que seguiram padrões modernos e exigiram novas adaptações aos signos urbanos. A urbanização marca profundamente a civilização contemporânea, gerando procura por espaços nas cidades. A nova configuração do espaço urbano de Teresina, com traçados que não seguiam mais a estrutura das antigas ruas paralelas e perpendiculares do antigo planejamento urbano, acarretou um crescimento excessivo do perímetro urbano da cidade de forma descontínua, desigual e desordenada, devido à migração e serviços oferecidos pela capital. Surgiram as construções de edifícios próximos ao Centro e parte da zona Leste que se revelaram como locais completamente privilegiados, como no bairro Jóquei. O processo de verticalização da capital acarretou uma dinâmica de produção espacial; toda cidade em processo de construção se adequa às exigências do sistema capitalista de ocupação em massa de uma população com desejo de progresso e prosperidade urbana. O trabalho visa o despertar científico para o desenvolvimento espacial e econômico existente na cidade de Teresina; o cenário urbano atualmente remete o olhar da cidade a um novo aspecto que não é mais o antigo tradicional e rural, mas uma cidade que carrega traços de evolução urbana com o passar do tempo. O bairro Jóquei tornou-se o espaço mais dinâmico e evidente como produtor do mercado imobiliário no aspecto da verticalização da cidade de Teresina, e nos últimos anos apresentou alterações e influências que estimularam à propagação e expansão de novas construções verticais, reflexo da valorização e investimentos imobiliários, garantindo dessa forma novas estruturas fixas no espaço. O objetivo geral da pesquisa é analisar a produção imobiliária na cidade de Teresina a partir do processo de verticalização, caracterizado como um processo que foi induzido pela produção espacial do bairro Jóquei na zona Leste. A metodologia aplicada está pautada na teoria da produção do espaço, método dialético, levantamento bibliográfico, documentos públicos e particulares, fontes estatísticas, registro fotográfico, questionários e entrevistas e pesquisa de campo. Constatou-se que ocorre uma expansão dos empreendimentos imobiliários do Jóquei em direção a outras localidades, alta especulação imobiliária, vendas e aluguéis de imóveis horizontais para uso de edifícios verticais e forte produção com valorização espacial no bairro e em seu entorno devido à verticalização, carregando consigo diversos processos que contribuem para uma ótima produção espacial na cidade de Teresina.

Palavras-chave: produção imobiliária, verticalização, espaço.

Abstract: Through the capitalist system and the process of industrialization and urbanization, cities have undergone a process of change at the present time, and factors, such as population growth and new ways of producing space, have become primordial rules for urban organizations. In the 20th century, Brazil became an urban industrial country by stimulating investments in architecture, which followed modern standards requiring new adjustments to urban signs. Urbanization deeply marks the contemporary civilization, generating a demand for spaces in cities. The new configuration of the urban space of Teresina, with tracings that no longer followed the structure of the old parallel and perpendicular streets of the old urban planning, led to an excessive and disorderly growth of the urban perimeter of the city, due to migration and services offered by the capital. Buildings near the Center and part of the East zone were revealed as completely privileged places, as in the Jockey neighborhood. The process of verticalization of the capital led to a spatial production dynamic; every city in the process of construction adapts to the requirements of the capitalist system of mass occupation of a population with a desire for progress and urban prosperity. The work aims to awaken scientific awareness for the existing spatial and economic development in Teresina; the current urban scenario reminds the viewer of the city of a new aspect that is no longer the old traditional and rural, but a city that carries traces of urban evolution with the passage of time. The Jockey neighborhood became the most dynamic and evident space as a producer of the real estate market in the aspect of verticalization of the city of Teresina, and in recent years it has presented changes and influences that stimulated the propagation and expansion of new vertical buildings, a reflection of the appreciation and real estate investments, ensuring in this way new fixed structures in space. The general objective of the research is to analyze real estate production in Teresina from the process of verticalization, characterized as a process that was induced by the spatial production of the Jockey neighborhood in the East zone. The methodology applied is based on the theory of the production of space, dialectical method, bibliographic survey, public and particular documents, statistical sources, photographic records, questionnaires and interviews and field research. It was found that there is an expansion of real estate developments in the Jockey neighborhood towards other localities, high real estate speculation, sales and rentals of horizontal real estate for use of vertical buildings and strong production with spatial appreciation in the neighborhood and in its surroundings due to verticalization, carrying with it various processes that contribute to a good spatial production in the city of Teresina.

The new configuration of the urban space of Teresina, with layouts that do not follow the structure of ancient streets parallel and perpendicular to the old urban planning anymore, led to an excessive growth of the urban perimeter of the city in a discontinuously, unequal, and cluttered way because of the migration and services offered by the capital. There was the construction of buildings near the Center and part of the East zone, which proved to be completely privileged locals such as Jóquei neighborhood. The process of vertical integration of the capital led to a spatial production dynamic; every city in the building process conforms to the demands of the capitalist system of mass occupation of a population craving for urban progress and prosperity. The study aims at the scientific awakening to the existing economic and spatial development in the city of Teresina; currently, the urban scenario refers to the look of the city to a new aspect that is no longer the old traditional and rural, but as a city carrying traces of urban evolution over time. The Jóquei neighborhood became a space more dynamic and evident as producer of the real estate market regarding the verticalization of the city of Teresina, and in recent years introduced changes and influences that stimulated the spread and expansion of new vertical constructions, a reflection on valuation and real estate investments, thus ensuring new fixed structures in space. The overall objective of the research is to analyze the real estate production in the city of Teresina from the process of vertical integration, characterized as a process that was induced by the spatial production of Jóquei neighborhood on the East zone. The methodology applied is based on the theory of space production, dialectical method, bibliographic survey, public and private documents, statistical sources, photographic record, questionnaires and interviews, and field research. We noted an expansion of real estate projects of Jóquei towards other localities, high real estate speculation, horizontal real estate sales and rentals for the use of vertical buildings, and strong production with spatial valuation in the neighborhood and in its surroundings because of the verticalization, carrying several processes that contribute to a great spatial production in the city of Teresina.

Keywords: real state production, verticalization, space.

INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo geral analisar a produção imobiliária na cidade de Teresina a partir do processo de verticalização, caracterizado como um processo que foi induzido pela produção espacial do bairro Jóquei na zona Leste. O desenvolvimento da pesquisa foi motivado pelo despertar científico para o desenvolvimento espacial e econômico existente na cidade de Teresina. O espaço urbano³ atualmente remete um olhar de cidade seguindo um aspecto diferente do espaço rural e agrário, ou seja, uma cidade carregada de significados e traços urbanos construídos ao longo do tempo.

Também visa contribuir para a sensibilização acerca da importância da produção imobiliária por meio da verticalização, mostrando sua forma de expansão, características, processos e agentes determinantes para

sua existência na dinâmica espacial. O bairro Jóquei traz um especial interesse por ser o espaço mais dinâmico e evidente como produtor do mercado imobiliário no aspecto da verticalização urbana da cidade de Teresina, pois nos últimos anos apresentou alterações e influências que estimularam a propagação e expansão de novas construções verticais, reflexo da valorização e investimentos imobiliários, garantindo novas estruturas fixas no espaço.

A Geografia como ciência de análise espacial dedicou esforços para os estudos sobre a temática urbana, e essa tendência tem se destacado e crescido ao longo do seu discurso. Existe também o problema do planejamento e adensamento das cidades por meio das construções verticais, o chamado processo de verticalização urbana, garantido pelo processo imobiliário como uma característica das metrópoles, médias e pequenas cidades brasileiras. Perante isso, por meio do crescimento urbano e econômico de uma cidade, no caso de Teresina, modificaram-se os elementos e fatores atuantes da organização espacial da mesma, gerando desafios e questionamentos.

No contexto atual, este trabalho carregou inquietações referentes à ocupação e modificação espacial

3 Durante o trabalho a expressão “espaço urbano” refere-se ao conceito atribuído de acordo com Lefebvre (2006), que é produção do espaço nas cidades, ou seja, a construção e relações de produção humana e social no ambiente natural.

no que se refere ao urbano promovido pela valorização imobiliária⁴, que ocorreu por meio da verticalização e produções de estabelecimentos comerciais e de diversos tipos dotados de infraestrutura articulados pelo Estado, capital e agentes (re)produtores do espaço urbano (CORRÊA, 2000). O trabalho carrega uma análise referente às transformações constantes no espaço, tornando os questionamentos levantados como desafios e metas com objetivos para serem alcançados pelo uso de um método adequado à realidade espacial, pois metodologia se aplica à realidade; conhecimento teórico e método e metodologia são coisas diferentes. A partir disso, os estudos se basearam na teoria da produção do espaço de Henri Lefebvre (1901-1991). A importância se dá pelo fato de uma integração sistemática das categorias de cidade e espaço em uma única e abrangente teoria social, permitindo melhor compreensão e análise dos processos espaciais em diversos níveis, no qual o espaço é um produto social inserido na realidade de determinada sociedade, ou seja, é produzido.

O objeto de estudo tem como recorte espacial o bairro Jóquei. Por meio de uma escala local e regional, tal recorte serve como análise mais adequada ao objetivo do trabalho, identificando os agentes e manifestação do tema estudado. O estudo da verticalização se adequou justamente a diversos agentes e manifestações empíricas, e as observações assistemáticas e sistemáticas se tornaram imprescindíveis para a compreensão de tal conceito.

Os instrumentais de levantamento dos dados adotados constaram no questionário e entrevistas utilizados para a constatação de algumas afirmações de relevante importância para esta pesquisa, aplicados para os representantes dos órgãos públicos como a Superintendência de Desenvolvimento Urbano (SDU), Prefeitura Municipal de Teresina (PMT), Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Piauí (CREA) – PI arquitetos, geógrafos, 26 empresas privadas de empreendimentos imobiliários, 11 de arquitetura e 10 construtoras no bairro Jóquei localizado no município de Teresina – por meio de amostra aleatória simples e por área, abrangendo por completo o espaço pesquisado.

4 Imobiliário é o conjunto de mercadorias para consumo de um ambiente construído sobre um solo urbano (mercadorias imobilizadas no espaço).

A primeira parte intitulada “Geografia urbana, espaço urbano e produção imobiliária”, de cunho mais teórico e conceitual, buscou discutir conceitos gerais de produção e incorporação imobiliária, espaço urbano, verticalização, formas, agentes, valorização da terra e uma análise conceitual. Posteriormente, na segunda parte chamada de “Contextos formadores do processo urbano e produção imobiliária”, compreende-se o processo histórico da construção da verticalização, expansão urbana, produção imobiliária na zona Leste e planejamento urbano em relação à verticalização.

Por último, na terceira parte se tratou do bairro Jóquei, abordando a gênese, ou seja, seu processo histórico de evolução imobiliária no contexto urbano da cidade de Teresina, que ocorreu por meio do crescimento da cidade impulsionado por diversos fatores, intervenções políticas e empresariais no olhar do mercado imobiliário pela ação da verticalização, mostrando os agentes envolvidos e como se comporta o mercado imobiliário nesse espaço e os possíveis inibidores ou indutores nesse processo de verticalização.

GEOGRAFIA URBANA, ESPAÇO URBANO E PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA

Ao longo da sistematização da ciência geográfica, os estudos das cidades sempre desempenharam um papel importante na compreensão da realidade espacial e nas transformações sociais que ocorreram ao longo do tempo, tornando a geografia urbana uma ramificação das ciências humanas. A geografia urbana não era estudada com cunho científico até o início do século XX. Segundo Clark (1991, p. 17), “A cidade tornou-se o foco central da atividade econômica, social e de influência na moderna sociedade urbana”, e nos séculos anteriores algumas cidades não possuíam a importância e dimensão como na atualidade, pois a grande maioria da população residia no rural. Os primeiros estudos urbanos estão associados às lutas por territórios e conflitos pelo uso do solo urbano devido ao aumento significativo recente da industrialização, urbanização e contingente populacional nas grandes cidades.

