



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO PIAUÍ-IFPI
MESTRADO PROFISSIONAL EM ANÁLISE E PLANEJAMENTO ESPACIAL-
MAPEPROF

LAILTON DA SILVA FREIRE

**DINÂMICAS E TRANSFORMAÇÕES SÓCIO ESPACIAIS DO BAIRRO URUGUAI
EM TERESINA-PI ENTRE OS ANOS DE 2005 A 2021**

TERESINA

2021



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO PIAUÍ-IFPI
MESTRADO PROFISSIONAL EM ANÁLISE E PLANEJAMENTO ESPACIAL-
MAPEPROF

**DINÂMICAS E TRANSFORMAÇÕES SÓCIO ESPACIAIS DO BAIRRO URUGUAI
EM TERESINA-PI ENTRE OS ANOS DE 2005 A 2021**

Relatório Técnico apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Análise e Planejamento espacial da Linha de pesquisa Planejamento Territorial e Geoprocessamento como requisito para obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientador: Prof^o.: Dr^o.: Paulo Henrique de Carvalho Bueno

TERESINA

2021

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD

Freire, Lailton da Silva
F866d Dinâmicas e transformações sócio espaciais do bairro Uruguai em
Teresina-PI entre os anos de 2005 a 2021 / Lailton da Silva Freire. -
2021.
165 f.: il. color.
Dissertação (Mestrado Profissional em Análise e Planejamento Espacial)
- Instituto Federal do Piauí, Campus Teresina Central, 2021.
Orientador : Prof. Dr. Paulo Henrique de Carvalho Bueno.
1. Transformações sócio espaciais. 2. Adensamento urbano. 3.
Condomínio residenciais. 4. Estrutura urbana. 5. Evolução espacial. I. Título.
CDD - 910

LAILTON DA SILVA FREIRE

**DINÂMICAS E TRANSFORMAÇÕES SOCIO ESPACIAIS DO BAIRRO URUGUAI
EM TERESINA-PI ENTRE OS ANOS DE 2005 A 2021**

Relatório Técnico apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Análise e Planejamento espacial da Linha de pesquisa Planejamento Territorial e Geoprocessamento como requisito para obtenção do título de mestre em Geografia.

Orientador: Prof^o.: Dr^o.: Paulo Henrique de Carvalho Bueno

APROVADO EM: 21 de dezembro de 2021.

BANCA EXAMINADORA

Orientador: Prof^o Dr^o. Paulo Henrique de Carvalho Bueno
Instituto Federal do Piauí - IFPI

1º Examinador: Prof^o Dr^o. Antônio Cardoso Façanha
Universidade Federal do Piauí - UFPI

2º Examinador: Prof^o Dr^o. Francílio de Amorim dos Santos
Instituto Federal do Piauí – IFPI

AGRADECIMENTOS

Agradeço, antes de tudo ao Deus criador todo poderoso, pelo dom da vida, proteção, livramentos e cuidados...

Agradeço a minha família em especial a minha mãe Maria Ladi pela compreensão, carinho,

Ao meu orientador, o professor Paulo Henrique de Carvalho Bueno, pela paciência e compreensão para comigo durante esses momentos que estivemos desenvolvendo esta pesquisa.

Ao Instituto Federal do Piauí pela oportunidade de poder estudar nessa renomada instituição e pela dedicação e excelência no ensino.

Aos Professores do Programa de Pós-Graduação em Análise e planejamento espacial, Professora Bruna Iwata, Sammya Vanessa, Mauro, Joaquim, Glairton, pela dedicação com o alunado.

Os meus colegas do mestrado, Adriano, Danielle, Francisco Junior, Marcos Antônio pelo companheirismo, pela força, pelos trabalhos produzidos, pelos “perrengues vencidos”, kkkkk

E a todos que direta ou indiretamente contribuíram para a efetivação deste trabalho.

A todos meu muito obrigado...

RESUMO

O Uruguai é um dos bairros localizado na zona leste da capital Teresina constitui área de adensamento urbano. Este permaneceu por anos como um vazio urbano com pouca estrutura urbana e fraca densidade populacional, suas terras eram fundamentalmente ocupadas por sítios e chácaras. Nas últimas décadas a urbanização no bairro tem sido marcada intensamente pela atuação dos promotores imobiliários quando da implantação de diversos condomínios residenciais fechado, o que tem favorecido o aumento populacional e a melhoria de infraestrutura urbana. Diante destes pressupostos a presente pesquisa teve como objetivo geral analisar as dinâmicas e transformações sócio espaciais do bairro Uruguai em Teresina-PI entre os anos de 2005 a 2021. Para a elaboração dos mapas de localização foram utilizados arquivos shapefile do IBGE processado por meio do software *Quantum Geographic Information System* (Qgis). A série multitemporal desde os anos 2005 a 2021 foi feito por meio de imagens aéreas do *Google Earth Pro*, *Google street* e *googles maps*. Os dados referentes aos condomínios foram obtidos mediante pesquisa nos sites de imobiliárias e construtoras. Para a determinação da localização e tamanho dos lotes, a área foi obtida mediante cálculo poligonal do lote por meio da utilização de plataforma *google Earth* Para realizar a evolução e ocupação do bairro Uruguai foi realizado um mapeamento utilizando o software *google Earth Pro* em cinco momento, 2005, 2010, 2015, 2020 e 2021. A ocupação do bairro iniciou-se antes do ano de 2005 impulsionado mais ainda pela implantação do Centro Universitário Uninovafapi, os dois aglomerados subnormais, o residencial o sonho não acabou e alguns dos condomínios. Entre os anos de 2006 a 2010 o destaque na produção espacial do bairro se deve a implantação do maior condomínio, o Mirante do Lago. Nos anos 2011 a 2015 a ocupação se deve a implantação de vários condomínios na região destaque para o início da construção dos três prédios mais elevados. De 2016 a 2020 houve a menor taxa de ocupação do bairro, no ano de 2019 a construção do supermercado mix atacarejo foi iniciado sendo que foi finalizado nos meses iniciais de 2020. Em 2021 foi pequena a área de ocupação. Os proprietários fundiários por meio da especulação imobiliária ou da presença de grandes propriedades de terras aliado aos promotores imobiliários por meio da implantação dos 26 condomínios residenciais e os grupos sociais excluídos por meios das ocupações irregulares de terra e habitações são os agentes que mais produzem, organizam ou consomem o espaço urbano no bairro Uruguai. O bairro detém uma grande quantidade destes empreendimentos na forma horizontal ou vertical totalizando 26. A implantação destes condomínios transformou a paisagem e foi responsável por trazer algumas melhorias de infraestruturas para o bairro além de propiciar a ocupação e adensamento populacional nesta localidade.