Um dos conceitos de cidade é baseado pelas formas de ocupação de um território, atividades econômicas apresentadas (comércios, indústrias etc.), estilo de vida cultural de um povo e significados manifestados ao longo da paisagem urbana; portanto, é vista como

espaço vivido e de produção urbana. De acordo com Carlos (2007, p. 157):

A cidade pode ser analisada segundo diferentes visões que se interpenetram. A dimensão cultural é uma delas e para seu intermédio amplia-se a compreensão da sociedade em termos de suas relações sociais, econômicas e políticas, assim como tornam-se inteligíveis as espacialidades e temporalidades que estão associadas a essas dimensões.

Uma cidade concentra os diversos tipos de atividades, promovendo novas relações espaciais e funções articuladas para diferentes usos. Essa construção é dada pela apropriação do solo urbano, que é o principal elemento de configuração urbana, pois contribui para reprodução e construção do mesmo.

A cidade, apesar de ser o lugar das realizações das sociedades, não pode ser analisada apenas como palco de materialização social. Nela não existem apenas formas (construções), mas as mesmas são a própria essência existente na realização da sociedade em um determinado recorte espacial. É moldada pela sociedade na qual lhe atribui funcionalidades, e se caracteriza como espaço de produção não agrícola, possuindo atividades de comércio e serviços. Outra característica é a função de “centro” e “gestão” na dinâmica territorial. A cidade também é local de manifestação social, onde grupos se organizam de acordo com seus interesses, definindo territórios (LEFEBVRE, 2006). Também pode ser definida como um espaço urbanizado, diferente das vilas clássicas. Para se considerar o conceito é necessário estabelecer vários critérios, destacando-se o contingente, a densidade populacional e o regulamento legal em muitos casos; o conceito de cidade é também empregado para delimitar perímetros urbanos próximos entre si.

Portanto, o cenário dos estudos urbanos depende de interferências e mecanismos de ações de diversos agentes como modeladores e reguladores das transformações do espaço urbano; produzir uma cidade indica passar pela lógica do sistema capitalista de produção, no qual o mesmo dita as regras e comanda o jogo de ações puramente de mercado.

A produção e constituição do espaço urbano diante das transformações de ordem econômica remetem à sociedade atual uma submissão pela produção e circulação de mercadorias, contingente populacional e diversas relações sociais, garantindo sua reprodução. Nesse aspecto existe o capital, que impõe uma

composição e uma maneira de produzir, configurando de acordo com seu estilo e modo perante a sociedade, e como afirma Lefebvre (2008), toda sociedade produz seu espaço, ou seja, produz um espaço.

O espaço urbano resulta de uma dinâmica social conjunta de uma sociedade promovida pelas atividades humanas; um produto social construído historicamente, resultado cumulativo de gerações acumulando trabalho e agindo sobre o mesmo, modificando-o e transformando-o em um produto diferente do ambiente ou meio natural. Conforme Corrêa (2000), o espaço urbano é composto por diversos usos da terra, visto de diferentes formas espaciais.

Essas formas não apresentam uma existência única e independente, pois nelas são realizadas diversas atividades como comércio, serviços ou incorporação valorativa e simbólica ligadas às exigências sociais. “O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através dos tempos, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço” (CORRÊA, 2000, p. 11).

O sistema capitalista é o responsável pela acomodação, no espaço urbano, dos solos urbanos destinados à venda (mercadoria). Assim, o espaço e capital tornam-se um só no sistema produtivo, e a técnica incorporada ao espaço moderno é dirigida pela instalação de novos meios de modernização como comunicação, transportes e empreendimentos de grandes empresas, sendo que a reprodução do espaço se manifesta pela articulação dos níveis econômicos, políticos e sociais (CARLOS, 2001).

O espaço urbano é um espaço socialmente construído, humano, mas, sobretudo, o espaço da realização do capital uma vez que “no modo de produção atual e na ‘sociedade em ato’ tal como ela é, o espaço tenha assumido, embora de maneira distinta, uma espécie de realidade própria, ao mesmo título e no mesmo processo global que a mercadoria, o dinheiro, o capital” (LEFEBVRE, 2006, p. 36).

A valorização da terra possibilitou um processo de verticalização nos espaços próximos do centro ou em suas proximidades, um “espaço de transição”. Nesse cenário, o processo de especulação imobiliária se consolidou ao longo do espaço urbano. Dessa maneira, o setor imobiliário utilizou-se dos valores diferenciados da terra, significando que a moradia enquanto unidade central de consumo não é apenas definida pelas suas características internas enquanto objeto construído,

seu valor de uso foi também determinado pela sua articulação com o sistema espacial de objetos imobiliários que compõem valores de usos representados pelo espaço urbano. A propriedade privada tornou-se condição para existência da renda da terra, além de produção em diversos setores econômicos.

A renda do solo urbano se constrói por meio de sua localização com condições de infraestrutura e localizações diferenciadas, apresentando preços diferentes. Conforme Villaça (1985), o que determina o preço do lote urbano é a localização com o “capital”. A terra como capital é a base do princípio “terra-localização”, e a terra urbana tem valor como qualquer mercadoria.

O valor de uso da terra urbana depende de como o espaço urbano cumpre suas funções relacionadas à sociedade, economia e localização, ou seja, o preço de um terreno se apresenta de forma diferente tanto no centro como na periferia. De acordo com o autor, a localização é um valor de uso produzido, e existem os componentes do preço da terra, oriundos da renda absoluta, da localização, do valor econômico de tempo de trabalho socialmente produzido e dos preços de monopólio. A sociedade moderna prioriza o valor e troca sobre o valor de uso; a apropriação do solo remete essa dinâmica (CARLOS, 2001).

Os estudos de terras vinculadas ao espaço residencial (imobiliário) das cidades foram crescentes na geografia brasileira, e com a aprovação do Estatuto da Cidade⁵ garantiu-se aos brasileiros o direito à terra urbana dotada de saneamento ambiental, infraestrutura urbana, serviços públicos e transportes. O Estatuto tem como missão garantir o direito à cidade de caráter social para que todos tenham acesso às oportunidades que a mesma oferece.