Palavras-chave: Transformações sócio espaciais; Adensamento urbano; Condomínio residenciais; Estrutura Urbana; Evolução espacial

ABSTRACT

Uruguay is one of the neighborhoods located on the east side of the capital Teresina and constitutes an area of urban densification. This remained for years as an urban void with little urban structure and low population density, its lands were fundamentally occupied by ranches and farms. In recent decades, urbanization in the neighborhood has been intensely marked by the performance of real estate developers when implementing several residential condominiums, which has favored population growth and the improvement of urban infrastructure. Given these assumptions, the present research had as general objective to analyze the dynamics and socio-spatial transformations of the Uruguai neighborhood in Teresina-PI between the years 2005 to 2021. Quantum Geographic Information System (Qgis). The multitemporal series from the years 2005 to 2021 was made using aerial images from Google Earth Pro, Google street and googles maps. The data referring to the condominiums were obtained through research on the websites of real estate and construction companies. To determine the location and size of the lots, the area was obtained by polygonal calculation of the lot using the google Earth platform. 2005, 2010, 2015, 2020 and 2021. The occupation of the neighborhood began before 2005, further driven by the implementation of the Uninovafapi University Center, the two subnormal agglomerates, the residential the dream did not end and some of the condominiums. Between 2006 and 2010, the highlight in the spatial production of the neighborhood is due to the implementation of the largest condominium, Mirante do Lago. In the years 2011 to 2015, the occupation is due to the implementation of several condominiums in the region, highlighting the beginning of the construction of the three highest buildings. From 2016 to 2020 there was the lowest occupancy rate in the neighborhood, in 2019 the construction of the supermarket mix cash and carry was started and it was completed in the early months of 2020. In 2021 the occupancy area was small. Land owners through real estate speculation or the presence of large land properties allied to real estate developers through the implementation of 26 residential condominiums and social groups excluded through irregular occupations of land and housing are the agents that most produce, organize or consume the urban space in the Uruguai neighborhood. The neighborhood holds a large number of these projects in horizontal or vertical form, totaling 26. The implementation of these condominiums transformed the landscape and was responsible for bringing some infrastructure improvements to the neighborhood in addition to providing occupation and population density in this location.

Keywords: Socio-spatial transformations; Urban densification; Residential condominium; Urban Structure; spatial evolution

LISTA DE QUADROS

Quadro 01. Processos e formas espaciais da análise do espaço urbano	29
Quadro 02. Diferenças de uso e funções do núcleo central e as zonas periféricas	30
Quadro 03. Conjuntos habitacionais construído em Teresina pela Governo Federal por meio do BNH e SFH na década de 1960	52
Quadro 04. Conjuntos habitacionais construído em Teresina pela Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) década de 1970	54
Quadro 05. Conjuntos habitacionais construído em Teresina pela Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) década de 1980	55
Quadro 06. Artíficos urbanísticos na macrozona de desenvolvimento.....	79
Quadro 07. Características de Infraestrutura e saneamento básico dos aglomerados subnormais	91
Quadro 08. Série histórica das etapas dos empreendimentos obtidos por meio de imagens do software Google Earth.....	110
Quadro 09. Caracterização dos condomínios residenciais horizontais no bairro Uruguai....	111
Quadro 10. Caracterização dos condomínios residenciais verticais no bairro Uruguai.....	112

LISTA DE FIGURAS

Figura 01. Desenho urbano original de Teresina, a nova capital piauiense em 1852	40
Figura 02. Desenho urbano de Teresina - Plano Saraiva 1852 e atual centro comercial	40
Figura 03. Marco inicial da Cidade e Primeiro prédios públicos construídos – 1852-1860 ...	41
Figura 04. Ocupação do Plano Saraiva – Rumo Norte e rumo sul.....	43
Figura 05. Ocupação do Plano Saraiva – Rumo Leste	44
Figura 06. Núcleo urbano de Teresina entre os anos de 1850 a 1900	44
Figura 07. Croqui da Cidade de Teresina Expansão até o ano de 1922	46
Figura 08. Ocupação e evolução urbana do Plano Saraiva – Período Getulista	47
Figura 09. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1901 a 1940.	48
Figura 10. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1941 a 1950	49
Figura 11. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1951 a 1960	50
Figura 12. Mapa de Teresina no ano de 1959	50
Figura 13. Conjunto habitacional Parque Piauí em Teresina-PI	52
Figura 14. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1961 a 1970	53
Figura 15. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1971 a 1980	55
Figura 16. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1981 a 1990	56
Figura 17. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1991 a 1995	58
Figura 18. Leis que regulamentam o perímetro urbano de Teresina.....	63
Figura 19. Evolução populacional de Teresina – 1940 a 2020.....	65
Figura 20. Evolução da população urbana e população rural de Teresina – 1940 a 2010	65
Figura 21. Densidade Populacional Teresina – 1940 a 2010	66
Figura 22. Evolução da densidade populacional em Teresina conforme censo 1991 a 2010 .	67
Figura 23. Número de prédios construídos no centro de Teresina nos anos de 1970-2003	68
Figura 24. Crescimento vertical de Teresina em edifícios construídos 1970-2013	69
Figura 25. Teresina e as quatro zonas administrativas	71
Figura 26. Zona Leste de Teresina e localização do bairro Uruguai - A.....	72
Figura 27. Zona Leste de Teresina e localização do bairro Uruguai - B.....	73
Figura 28. Relevo do bairro Uruguai-Teresina (Altitude-A e Declividade-B)	74
Figura 29. Atendimento de Saúde no bairro Uruguai–Centro Integrado de Saúde NOVAFAPI	

.....	76
Figura 30. Centros Municipais de Educação Infantil (CMEI) no bairro Uruguai-Teresina....	76
Figura 31. Centro de esporte e Lazer Aqua Blue	77
Figura 32. Centros Municipais de Educação Infantil (CMEI) no bairro Uruguai-Teresina....	78
Figura 33. Residencial “o sonho não acabou” no bairro Uruguai	82
Figura 34. Placa de construção e rua da quadra L do Residencial “o sonho não acabou”.	83
Figura 35. Proprietários Fundiários: Grandes propriedades de terras no bairro Uruguai - A	84
Figura 36. Proprietários Fundiários: Grandes propriedades de terras no bairro Uruguai - B.	85
Figura 37. Promotores Imobiliários: loteamentos no bairro Uruguai	86
Figura 38. Imagem promocional do condomínio Terrazo Carnaúba no bairro Uruguai	87
Figura 39. Imagem promocional do Tropical Reserva Club com seus seis condomínios	88
Figura 40. Aglomerados subnormais no espaço urbano Teresinense	90
Figura 41. Aglomerados subnormais (A) e densidade Populacional (B) no bairro Uruguai .	91
Figura 42. Evolução da ocupação do bairro Uruguai	92
Figura 43. Mosaico de imagens cruzamento da rua Maria do Socorro de Macedo Claudino e da rua Indiana, residencial “o sonho não acabou”	93
Figura 44. Mosaico de imagens - Cruzamento da avenida Zequinha Freire com avenida Joao XXIII (BR-343)	94
Figura 45. Mosaico de imagens cruzamento da rua Maria do Socorro de Macedo Claudino e da rua Indiana, residencial “o sonho não acabou”	95
Figura 46. Mosaico de imagens cruzamento Avenida Zequinha Freire com rua Vitorino Orthigues Fernandes - A.....	96
Figura 47. Mosaico de imagens cruzamento da avenida Avenida Zequinha Freire com a rua Maria do Socorro de Macedo Claudino.....	97
Figura 48. Mosaico de imagens modificação na paisagem na Avenida Zequinha Freire.	99
Figura 49. Mosaico de imagens cruzamento Avenida Zequinha Freire com rua Vitorino Orthigues Fernandes - B	100
Figura 50. Localização dos condomínios residenciais no bairro Uruguai	109
Figura 51. Condomínios Residenciais transformam a paisagem no bairro Uruguai	113
Figura 52. Condomínios Residenciais Verticais no bairro Uruguai – Teresina-PI	113
Figura 53. Fachada ativa do condomínio Riviera Residence	114