No espaço urbano a verticalização favoreceu a otimização do uso do solo principalmente no centro e em suas proximidades, no qual o processo de ocupação estimulou forte produção imobiliária. Enquanto mercadoria, o solo adquiriu um preço nas sociedades capitalistas, se constituindo em valor da renda com um mercado imobiliário voltado ao capitalismo como centro dinâmico da economia (SINGER, 1980).

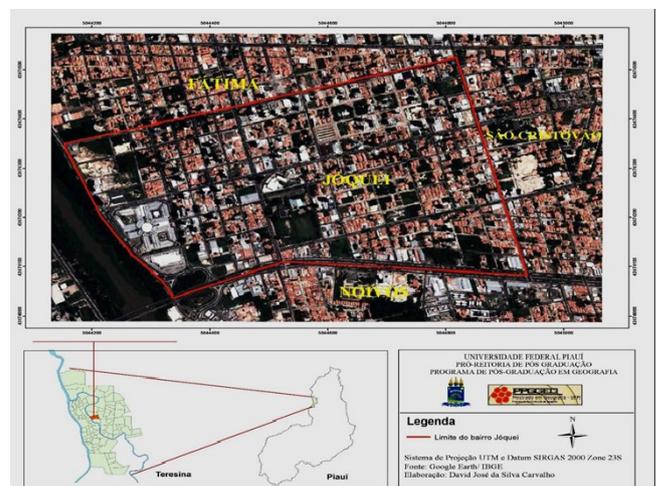
5 Foi elaborado com o objetivo de solucionar os problemas urbanos no que diz respeito às desigualdades provocadas pelo crescimento desordenado. Surgiu no final da década de 1980, e sua transformação ocorreu apenas em 2000 pela **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001** (grifo nosso).

CONTEXTOS FORMADORES DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM TERESINA

Para compreender o processo de formação da verticalização urbana de Teresina é preciso resgatar pontos importantes que contribuíram para sua formação, levando em consideração alguns fatores históricos tidos como primordiais. A cidade de Teresina foi fundada em 16 de agosto de 1852, conhecida como a primeira capital do país construída de forma planejada⁶. Seu idealizador e criador foi José Saraiva, que estabeleceu um traçado regular das ruas e quadras de forma inicial organizada (Figura 1). Segundo Façanha (1998, p. 47):

Iniciar uma análise do processo de urbanização no Piauí é refletir a partir da metade do século XIX, com a transferência da sede da província do Piauí da cidade de Oeiras para Teresina. Os motivos que levaram a mudança da capital resultaram do quadro decadente em que se encontrava a cidade de Oeiras, como também, das próprias possibilidades favoráveis que esse processo poderia desencadear em prol de um maior desenvolvimento de todo o Estado.

Figura 1. Mapa do bairro Jóquei na zona Leste de Teresina



Fonte: IBGE (2012); Google Earth (2013).
Elaboração e geoprocessamento por Carvalho (2015).

6 A cidade de Teresina durante sua criação seguiu **um planejamento inicial**, mas no decorrer de sua expansão urbana fugiu totalmente do **modelo inicial de planejamento**, e na atualidade demonstra em seu espaço urbano elementos na paisagem que se distancia da intenção inicial de planejamento durante sua criação (grifo nosso).

A partir do processo de modernização do estado piauiense, o perfil urbano da cidade começou a seguir seu curso, adquirindo um formato próximo das demais cidades brasileiras que já possuíam seu processo de produção do espaço urbano consolidado. A cidade de Teresina surgiu com suas próprias formas e maneiras. Entre dois rios ganhou dimensão, um formato desencadeado pela expansão do centro (origem) em direção além do rio Poti, originando novos espaços urbanos ao longo do seu processo de formação.

A forma de planejamento (traçado) inicial realmente tinha a intenção de criar e desenvolver uma cidade de forma planejada, mas o processo de produção do espaço urbano seguiu outros caminhos no que se refere à expansão urbana. Tal projeto de modernização atribuíva valores culturais europeus visando renovações de princípio higienista, tentando deixar para o passado antigos padrões coloniais relacionados às moradias; estas deveriam ser determinadas próximas a um espaço urbano específico aos equipamentos urbanos, onde se concentram serviços e infraestrutura de qualidade.

A cidade demonstrava uma vocação para mudanças, pois seu estilo e traçado urbano despertou interesse na população, que desejava desfrutar dos chamados equipamentos modernos. Por meio dessa expansão urbana surgiu um novo cenário, que foi a expansão além do centro da cidade em busca de locais destinados a absorver moradias e contingentes populacionais, e o espaço além de próximo do rio Poti se tornou alvo dessa expansão.

No início do processo de verticalização existiam poucas edificações, tanto na zona Leste como nas proximidades do rio Poti, como era o caso do bairro Ilhotas, no qual era comum a predominância da vegetação. O que ocorre é que o processo de edificação no entorno da Avenida Frei Serafim e da ponte Juscelino Kubitschek seguiu uma necessidade de planejamento, desafogando as relações produtivas da cidade do Centro para a zona Leste.

Todas as mudanças ocorridas não somente em Teresina, mas também nas demais cidades, ainda se inspiravam no princípio da Carta de Atenas (1933), que aborda quatro funções urbanas fundamentais, que são o trabalho, a habitação, o lazer e a circulação. Foi evocado o conceito de urbanismo como administração dos diversos lugares e espaços urbanos que abrigam o desenvolvimento da vida material, sentimental e simbólico em todas as formas de manifestação, tanto individuais como coletivas com finalidade funcional.

No final da década de 1980, o processo de urbanização e ocupação do perímetro urbano baseou-se na concentração de atividades econômicas no Centro, demonstrando que a cidade se urbanizou por meio das margens dos rios e favoreceu o deslocamento do campo-cidade, tornando a construção de Teresina contínua ao longo desses anos. A verticalização como símbolo de uma geografia dos espaços metropolitanos representa o surgimento de edifícios em determinada área da cidade, implicando alterações na propriedade e no uso do solo urbano (FAÇANHA, 1998, p. 210).

Contudo, o processo de verticalização se tornou realidade, ocorrendo com o crescimento de condomínios e prédios residenciais em todas as zonas da cidade. Teresina começou a mostrar seu forte processo de verticalização na década de 1990, com o setor da construção civil em forte produção investindo mais de 150 milhões em edifícios, gerando um saldo de nove mil empregos em menos de uma década (TROVIT IMÓVEIS, 2014).

Assim como as construções, a população de Teresina cresceu bastante no período entre as décadas de 1990-2010, como demonstrado na Tabela 1. O processo de verticalização ganhou força principalmente na zona Leste, predominando uma tipologia residencial de edifícios acima de 10 andares, atraindo assim os melhores investimentos devido a fatores como a extinção do BNH, e estimulando uma crescente busca por habitações, uma falta grande de obras públicas, construção do aeroporto⁷ em 1967 e uma alteração na legislação junto de uma estabilização econômica ocorrida na década de 1990. Esses eventos fizeram com que os promotores imobiliários buscassem novos mercados, mesmo com a economia da época apresentando forte estagnação.

Tabela 1. Evolução populacional de Teresina – 1992/2008

Ano	Teresina	Piauí	Brasil
1991	599.272	2.582.137	146.825.475
1996	653.427	2.665.787	156.032.944
2000	715.360	2.843.278	169.799.170
2007	779.939	3.032.421	183.987.291
2010	814.230	3.032.421	190.755.799

Fonte: IBGE (2010).

7 A construção do aeroporto foi decisiva para a expansão e consolidação da verticalização na zona Leste.

Diante disso, marcou-se o início do processo da produção verticalizada em Teresina, (re)direcionando o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano, atendendo uma lógica da produção imobiliária e possibilitando o desdobramento de uma nova dinâmica profundamente marcada pela produção de edifícios comerciais na zona central, iniciando-se a incorporação imobiliária e o adensamento advindo da verticalização por meio de agentes locais.

Na cidade, a verticalização também se apresentou com característica de centralidade, ao mesmo tempo em que contribuiu para a extensão do perímetro urbano, pois concentraram inúmeras atividades em locais com altos valores, contribuindo para um processo de formação do espaço urbano dos mesmos. A verticalização contribuiu para uma maior aglomeração de pessoas em um espaço físico, promovendo redução de custos; esse mecanismo também acentuou a valorização do solo e das locações desses estabelecimentos. Os preços da terra e dos imóveis se tornaram mais elevados, concentrando os maiores preços e apresentando concentração vertical de forma intensiva na paisagem urbana, tanto que na cidade essa manifestação também ocorreu de maneira significativa.

É importante esclarecer que o processo de verticalização não se consolidou próximo ao rio Parnaíba como ocorreu com o Poti, mesmo com a proximidade do Maranhão e com fatores como a descentralização urbana de serviços, construção do aeroporto próximo do mesmo e expansão urbana em outras direções da cidade, justificando a ausência da mesma nesse espaço. Ao longo do tempo, a produção do espaço foi acontecendo mais distante das margens do rio Parnaíba, e o processo de verticalização mais acentuado de fato ocorreu mesmo nas proximidades do rio Poti, mas não seria de estranhar que esse processo poderia ter ocorrido próximo ao rio Parnaíba.

A cidade tem sua gênese ligada às atividades administrativas e comerciais, ajudando a explicar possíveis transformações estruturais em determinado espaço urbano, principalmente relacionadas às construções de avenidas e ruas ligando diversos locais no espaço urbano. A partir desses fatos a produção imobiliária, por meio da verticalização, se instalou e começou a ganhar força, se expandindo fora do Centro. Segundo Viana (2003), o número de edifícios na cidade obteve uma oscilação na produção entre 2000-2004, quando houve um pequeno aumento, além de uma constante queda na produção de edifícios, refletindo uma saturação provável do mercado consumidor de edifícios de luxo.

Essa queda está relacionada nos últimos anos devido ao Comando Aéreo Regional (Comar) limitar⁸ a verticalização próxima ao Centro e zona Norte no limite de 11 andares nos prédios da cidade, ou seja, altura máxima de 45 metros de altura dos mesmos. Isso afetou diretamente as construções de novos edifícios na zona Norte, maior parte da zona Sul e algumas partes da zona Leste.

O processo de urbanização e produção do espaço garantiu as mudanças na cidade, promovendo uma expansão e a busca de novos locais para sua reprodução. A tendência é a busca de novos espaços com a finalidade de expansão desses empreendimentos próximos de toda infraestrutura e mecanismos necessários para sua produção.

Teresina se converteu em uma materialização física por meio de construções ao longo do tempo, acompanhada pela expressão de “modernidade” que trouxe novas características por meio de edificações e mostrando avanços tecnológicos de um novo espaço de produção urbana dotada de recursos modernos.

Em consequência desse processo, se reforça um modelo de ocupação na cidade de Teresina feito pela concentração de atividades com referência na zona central da mesma, com forte atração dentro da cidade, pois a estrutura urbana ainda se baseia na concentração de atividades no centro urbano, assim como as localidades habitadas pela classe alta nas imediações do mesmo e classes baixas na periferia evidenciando segregação espacial.

A verticalização existente na cidade se consolidou devido à descentralização das atividades, mostrando o antigo centro da cidade como limitado para atender toda essa demanda de produção do espaço urbano, como novas estruturas e ocupações do solo, ou seja, a zona Leste se tornou um local que serviu para diminuir a pressão dessas atividades anteriormente ligadas ao Centro, como também aos altos valores e uso do solo urbano. Portanto, o edifício se tornou um reflexo desse processo de transformação, e Teresina desenvolveu parte do seu sistema de produção espacial por meio da verticalização. Enfim, planejar esses novos espaços passam pelos estudos e debates para um planejamento eficaz na atuação da produção espacial existente na cidade.

8 A proposta do Comar ainda está em curso, mas demonstra a relação do aeroporto para investimentos em outras zonas da cidade.

3 O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO “MERCADO IMOBILIÁRIO” NO JÓQUEI

Os efeitos da localização envolvidos na apropriação do espaço do Jóquei como representado pela Figura 1 a partir da produção de edifícios e apartamentos pelo mercado formal se deram devido às relações produtivas como um local destinado para obtenção de empregos e melhores equipamentos coletivos, fatores relacionados à produção imobiliária e ao processo de evolução em seus aspectos históricos, sociais e econômicos.