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

ADH – Agência de desenvolvimento Habitacional do Estado do Piauí
BNH – Banco Nacional de Habitação
BR – Rodovia Federal
CAUPI – Conselho de Arquitetura e Urbanismo Piauí
COHAB-PI – Companhia de Habitação do Piauí
CMEI – Centro Municipal de Educação infantil
DER – Departamento de Estradas e Rodagens
DOTS – Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável
FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
ha – hectares
hab. – habitantes
hab./km² – habitantes por quilômetros quadrado
I PET – I Plano Estrutural de Teresina
IAPEP – Instituto de Assistência e Previdência do estado do Piauí
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
II PET –II Plano Estrutural de Teresina
km – Quilômetro
MOM – Macrozona de Ocupação Moderada
MZIA – Macrozona de Interesse Ambiental
MZOC – Macrozona de ocupação Condicionada
OMS – Organização Mundial da Saúde
PAC – Programa de Aceleração do crescimento
PAR – Programa de Arrendamento residencial
PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDLI – Plano Diretor Local Integrado
PDOT – Plano Diretor Ordenamento Territorial
PPO – Posto de Policiamento Ostensivo
SDU – Superintendência de Desenvolvimento Urbano
SFH – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
UNINOVAFAPI – Centro universitário Nova Faculdade do Piauí

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	13
METODOLOGIA.....	18
CAPÍTULO 1 - A NATUREZA DO ESPAÇO URBANO: concepções teóricas e agentes produtores.....	20
1.1 O espaço urbano	20
1.2 A produção do espaço urbano	25
1.3 Processos e forma espaciais no estudo do espaço urbano	28
1.4 A urbanização	33
CAPÍTULO 2 – O ESPAÇO URBANO TERESINENSE: ocupação, expansão e evolução urbana	36
2.1 Da transferência da capital a implantação do projeto urbano.....	36
2.2 Do projeto urbano à ocupação e expansão da cidade	38
2.3 Organização e ordenamento urbano de Teresina Mecanismos de organização e ordenamento urbano	59
2.3.1 Planos de desenvolvimento urbano	59
2.3.2 Leis que delimitam o perímetro urbano	63
2.4 Evolução demográfica.....	64
2.5 Verticalização e valorização do uso da terra.....	68
CAPÍTULO 3 – O BAIRRO URUGUAI, ZONA LESTE DE TERESINA-PI: caracterização, produção e evolução urbana.	70
3.1 Caracterização da área de estudo	70
3.1.1 Características físicas e delimitação territorial.....	70
3.1.2 Ocupação e aspectos humanos.....	71
3.2 O bairro Uruguai no Plano diretor de ordenamento territorial de Teresina	77
3.3 Produção do espaço urbano	82
3.4 Evolução do espaço urbano	92
3.5 O Centro Universitário UNINOVAFAPI e antecipação espacial	101
3.6 Os condomínios residenciais fechados.....	104
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	115
REFERÊNCIAS	119
ANEXOS	126
APÊNDICE	128

INTRODUÇÃO

Objetivou-se elaborar uma fundamentação teórica de forma a definir e compreender o que é o espaço urbano mediante algumas concepções definidas pelas relações socioeconômicas e espaciais que se desenvolve nele. Assim foi concebido o espaço urbano antes de tudo como um objeto social, local que se desenvolvem as lutas de classes, bem como os conflitos de interesses que criam e recriam espaços.

Segundo Harvey (2005) o sistema capitalista e o espaço urbano guardam relação bem próximos que se firmaram com o tempo. Apesar dos surgimentos das cidades não estar ligado diretamente ao sistema capitalista, este veio sendo gradativamente influenciador do fenômeno urbano, uma vez que está relacionado ao seu desenvolvimento e a atual conjuntura de como este fenômeno é visto. A atual configuração da cidade tem sido fortemente influenciada pela dominação financeira nos quais Christophers (2011) e Mattos (2016) levam a acreditar que as cidades atuais são frutos da acumulação capitalista, ideia propagada pela forte presença da propriedade privada atrelado ao estudo do fenômeno urbano.

Nos últimos anos tem sido comum a propriedade privada como um dos mais expressivos resultados do acúmulo de capital. Dessa forma é possível perceber as relações estabelecidas entre o capitalismo e a produção e organização do espaço urbano e suas diversas transformações recentes nas cidades (RIBEIRO, 2021). O espaço urbano é palco da concretização de diversos processos sócioespaciais. Ele constitui uma realidade objetiva, produzida pela sociedade sobre o espaço geográfico e, portanto, reflete as características dessa sociedade em um constante movimento que produz formas e conteúdos diferenciados ao longo da história (ALVES; RIBEIRO FILHO, 2014).

O espaço urbano é constantemente criado e recriados por diversos agentes produtores que produzem e consomem espaço conforme uma lógica própria. Dentre estes agentes estão os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado, os grupos sociais excluídos (CORREA, 2005) as ações desenvolvidas por estes agentes resultam em uma forma de organização e reorganização espacial da cidade

De forma a compatibilizar os estudos urbanos aparecem os processos espaciais nos quais as ações humanas são materializadas no espaço. Estes processos atuam como forma de organização espacial que permitem localizar e realocar permanências e dinâmicas das atividades sociais no interior das cidades. Estes processos percebidos principalmente a partir do século XX são métodos de estudo do espaço urbano sobretudo na geografia por se tratar de processos socioespaciais e econômicos representados e materializados no território. Correa

(1995) cita que estes processos são: centralização, descentralização, coesão, segregação, invasão sucessão e inércia, cada um destes trazendo suas formas e funções espaciais. Os três primeiros ligados as funções industriais, comércio e serviços, os seguintes na função residencial e o último relacionado aos diversos setores das atividades humana, no entanto estes processos não são excludentes em si (ALVES; RIBEIRO FILHO, 2014).

Os proprietários dos meios de produção, proprietários de terra, empresas imobiliárias e de construção e o Estado, cada um com sua própria estratégia de produção de espaço. Dessa forma, a abordagem geográfica pode contribuir com os estudos do espaço urbano por meio de diferentes abordagens, mas nunca deixar de considerar que este espaço é fragmentado, mas articulado, reflexo e condição social, campo de lutas e interesses, características essas que complementam e possibilitam diferentes visões do fenômeno urbano (CORRÊA, 2005).

O espaço urbano no sistema capitalista de produção é marcado por diferentes usos do solo caracterizado por uma série de serviços essenciais as atividades humanas o que culminam no desenvolvimento deste espaço. Os diferentes usos deste espaço são conferidos aos mais diversos grupos sociais que produzem, constroem e consomem espaço cada um com seus interesses próprios. O espaço urbano é frequentemente criado e recriado tornando um reflexo vivo e criativo dos grupos sociais e econômicos. Dentre os agentes que produzem o espaço urbano estão o Estado, os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos (CORREIA, 2012).

O processo de reestruturação de cidades tem sido fortemente influenciado pela produção imobiliária capitalista. Esta é uma atividade diretamente relacionada a criação de espaço urbano pois além de conferir estruturas físicas também de forma indireta nos padrões de valorização fundiária de terrenos urbanos condicionando elevação do valor das terras dentro da cidade. Desta forma a produção imobiliária influência de modo incisivo no estabelecimento de formas e uso do solo. Dessa forma a produção imobiliária no sistema capitalista a exemplo de empresas incorporadoras ou construtoras são aspectos importantes na produção do espaço urbano são de extrema importância para a análise, compreensão e planejamento dos espaços na cidade bem como no entendimento dos processos que nela acontecem (SILVA, 2021).

O crescente aumento populacional em zonas urbanas tem elevado a demanda por habitação em todo o Brasil. Os anseios da sociedade por qualidade de vida, habitação bem localizada e que confirmem segurança tem sido perceptível a cada dia. A população predominantemente urbana no país, mais de 84% em 2010 levou ao crescimento das cidades que ocorre tanto na forma horizontal responsável pelo aumento do perímetro quanto vertical responsável pelo adensamento o que acarretou no processo de espraiamento da área urbana e

do processo de verticalização. Ao certo é que se as políticas públicas e o planejamento urbano não acompanharam o crescimento populacional com a mesma intensidade resultou no surgimento de diversos problemas populacionais dentre eles o de habitação sendo necessário, portanto, a construção de unidades habitacionais para a população crescente das cidades (PENA; SANTANA, 2020).

Além do fator habitacional, muito importante para a reprodução das zonas urbanas, outra questão que merece destaque nas cidades brasileiras, diz a respeito da violência que se intensifica cada vez mais em zonas urbanas. Os índices crescentes de violência urbana no Brasil têm sido reflexo explícito, além de outros fatores, pela atração populacional. O processo exponencial de aumento da violência urbana colabora de forma incisiva para a implantação dos condomínios residenciais fechados. Um local seguro para morar é uma necessidade da população tendo como preferência este tipo de moradia, construídos para oferecer aos seus moradores segurança, conforto, acesso aos equipamentos exclusivos e a experiência em conviver com pessoas que compartilham interesses (OLIVEIRA; MATTOS; VIANA, 2021).

O mercado imobiliário tem se intensificado exponencialmente nas últimas décadas, seja pela facilidade em adquirir imóveis, as facilidades de financiamento, os programas do governo federal o que leva a formulação de uma dinâmica de consumo e mercantilização do espaço urbano (HINDI; MOREIRA; ROSSI, 2020). Nesta concepção, o aumento da construção de condomínios residenciais fechados tem sido tendência nas cidades brasileiras. Esta é uma das formas em que os promotores imobiliários produzem e transformam o espaço urbano, sendo que os condomínios horizontais permitem o aumento do perímetro urbano e os condomínios verticais permite a criação visível da paisagem urbana, a verticalização e a retirada da cobertura vegetal (LOPES, et al. 2015). De uma forma ou de outra a implantação de condomínios residenciais ocupa substancialmente a malha urbana levando a modificação estrutural, no desenho e na morfologia urbana (REIS; VIANA 2021).

O Uruguai é um dos bairros localizado na zona Leste da capital Teresina e nos últimos anos constitui área de adensamento populacional. O bairro por anos sofreu como um vazio urbano desprovido de estrutura urbana e fraca densidade populacional (TERESINA, 2018). As terras que compreendem este bairro eram fundamentalmente ocupadas por sítios e chácaras dos abastados da sociedade teresinense perceptível desde a ocupação da zona leste da cidade, área de segregação onde detém oito dos dez bairros de melhor renda de Teresina (BUENO; LIMA, 2015). Nas últimas décadas a urbanização no bairro tem sido marcada intensamente pela atuação dos promotores imobiliários quando da implantação de diversos condomínios residenciais fechado. Diante destes pressupostos a presente pesquisa teve como objetivo geral

analisar as dinâmicas e transformações socioespacial do bairro Uruguai em Teresina-PI entre os anos de 2005 a 2021.

O produto desta pesquisa está estruturado em três capítulos, partindo das concepções gerais sobre o fenômeno urbano seguindo ao processo de transferência da capital do Piauí, sua ocupação e expansão urbana até a produção do espaço urbano no bairro Uruguai localizado na zona leste de Teresina.

O capítulo 1 denominado: *A natureza do espaço urbano: concepções teóricas e agentes produtores*, aborda diferentes concepções do espaço urbano como aspectos da realidade humana bem como um espaço dotado de relações simbólicas. Um espaço dinâmico, fruto das relações sociais, das relações de produção nas concepções de uma cidade atual movida, sobretudo, pelo acúmulo de capital.

Este capítulo discute acerca do estudo do espaço urbano de forma a demonstrar uma crítica e reflexão ao expor alguns conceitos que envolvem o estudo das cidades. O estudo do fenômeno urbano permeia diversos campos do saber humano o que confere um cunho multidisciplinar a este tema. Diversas ciências estudam a cidade por meio de diferentes características e vertentes do espaço urbano. Dentre estas ciências podem se destacar a história, a economia, a sociologia, a arquitetura e urbanismo, a engenharia dentre outros. No estudo do espaço urbano não poderia faltar os fundamentos da construção e funcionamento e organização do espaço urbano que são conceitos e teorias já bem trabalhado dentro das temáticas da geografia urbana.

O capítulo 2, *Teresina: ocupação, expansão e evolução urbana*, traz uma aproximação do objeto de pesquisa deste trabalho. Este capítulo explana a formação da cidade de Teresina desde os motivos que levaram a transferência da antiga capital da província do Piauí a construção de uma nova “*cidade planejada*”. Teresina, denominado por muitos como uma cidade planejada, já nasce com um desenho urbano que orienta toda sua ocupação nos anos iniciais de sua fundação.