O aumento populacional está relacionado ao processo de formação e aos investimentos por parte dos agentes produtores do espaço urbano no que diz respeito ao processo imobiliário e com a atuação das empresas imobiliárias, Estado, proprietários fundiários, entre outros (CORRÊA, 2000). Esses agentes investiram ativamente nesse espaço, favorecendo o processo de adensamento, concentração populacional e investimentos imobiliários no mesmo.

Tabela 2. Evolução populacional do Jóquei em 1991-2010

Ano	Número absoluto população
1991	3.368
1996	2.889
2000	3.108
2007	4.519
2010	5.967

Fonte: PMT (2013)

O primeiro fator responsável pela dinâmica imobiliária foi o fator populacional. A evolução da população local sempre esteve em constante aumento, remetendo que o critério populacional torna-se importante para garantir um investimento de mercado em um local destinado ao mesmo. De acordo com a Tabela 2, os dados do IBGE (2010) mostram que a população do bairro sofreu um aumento de quase de 3.000 habitantes entre o ano de 1991 e 2010.

Podem-se atribuir três fatores para o surgimento do bairro e também para a ocupação da zona Leste:

a construção da ponte sobre o rio Poti (Juscelino Kubitschek), a criação do Jockey Clube e a elevação da igreja de Fátima à condição de Paróquia; eles contribuíram para o desenvolvimento e ocupação desse espaço, ganhando no decorrer do tempo aspecto de valorização. A imprensa local sempre atuava com suas divulgações decisivas, mostrando o Jóquei como de status ou bairro “nobre”, ideias que ainda persistem nos dias atuais. Essa manifestação influenciou vários agentes, e as imobiliárias incorporaram esse discurso reproduzido de maneira eficaz por meio de propagandas publicitárias, beneficiando muito os agentes produtores do espaço no bairro.

Os agentes atuaram nessa produção por meio de duas ações, a primeira com investimentos do poder público, assim os agentes possuíram maiores possibilidades de obter lucro com a venda e aluguel de casas e terrenos, e a segunda com a atuação dos proprietários de terras que investiram nas construções em locais distantes do Centro tradicional, todas visando possibilidades de desenvolvimento. Um exemplo disso foi a pista de corrida de cavalos que foi construída à margem direita do rio Poti, na confluência da Avenida Frei Serafim e próximo do Centro, evidenciando que a localização da pista de corrida não surgiu por acaso.

Os avanços de infraestrutura no bairro foram fundamentais para atender o desejo de moradia da população, e aliados ao capital transformaram esse espaço ao seu modo e estilo de vida, refletindo-se no estilo das moradias. Essa materialização por meio de moradias contribuiu para aberturas de vias, novas construções e calçamentos, e com a finalidade de atender essa população, academias, shoppings, pizzarias, escolas particulares e agências bancárias foram construídas; com esses estabelecimentos e formas urbanas o bairro se transformou em um espaço completamente independente e de grande produção espacial.

O bairro representa o espaço da cidade com maiores investimentos no setor imobiliário, inserido no processo de produção e atuação no mesmo, a partir das margens do rio Poti e seguindo o curso de produção imobiliária em diante. Devido a uma demanda por moradia em locais privilegiados, por meio de investimentos tornou-se um local de manifestação das relações sociais de produção, gerando em sua valorização uma maior demanda e concentração de capital na cidade. Tornou-se um espaço que acumulou densidades técnicas e informacionais, ou seja, se tornou mais atuante na atração de atividades econômicas, investimentos,

capitais, tecnologia e organização, tornando-se um espaço luminoso (SANTOS, 1999).

Os espaços valorizados com infraestrutura foram destinados para edificação e atuação dos agentes, favorecendo o crescimento e expansão da cidade, buscando novos terrenos para produção, diminuindo os espaços livres ou sem uso para construir novas habitações e impulsionando a verticalização local. A produção imobiliária obedeceu a uma lógica de atendimento a uma classe social⁹ capaz de pagar, buscando intensamente por habitações de luxo com a finalidade de conforto, segurança e lazer, além do capital de imóveis auxiliando na construção das mesmas, se manifestando atualmente devido ao aumento na procura de imóveis no bairro.

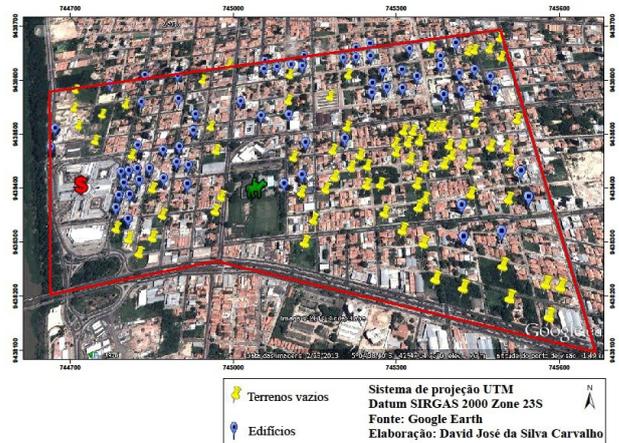
O processo de verticalização e produção imobiliária, não somente no Jóquei, mas em toda cidade, acompanhou o processo de implementação, fixação do capital imobiliário e valorização do solo urbano, consequentemente afastando para a periferia os agentes sociais excluídos que não possuíam capacidade de inserir-se nos espaços mais valorizados. O Estado, proprietários fundiários, promotores imobiliários, construtoras, empreendimentos comerciais, empresas de arquitetura e outros atuaram nesse jogo de transformação com o adensamento do espaço urbano que se implementou consideravelmente, sendo o Jóquei o centro desse processo de produção do espaço.

O processo de verticalização tende a ocorrer nos espaços mais valorizados, permitindo a valorização do espaço produzido por meio da dinâmica social, tornando-se uma estratégia para a manutenção e forma de produção capitalista, alterando e modificando a lógica de uma cidade por meio da valorização e criação de novas dinâmicas espaciais.