Neste capítulo é feito um relato com base no acervo histórico e geográfico a respeito da expansão da capital do Piauí, desde a fundação até os dias mais atuais. Dessa forma é feito um retrospecto do acontecimento social, de infraestrutura e das ações que favoreceram o desenvolvimento da cidade. Com o desenvolvimento do centro econômico e cultural da cidade por volta de 1982 com os desenvolvimentos dos primeiros prédios públicos e organização socioespacial da época. O desenvolvimento do centro da cidade já no início do século XX com obras de infraestrutura que propiciaram o desenvolvimento da capital

Partindo dos anos 1951 até os anos 2000, segue a discussão para o que viria a ser a época de ouro dos desenvolvimentos do espaço urbano. Nessa época houve crescimento exponencial do perímetro urbano da capital Teresina marcado principalmente pela construção de imensos conjuntos habitacionais para a população crescente da cidade. A construção destes empreendimentos habitacionais foi o principal propulsor da expansão urbana durante este período. Partindo para o século XXI nos pós anos 2000, Teresina teve uma taxa de crescimento populacional e espacial menor do que acontecera nos anos iniciais além de um processo que veio a mudar a paisagem urbana de Teresina, a verticalização. Dessa forma era preciso desenvolver e adensar o espaço urbano já criado, dessa forma foram propostos os planos de desenvolvimento, gerenciamento, ordenamento e organização socioespacial da cidade

O capítulo 3, *O bairro Uruguai, zona leste de Teresina-PI: caracterização, produção e evolução urbana*, adentra-se ao objeto de estudo desta pesquisa. Foi feita uma caracterização geral do bairro em vários aspectos, tanto fisiográficos quanto humanos. Foi explanado sobre aspectos do ambiente natural, localização, extensão territorial, limites do bairro, população, aglomerados subnormais dentre outros, de modo a desenvolver um contexto histórico na formação deste bairro. Em seguida foi enfatizado e discutido a respeito dos agentes produtores do espaço urbano nesse bairro.

A presença dos condomínios residenciais é marcante nesse bairro, dessa forma foi analisado mais detalhadamente a implantação destes empreendimentos residenciais. A presença destes empreendimentos residenciais é uma marca do processo de ocupação e desenvolvimento do bairro, realizou-se uma análise do processo de implantação deste, fundamentando com a importância recente dos condomínios residenciais e a presenças destes empreendimentos nas contribuições para a organização espacial da localidade. Foi feita a evolução da construção dos condomínios residenciais no bairro até a finalização deste, além de trazer características que descrevem aspectos importantes das unidades habitacionais.

METODOLOGIA

No que se refere aos procedimentos metodológicos, a presente pesquisa apresenta-se como uma revisão integrativa de cunho qualitativo e descritivo. Nesse sentido, para fazer a o diálogo e discussão a respeito do tema, foi realizado pesquisa na literatura científica afim de construir a base conceitual teórico-bibliográfica. Dessa forma a pesquisa bibliográfica fundamentou-se em ideias e conceitos do espaço urbano em publicadas em livros, artigos científicos, dissertações ou tese de autores que tratam da temática. Para tanto foram utilizados livros científicos com autores já consagrados sobre o espaço urbano e a busca de artigos científicos publicados e indexados em bases de dados como o *google* acadêmico e scielo.

Para discutir a temática urbana organizou-se a discussão pautadas em teorias que permeiam o espaço urbano mediante análise das concepções dos autores clássicos da geografia que pesquisaram a epistemologia do espaço urbano dentre eles Lefebvre (1976), Castel (1978), Correa (1995), Santos (1999), Villaça (1999), Lefebvre (2000), Santos (2004), Carlos (2004), Correa (2009), Correa (2011) e Correa (2012), Harvey (1980) e Santos (2009) dentre outros autores de artigos científicos que analisaram o espaço urbano em cidades brasileiras como foi o caso de Ribeiro Filho (2004), Lopes Junior e Santos (2010), Machado e Carvalho (2013). Por fim para discutir a urbanização como uma das formas de percepção do espaço urbano, a discussão foi embasada em autores como Santos (1993) e Linomad (1999).

Para discutir e contextualizar os primórdios da transferência da cidade realizou-se um retrospecto das condições que favoreceram a transferência da capital para tanto a pesquisa foi embasada nas ideias de Gonçalves (1991), Chaves (1998), Gandara, (2011). Seguindo para a implantação da cidade nos anos 1852 e as expansões até 1900, fundamentou-se em Moreira, (1972), Nunes (1967), Chaves (1992), Lima (1996), Silva Filho (2007), Nascimento (2015), Lima (2002), Araújo (2009), Souza (2017). Sobre as alterações no espaço urbano teresinense nos anos de 1951 a 2000 e a construção dos conjuntos habitacionais construídos nessa época embasou-se em Façanha (2008), Lima, (2002), Viana (2013) Crisanto (2002). As expansões recentes do perímetro urbano conforme Pontes et al., (2010), Viana, (2013).

Discute-se ainda a evolução populacional de Teresina dos anos 1950 a 2010 utilizando dados do Plano diretor (2017) e do último censo do IBGE (2010). Por fim finalizou-se o capítulo ao discutir a respeito da evolução do processo de verticalização da cidade embasada nas concepções e trabalhos publicados por Vieira e Viana, (2020), Viana, (2003), Sousa e Viana (2019) que estudaram este aspecto do desenvolvimento da cidade de Teresina.

Para a elaboração dos mapas de localização da Cidade de Teresina, do perímetro urbano, das zonas administrativas e dos bairros da cidade foram utilizados arquivos de dados vetoriais no formato shapefile mediante malha dos Estados brasileiros (2021) disponível no site do IBGE, para a malha do perímetro urbano, dos bairros e zonas da cidade foi utilizados arquivos shapefile disponível no site da Semplan-PMT (2015) (Secretaria Municipal de Planejamento – Prefeitura Municipal de Teresina). Para a elaboração dos mapas foi utilizado o software *Quantum Geographic Information System* (Qgis)

Para analisar o processo de ocupação e desenvolvimento do bairro Uruguai foi utilizado um série de imagens aéreas e do local de modo multitemporal desde os anos 2005 a 2021 por meio de imagens aéreas e do local por meio das imagens disponíveis gratuitamente nas plataformas *Google Earth Pro*, *Google street* e *googles maps*. As imagens foram manipuladas, recortadas e demarcadas com os recursos disponíveis pelas próprias plataformas.

Por geoprocessamento foi feita a classificação de imagens digital do bairro de forma a se obter uma análise de uso e cobertura da Terra e a evolução destes, de forma a ter um diagnóstico do processo de urbanização e ocupação e desenvolvimento do bairro bem como a evolução espacial.

Os dados referentes aos condomínios como os nomes, quantidade de pavimentos, unidades habitacionais, anos de início da construção, foram obtidos mediante sites de imobiliárias e construtoras (Imóveis Piauí, Alca Imobiliária, RR construtora, Tropical Construtora, Arte Construtora, Conte Engenharia, Econométrica Incorporadora dentre outras) que vendes ou alugam os imóveis e pesquisa *in locu*.

Para a determinação da localização e tamanho dos lotes, a área foi obtida mediante cálculo poligonal do lote por meio da utilização de plataforma *google Earth pro* com imagens obtidas por demarcação de lotes provenientes de imagens aéreas de fevereiro de 2021. A evolução das etapas de implantação dos condomínios foi feita mediante análise multitemporal de diversos anos e que estavam disponíveis na *google Earth pro*. Os lotes dos condomínios foram localizados mediante polígonos dos terrenos. As imagens dos condomínios foram obtidas mediante pesquisa na plataforma google e site de imobiliárias que atuam na cidade de Teresina.

Para realizar a evolução e ocupação do bairro Uruguai foi realizado um mapeamento do processo de ocupação do bairro conforme ia sendo ocupado e habitado. Foi utilizado serie de imagens do software *google Earth Pro* em cinco momento, 2005, 2010, 2015, 2020 e 2020. A atualização deste software de justifica pela qualidade e resolução das imagens disponíveis por ele, no entanto imagens nítidas e disponíveis gratuitamente só foi possível após o ano de 2005.

CAPÍTULO 1

A NATUREZA DO ESPAÇO URBANO: *concepções teóricas e agentes produtores.*

Este capítulo realiza uma reflexão importante a respeito de algumas concepções teóricas acerca do espaço urbano e dos fatores que os permeiam. Foram tratados a respeito de conceitos teóricos de espaço urbano, os agentes relacionados a produção do espaço urbano, as formas e os processos espaciais como método de estudo das cidades além de uma das atuais concepções do fenômeno urbano, a urbanização.

1.1 O espaço urbano

Discutir e refletir sobre a temática urbana é um trabalho muito complexo que leva a tona diversas polêmicas surgida em diferentes campos do conhecimento humano. Diversas concepções aparecem para tentar ao menos conceituar espaço urbano e as diversas relações que o caracterizam. Há os que confundem o termo urbano com o termo cidade. Há quem se preocupe pela estrutura e forma mais que pelas funções e processos.

Antes de se conceber o espaço urbano e seus fenômenos é necessário dialogar sobre o a construção, organização do espaço geográfico de forma geral. Uma forma de se estudar o espaço é por meio do que Santos (2005) propões em sua obra “*Espaço e método*”. O espaço, segundo este autor pode ser estudado de diversas formas dentre elas por meio das categorias de análise do espaço, estrutura, processo, função e forma. Esta forma de se entender o espaço parte do princípio de que algumas ações humanas são materializadas no espaço e outras não. Muitas são mutáveis, concebidas por reflexos e por meio da condição social. Dessa forma diferente de outras concepções Milton Santos estava interessado e preocupado nos resultados das relações entre si.

Santos (2005) concebe o conceito de estrutura ao relacionar este com a própria sociedade não desvinculando de seus aspectos sociais, econômicos, políticos e culturais. Processo diz a respeito aos sistemas, mecanismos e ações que fazem com que a sociedade mantenha um dinamismo. Função bem ligada ao tempo refere-se as atividades sociais o que demonstra a existência e reprodução social. Forma são as criações proveniente das ideias humana, podendo estas serem materiais ou imateriais pelas quais as atividades humanas se reproduzem.

As categorias espaciais são indissociáveis funcionando dialeticamente, na qual a visão de uma delas de forma desarticulada culmina em erro de análise ou de continuidade. Correia

(2009) firma bem a parcialidade nos estudos do espaço quando estas categorias são percebidas de formas desarticuladas:

Se considerarmos a estrutura e o processo faremos um estudo de história ou da história econômica, útil, no entanto para os geógrafos, mas incapaz de abarcar a espacialidade humana. Se por outro lado considerarmos apenas a função e a forma faremos um estudo descritivo, classificatório deixando de lado o tempo social: a sociedade e o seu movimento dão excluídos. Ao se considerar apenas a estrutura e a forma eliminaremos as mediações e a possibilidade de entendimento da espacialidade humana. Ao considerarmos, por sua vez, as categorias processo e função, realizaremos um estudo de natureza econômica, útil, mas no qual a espacialidade humana está de fora (p. 1).

Dessa forma é perceptível a importância de se manter estas categorias juntas de forma a estudar o espaço em sua completude, não deixando de desvincular nenhuma de suas características de modo a não incorrer em uma incompreensível ideia desfalcada de fundamento. É nessa concepção em que algumas concepções que permeiam o espaço urbano têm sido polemizadas em diversas pesquisas, claro que cada autor trata uma concepção da realidade e essas concepções de forma isolada leva a difícil tarefa de se conceituar o espaço urbano em sua plena essência.

Segundo Santos (1998) compreender o espaço da cidade é percebê-la em suas dimensões material e imaterial, no emaranhado de processos e relações que além de forma possui conteúdo. Santos (1998) trata a respeito das configurações físicas demonstradas nas construções materiais das interrelações e das dinâmicas que nela se realizam. Concordando com essa perspectiva, Cavalcante (2001, p.?) expressa que o espaço urbano:

[...] implica entender esse espaço como relacionado à sua forma (a cidade) mas não se reduzindo a ela, à medida que ela expressa muito mais que uma simples localização e arranjo de lugares, expressa um modo de vida. Esse modo de vida não está ligado somente ao modo de produção econômica, embora sofra seu constrangimento, mas está ligado a todas as esferas da vida social: cultural, simbólica, psicológica, ambiental e educacional.

Segundo Carlos (2004) o espaço urbano constitui em um ambiente em que se desdobram várias das atividades sociais uma vez que, estas atividades desenvolvem relações sociais de cooperação ou de conflitos que se expressam em como o espaço é construído e percebido (LEFEBVRE 2000). Dessa forma é possível apreender que o espaço urbano ganha forma e expressão da sociedade que a criou, seu estilo de vida e suas concepções ideológicas.

Lefebvre (2000) acredita fortemente que o espaço urbano é essencialmente um produto social. Nas relações de produção o espaço é produto e produtor de sua própria produção, em instantes ele é passível de troca e consumo. No entanto Carlos (2004) explana que a cidade não

é uma mera reprodução do capital, vai mais do que isso. O espaço urbano envolve diversas relações sócio-espaciais que denota o dia a dia realizado conforme ocorre a dinâmica da vida em sociedade, levando em conta as relações de produção, o trabalho, o lazer e as diversas atividades que caracteriza a sociedade humana.

Freitas e Ferreira (2011) acreditam que não só as relações capitalistas de mercado configuram o espaço urbano, uma vez que esta também é marcado por uma dinâmica construída pelas relações sociais de sua população como o espaço de vivência. Segundo estes autores se há uma ordem sócioespacial que leva a uma vida imposta pelas relações capitalistas de produção, existe uma “contraordem” entremeada na vida cotidiana dos moradores da cidade atribuído a eles uma forma coletiva culminado em um processo dinâmico e histórico das relações com o lugar. Freitas e Ferreira (2011) ainda reforçam o fato de que o espaço urbano reúne as ações da sociedade ao criar e recriar na intensidade em que as ações se desenvolvem.

Dessa forma, o espaço urbano é marcado por reações de causas e efeitos atribuídas e impostas a ele em uma dimensão histórica e social muito forte definindo-o como *locus* das ações em sociedade. Na concepção apresentada por Carlos (2004) a cidade é caracterizada como um produto social, no qual as relações sociais são propulsoras de sua materialização. Dessa forma é possível perceber que o espaço urbano é um produto histórico resultante de ações acumuladas e percebida por suas marcas, ou seja, das rugosidades espaciais expressas na paisagem das cidades (SANTOS, 1996).

Limonad (1999) explana que as abordagens que procuravam conciliar as categorias espaço-tempo retomavam as análises historicista e economistas vigentes. Estas abordagens considera o espaço apenas com mero elemento cultural, desta forma seria parte integrante da superestrutura da sociedade e o urbano como algo reduzido ao conjunto de elementos ou um espaço marginal a produção. Lefebvre (1972) estava entre um dos primeiros a articular a relação entre tempo e espaço em relação ao fenômeno urbano para quem o espaço não se resumiria a um reflexo das relações sociais de produção, ou seja, o espaço urbano deveria ser percebido a partir da expressão das relações sociais ao mesmo tempo que estas recaem sobre elas.