O processo de verticalização tornou-se mais atuante no sentido oeste, com proximidades do Riverside Shopping, e também nas avenidas Ininga e Jóquei Clube, assim como na parte Nordeste, próximos à Avenida Elias João Tajra. No sentido sudeste encontra-se a maior quantidade de terrenos vazios, próximos à Avenida João XXIII, Senador Arêa Leão, Jóquei Clube e Homero Castelo Branco, ou seja, sem empreendimentos e uso da terra, remetendo à função de especulação imobiliária como representado na Figura 2.

9 Referente à classe alta de maior poder aquisitivo.

Figura 2. Mapa de produção do espaço no bairro Jóquei: empreendimentos verticais e terrenos vazios (uso do solo urbano)



Fonte: IBGE (2012); Google Earth (2013). Elaboração e geoprocessamento por Carvalho (2015).

O marketing imobiliário predomina ao longo de todo espaço com atuação do capital por meio de divulgações, propagandas para as imobiliárias e agências confirmando a presença de agentes produtores imobiliários, principalmente próximos às avenidas Frei Serafim, Raul Lopes e Elias João Tajra. Essa manifestação reforça a ideia de Teresina ser tratada como cidade mercadoria, uma realidade comum das cidades no Brasil.

Existe também um processo de valorização do solo urbano remetendo vendas e aluguéis de residências tradicionais e horizontais ao longo de todo perímetro urbano, evidenciando uma valorização e substituição de residências horizontais por verticais, principalmente nas avenidas Elias João Tajra, Senador Arêa Leão, Jóquei Clube e Homero Castelo Branco.

A verticalização na cidade se tornou um processo típico dos tempos modernos, e o espaço urbano se tornou o locus de concentração de novas formas arquitetônicas com sua descentralização e deslocamento de novos investimentos além do Centro. O Jóquei se transformou em um espaço de produção voltada para construções urbanas, promovendo desigualdade e formas diferenciadas para ocupação do mesmo por meio de uma crescente instalação de equipamentos¹⁰ urbanos.

10 Os equipamentos públicos, a proximidade dos serviços e dos centros administrativos e comerciais tornam o espaço urbano construído mais procurado e valorizado.

CONCLUSÃO

O adensamento urbano em Teresina e especificamente no Jóquei tornou-se uma forma de garantir uma concentração de maior demanda por moradia, melhores serviços, infraestrutura e equipamentos urbanos. Para garantir a busca (demanda) social por habitação, as diretrizes de planejamento urbano multiplicaram-se, mostrando o adensamento como uma forma de atenuar a falta de moradia pela intensificação na ocupação do solo urbano pela verticalização, caracterizando o bairro Jóquei como um exemplo típico de espaço que sofre uma busca por locais privilegiados no mesmo.

Em virtude disso, a verticalização e o adensamento urbano local levaram, em função do alto custo dos terrenos, ao aproveitamento do espaço e valorização da terra em um determinado local privilegiado da cidade. A proximidade do Centro e melhor acesso a outras zonas promoveram uma incorporação valiosa de forma eficiente. Esse fator se manifestou em locais com boa infraestrutura e bem equipados, gerando valor de sobrevalorização pelo qual o processo de edificação se formou tornando-se uma alternativa de otimização, concentração de capital e produção do espaço.

Pode-se estabelecer que a expansão de Teresina ocorreu devido a uma necessidade de descentralização e busca por novos locais para construção, contribuindo para a aglomeração de uma população com necessidade de moradia e sobrevivência na cidade. O caminho do processo se tornou zona Leste, Sul, Norte e Sudeste. Contudo, a verticalização ganhou um espaço de construção beneficiado pela expansão do perímetro urbano no sentido Centro e zona Leste, seguindo uma espécie de padrão que ocorreu também nas demais cidades brasileiras. Uma agregação de valores com ótima infraestrutura, concentração de certas atividades econômicas que contribuíram no processo de construção da cidade.

A cidade necessita de um planejamento urbano que estabeleça limites e fronteiras por meio da identificação e caracterização de locais por tipos de estabelecimentos. Com o passar do tempo, o adensamento e expansão da verticalização proporcionaram elementos significativos carregados de valorização e segregação na paisagem urbana. Tornou-se importante repensar o processo como uma necessidade de autossuficiência da cidade de forma organizada sem carregar os chamados problemas urbanos.

A população de Teresina conseguiu adquirir lucros por muitos anos por meio do mercado imobiliário, um

ótimo investimento no setor, e devido a tudo isso a estratégia se tornou a compra de imóveis bem menores ou por meio da planta devido a maiores percentuais de valorização após a entrega. Além disso, existe a valorização e aumento dos imóveis estimulada pelas rendas das famílias, com destaque para a construção civil com novos empreendimentos lançando novas unidades de imóveis e valorização devido à infraestrutura existente.

O processo de verticalização e produção imobiliária, não somente no Jóquei, mas em toda cidade, acompanhou o processo de implementação, fixação do capital imobiliário e valorização do solo urbano, e consequentemente afastou para a periferia os agentes sociais excluídos que não possuíam capacidade de inserir-se no novo espaço urbano estabelecido. O Estado, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários atuaram nesse jogo de transformação, e o adensamento do espaço que se implementou consideravelmente na zona Leste tornou o Jóquei o indutor desse processo de produção imobiliária do espaço em toda cidade.

A atuação de novos empreendimentos valorizou espacialmente o Jóquei, e a valorização da terra favoreceu a venda dos terrenos de posse dos antigos moradores, consolidando uma nova lógica do processo de produção espacial. Dessa forma, a classe de menor poder aquisitivo se deslocou para locais periféricos da cidade, tornando-se menos atuante no mesmo.

O status social associado à localização e aquisição dos imóveis interferiu nos preços, evidenciando na verdade um valor superior à média normal do mercado, realidade do dimensionamento atribuído pela valorização simbólica que o Jóquei representa. Os espaços (terrenos) valorizados tornaram-se existentes pela não imposição do natural como barreira, em que existem condições naturais (entre rios) que favoreceu a construção e expansão das construções verticais.