Lefebvre (1976) não se refere a produção no sentido economicista, ou seja, do processo de produção das coisas e do consumo, refere-se as relações de produção, dessa forma o espaço implicaria na orientação comum a todas as atividades dentro da sociedade. Lefebvre se refere ao sentido mais abrangente da palavra e confere ao espaço urbano um ideal bem mais elevado do que a concepção de Castell (1978) que reduziu o urbano às ideologias e fundamentos baseados no consumo, enquanto este reduz a marginalidade da produção capitalista.

Apesar de que o fenômeno urbano na concepção contemporânea está intimamente relacionado as formas capitalistas de produção, apesar de que a cidade é espaço de excelência do capitalismo não se pode atribuir a totalidade de suas concepções a esse sistema produtivo. Limonad (1999) ao interpretar esta concepção de Lefebvre, argumentou que se o espaço urbano fosse totalmente vinculado apenas a produção implicaria um espaço no qual houvesse apenas a reprodução dos meios de produção entremeada na força de trabalho, estaria apenas repetindo o capitalismo competitivo do século XIX. Nos atuais modelos capitalistas, este deve subsidiar além da reprodução dos meios de produção, a reprodução das relações sociais de produção, determinada por meio da totalidade espacial são concretizadas no cotidiano por meio dos diferentes tempos históricos.

Sob a ótica material Correa (2005) afirma que o espaço urbano é organizado e percebido conforme o uso que se faz deste espaço. Nesta concepção espaço urbano seria:

[...] o conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como: o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado (CORREA, 2005).

O espaço urbano é fragmentado e ao mesmo tempo articulado, reflete a sociedade ao mesmo tempo em que a condiciona, enfim, é um conjunto de representações um campo de luta, um campo do método dialético. Segundo Barros (2019) para compreender os objetos sociais refletidos no decorrer do processo de produção espacial deve-se assimilar que este é impregnado de mudanças políticas em que a resistência social tem sido expressamente percebida ao longo da formação das cidades.

Ao interpretar a cidade e o fenômeno urbano faz-se necessário verificar as formas e as dinâmicas sociais alteradas durante toda a história em que houveram mudanças radicais no modo de organizar e compreender o espaço urbano a partir do século XX. Para Santos (2005) as cidades passaram por muitos processos até se conceber as cidades atuais que constituem atualmente a maior expressão das ações humanas materializada no espaço, em outras palavras o autor demonstra que as cidades é o maior e mais complexo objeto geográfico produzido pelo homem.

Para Gottdiener (1993) a produção do espaço urbano pelo viés social discute a relação espaço e sociedade como um emaranhado de relações perceptíveis por meio de análise críticas provenientes da ecologia, economia, geografia urbana e economia política. Dessa forma o autor

argumenta que a transformação do espaço urbano como ação decorrente da transformação da organização em sociedades e classes sociais. Gottdiener (1993) destaca que os padrões de organização espacial mudaram, ou seja, surgiram novas características no espaço, uma vez que se tem também uma nova organização social. Com efeito, a estruturação do espaço urbano capitalista segue uma lógica marcante, uma vez que:

No processo de estruturação urbana capitalista, os meios de produção, a gestão e a força de trabalho estão concentrados de modo a revelar a interdependência entre esses elementos, como também, entre os trabalhadores e os meios de consumo que lhes são necessários. Portanto, observa-se que juntamente com a concentração econômica, social e espacial ocorre a interdependência entre estes diferentes elementos, o que proporciona uma determinada estrutura urbana, típica da cidade capitalista (LOPES JUNIOR; SANTOS, 2010, p. 9).

Para Damião (2014) ao se estudar o espaço urbano como condição imaterial e as cidades na concepção material não se pode desvincular da imagem definida pelo método de análise do materialismo histórico e dialético no qual, o espaço urbano é fruto das ações presentes e das práticas acumuladas ao longo da história, a cidade, local por excelência de diferentes classes sociais que convivem e se reproduzem. Na perspectiva de análise proveniente do método dialético, o espaço urbano é fragmentado e inter-relacionado, uma representação e condicionante social. É a própria expressão da sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais visível, concretizada nas formas espaciais (CORREA, 1995).

Villaça (1999) esclarece que existe uma complexa rede de ações de diversos agentes que vão contra a concepção estática da cidade, uma vez que ocorre uma organização e reorganização em um sistema complexo com fluxos e ações e processos a todo instante comandando a vida da cidade. As transformações se acontecem, por exemplo, pela incorporação a novas terras ao espaço urbano por meio da expansão do perímetro urbano, ao intenso uso e reuso do solo em diferentes zonas da cidade, do processo de transformação da paisagem, seja por meio da redução da cobertura vegetal, das construções e verticalização delas, da implantação de infraestrutura e destinação de recurso para a mobilidade urbana, saneamento e serviços, aliado ao o fluxo constante de capital, mercadorias e pessoas, o que confere dinamicidade as cidades e levando a complexidade do fenômeno urbano sobretudo nas cidades capitalistas na contemporaneidade.

1.2 A produção do espaço urbano

Para Freitas e Ferreira (2011) o espaço urbano é dotado de essências de natureza material representados por sua estrutura e imaterial pelas relações humanas nos quais estão envolvidos diversos agentes sociais que produzem e consomem este espaço, criam e recriam conforme suas lógicas e práticas espaciais. Para se compreender a construção e a dinâmica urbana é necessário perceber quem são os agentes que o produzem, bem como suas referências de análise e formas e escalas de ação que este materializam, definem e redefinem a configuração da cidade.

O espaço urbano é produzido por diversos agentes sociais que imprimem suas ações e práticas do espaço físico e material. Diante desta análise Corrêa (2005) considera duas concepções: uma que os agentes sociais concretos são rigidamente definidos e imbuídos de interesses e contradições, com variações desde o individual ao coletivo e a outra concepção que refere-se a escala como dimensão em que a atividade humana se realiza concretamente. Correa (2005) vai além da ação teórica do espaço urbano ao especificar quais são estes agentes que constroem e consomem o espaço urbano no qual explana que os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos são esses agentes.

Já Harvey (2005) enfatizou que são vários os agentes que atuam nas formas de habitação nas cidades e que estes levam a uma expressiva produção do espaço urbano cada um com uma forma diferenciada de determinar o valor de uso e o valor de troca, dentre estes, os usuários da moradia, os corretores imobiliários, os proprietários; os incorporadores e construtores; as instituições financeiras e as instituições governamentais.

A partir de sua lógica, concepções e ações o espaço urbano é produzido sobre as mais distintas formas. Freitas e Ferreira (2011) expõe que os agentes sociais inserido em sua temporalidade e espacialidade atuam em uma relação dialética demonstrado sobre as causas e feitos. Nesta concepção Santos (2009) afirma que:

a produção do espaço urbano está intimamente ligada ao jogo de interesses entre os seus agentes e partícipes, fruto das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em suas múltiplas facetas. o espaço urbano é artificial, é construído no meio antes natural e, em seguida manipulado numa teia de ações sociais, onde as relações entre os atores envolvidos nem sempre resultarão na aplicabilidade das soluções que visem os anseios da maioria.