O planejamento e os possíveis instrumentos de desenvolvimento da cidade não seguiram o plano inicial programado; a valorização fundiária e a falta de uma política eficiente contribuíram para a formação de um espaço desorganizado. A construção do aeroporto é um exemplo disso; sua localização na zona Norte o tornou tímido e menos atuante no processo de verticalização da cidade, e limitou a construção de edifícios em 11 andares/45 metros de altura. Nesse cenário espacial se beneficiaram a zona Leste e consequentemente o Jóquei, pois suas localizações espaciais não entram no raio de ação de voos das aeronaves, fator que favoreceu a construção de edifícios mais altos.

Torna-se necessário realizar um planejamento e deslocamento do aeroporto para um novo local estratégico, isso facilitaria o investimento das imobiliárias, construtoras e agentes nas demais zonas e outros bairros da cidade. Na atualidade, esses agentes não arriscam investimentos de edifícios nos locais que entram no raio de ação dos voos das aeronaves.

Essa autonomia que o bairro adquiriu mostra a descentralização do Centro da cidade que anteriormente detinha todas as principais atividades centralizadas e realizadas nesse espaço. O crescimento, a formação e a chegada da população criou um novo estilo e realidade social, perceptível nas construções modernas e luxuosas, evidenciando na cidade um estilo de segregação espacial evidente, deixando a classe de menor poder aquisitivo mais distante desse espaço luminoso e de valorização espacial.

O Jóquei tornou-se um local de moradia e espaço valorizado, devido a vários investimentos de infraestrutura desencadeados pelo Estado. A partir disso, outros agentes também começaram a atuar no mesmo. Pode-se relacionar esse espaço, como estabelece Corrêa (2000), a um espaço urbano fragmentado resultado de um produto social e de ações acumuladas através do tempo e engendrado por agentes que o consomem e produzem com os promotores imobiliários responsáveis pela configuração e povoamento do local iniciado pela venda de terras para construção de residências e fins comerciais.

Constatou-se que ocorre uma expansão dos empreendimentos imobiliários no Jóquei em direção a outras localidades, uma especulação imobiliária, vendas e aluguéis de imóveis horizontais para uso de edifícios verticais, inúmeras produções e valorização espacial no bairro e em seu entorno devido à verticalização, carregando consigo diversos processos que caracterizam o mesmo com ótima produção espacial que atende as necessidades das áreas urbanas na cidade de Teresina.

Um elemento determinante da urbanização em Teresina tornou-se a presença de condomínios verticais. Estes surgiram com objetivo de garantir moradias adequadas à população utilizando modelos arquitetônicos modernos, aliando a forma racionalista e formalista com apartamentos de grandes dimensões. Percebeu-se o investimento no setor habitacional por meio da verticalização com a finalidade de lucro e visão de mercado, gerando impactos ambientais e tornando as disparidades econômicas entre as classes

sociais mais nítidas, acentuando o processo de segregação espacial.

Portanto, esse cenário atual estabelece Teresina como um caso de produção espacial com diversas manifestações típicas de uma cidade metropolitana no cenário econômico. Ainda possui características e atributos de uma cidade pequena, como demonstrado nas formas das avenidas, ruas e demais manifestações de seu perfil urbano. Também apresenta atributos e características de uma cidade média. A verticalização tornou-se apenas um termômetro para demonstrar e caracterizar o perfil urbano da mesma na lógica da produção do espaço.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, J. L. L. **A verticalização como segregação espacial em Teresina**. 3. ed. Teresina: Revista e Espaço – Tempo, UFPI, 1993.

CARLOS, A. F. A. **Espaço e tempo na metrópole**. São Paulo: Contexto, 2001.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Labur, 2007.

CARVALHO, D. J. da S. **O crescimento vertical de Teresina-PI**. 2009. 86 f. Monografia (Graduação em Licenciatura Plena em Geografia) – Universidade Estadual do Piauí, Teresina, 2009.

_____. CARVALHO, D. J. da S. **O processo de verticalização do bairro Jóquei na cidade de Teresina: formação, agentes e produção do espaço**. 2015. 179f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Piauí, 2015.

CASTELO BRANCO, F. V. **A ação do Estado e do mercado imobiliário no processo de segregação socioespacial em bairros da zona leste de Teresina**. 2012. 168f. Tese (Doutorado em Geociências e Ciências Exatas) – Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, 2012.

CHAVES, J. R. F. **Teresina: subsídios para a história do Piauí**. Teresina: Papelaria Piauiense, 1952.

_____. **Como nasceu Teresina**. Teresina: Fundação Monsenhor Chaves, 1987.

_____. **Cadernos históricos.** Teresina: Fundação Monsenhor Chaves, 1993.

CLARK, D. **Introdução à geografia urbana.** 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand, 1991.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 2000.

FAÇANHA, A. C. **A evolução urbana de Teresina:** agentes, processos e formas espaciais. 1998. 233f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

LEFEBVRE, H. **A reprodução das relações de produção.** Tradução de R. e M. do Amaral. Porto, Portugal: Publicações Escorpião – Cadernos o Homem e a sociedade, 1973.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte: UFMG, 1999.

_____. **A cidade do capital.** Tradução de M. H. Ramos e M. Jamur. Rio de Janeiro: Dp&a, 2001.

_____. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A produção do espaço.** Tradução de Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins. São Paulo: Hucitec, 2006.

_____. **Espaço e política.** Belo Horizonte: UFMG, 2008.

_____. **Marxismo.** [S. l.]: L&PM Pocket, 2009.

SANTOS, M. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1999.

SINGER, P. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense, 1980.

TROVIT IMÓVEIS. **Imóveis no Jóquei.** Disponível em: <<http://imoveis.trovit.com.br/fotos-bairro-joquei-teresina-pi>>. Acesso em: 8 ago. 2014.

VIANA, B. A. da S. **A verticalização em Teresina:** sonho de muitos e realidade de poucos. 2003. Monografia (Especialização em Ensino de Geografia) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2003.

VILLAÇA, F. A terra como capital. São Paulo: **Revista Espaço & Debates**, 1985.