Carlos (2004) enfatiza que a sociedade se apropria do mundo e reproduz suas relações sociais materializadas no território e que o trabalho concreto é o que se atribui ao conceito de cidade que é a realização humana projetado no espaço. O espaço urbano é constantemente produzido e organizado por meio da ação de diversos agente considerado o Estado como o principal agente produtor.

Segundo Bortolo (2010) o Estado não é um agente neutro na formação do espaço urbano, não deve ser concebido apenas como instrumento político uma vez que no cenário capitalista ele mesmo expressa interesses. Este agente contribui efetivamente na construção de espaço ao prover, por exemplo, infraestrutura de interesse do capital ou de benefícios para as classes dominantes em detrimento de outras classes sociais.

Corrêa (2005) percebe o Estado como agente produtor do espaço urbano devido a suas diversas possibilidades de ações que podem culminar na organização da cidade, isso por que esse agente desempenha diversas funções no sistema socioeconômico e político. O Estado consome espaço quando instala uma indústria, cria espaço quando se apresenta como promotor fundiário ao controlar terras públicas, organiza espaço quando proporciona habitação e oferta serviços de infraestrutura, regulamenta espaço quando faz zoneamentos, parcelamentos e defini padrões de uso do solo, produção moradia para grupos sociais e em outros casos causa a segregação da população.

Para Razente (1984) o Estado por suas inúmeras funções desempenha uma série de ações nas quais o produto desta podem refletir de forma incisiva na produção do espaço:

1. O Estado e a Força de trabalho- Ele participa na reprodução de força de trabalho seguindo dois eixos principais: primeiro deles, dá-se no sentido de capacitar a força de trabalho, e com isso, reduzindo a participação do capitalista empregador. No segundo, visa promover uma série de condições necessárias à reprodução da força de trabalho e com isto diminuindo os custos de reprodução da mesma. São valores de uso nos quais o Estado vincula sua participação principalmente nas áreas de saúde, transporte, habitação e segurança social, que autores como Lojkin e Castells colocam como “bens coletivos”.
2. O Estado Produtor- O Estado assume a produção de valores de troca, naquelas mercadorias que exigem o investimento de grandes capitais e onde a maturação dos investimentos é longa. Evita, assim, que estes setores entrem na determinação geral do lucro. De outra maneira, assume a produção de mercadorias nos setores considerados de “segurança nacional”, ou nas áreas consideradas vitais para o bom desempenho da economia, face à possibilidade de escassez de recursos.
3. O Estado Regulador- O Estado regulador pode tomar várias formas. Pode ser visto como regulador da força de trabalho, na medida em que institui um conjunto de normas que dizem respeito ao controle ou a reprodução da força de trabalho. Podem ser visualizados nas leis trabalhistas, no controle e instituição do piso salarial, na criação de fundos públicos, ou, até mesmo como regulador da “ordem social”
4. O Estado Empregador- em momentos de crise conjuntural, o sistema econômico, o Estado pode praticar políticas visando a manutenção dos níveis de emprego.

5. O Estado Planejador- servindo de atributo no estágio do capitalismo monopolista, atribuindo o Estado a propriedade de planejar a economia e o espaço através de um conjunto de normas ou mesmo de plenos gerais de desenvolvimento proporcionados para todo o espaço nacional (RAZENTE, 1984, p. 31).

O Estado por meio de suas várias faces como gestor, produtor, regulador e prendedor e planejador atua de diferentes formas ora de menor intensidade ora com maior intensidade, ora de forma direta ora de forma indireta.

O Estado como agente produtor do espaço urbano é constituído em suas três escalas de atuação: federal, estadual e municipal. Correa (2005) expõe de modo bem marcante que é o Estado que define marco jurídico composto por leis, normas e regimentos que regulamentam a produção e o uso do espaço. Taxações, impostos sobre o uso da terra, construções atividades produtivas, todas essas ações levam a uma produção e organização diferenciada do espaço urbano.

Sobre os promotores imobiliários, Correia (2005) elenca diversas formas de atuação destes agentes dentre os quais se conhecem: a incorporação relacionado a conversão do capital em mercadoria, por meio por exemplo de tamanho de lotes, qualidade de construções ação das construtoras marketing e estratégias de comercialização; Financiamento facilita a formação de recursos financeiros advindos das pessoas físicas ou jurídicas por exemplo para a compra de terrenos para a construção; faz ainda estudo técnicos e prospecção para desmatamento, nivelamento, terraplanagem relativos a implantação de obras; e a própria construção física de empreendimentos e a própria comercialização realizada por meio de estratégias de venda de corretores planejadores e aplicação da propaganda.

Os promotores imobiliários exercem uma ação forte sobre o espaço a partir do momento em que visam aumentar a todo custo sua margem de lucro por meio de estratégias inovadoras, no qual quase sempre causa exclusão dos grupos populares. No contexto mais atual esses promotores atuam também estas classes com a construção de moradias de interesse sociais por meio de programas de habitação do governo como foi o caso do Programa Minha Casa Minha Vida e mais recentemente com o programa casa verde amarela.

A especulação fundiária não é de interesse dos proprietários dos meios de produção, já que estes requerem grandes terrenos baratos e, com o aumento do preço da terra, há uma limitação de expansão da sua empresa. Além disso, o aumento do preço dos imóveis e das terras faz com que os trabalhadores pressionem os proprietários dos meios de produção a elevar os salários, incidindo sobre a taxa de lucro da empresa. Já os proprietários fundiários têm grande interesse na especulação fundiária, isto porque “a retenção das terras cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra” (CÔRREA, 2005).

Conforme Côrrea (2005) os proprietários fundiários consomem o espaço urbano mediante a oferta de terras como mercadorias de forma a obter o maior lucro possível de suas propriedades para outros agentes que as adquiram e continuam o processo de consumo do espaço. Estes agentes se interessam na incorporação de terras rurais às terras urbanas. Isso se deve pela expansão do perímetro urbano sendo que terras dentro do espaço urbano adquirem maior valor de troca que em terras rurais.

Correa (2005) continua a afirmar que os proprietários fundiários vez ou outra pressionam o Estado, sobretudo na esfera municipal, com o objetivo de obter mais valor de uso e troca de suas terras mediante as leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Essa pressão nem sempre beneficia a todos, inicialmente a si mesmo em um processo de acúmulo de capital. Geralmente a classe dominante possui muito de suas terras valorizadas quando o investimento público de infraestrutura chega ao local em especial investimentos viários e de abastecimento de água e energia elétrica.

Corrêa (2005) inclui os grupos excluídos como produtores do espaço urbano. No regime de sociedade de classes vigente no capitalismo, há diferenças sociais no acesso aos bens e serviços. Esse diferente acesso também ocorre com a habitação, a partir da dificuldade no pagamento da moradia para cidadãos de baixa renda. Com isso, essa população encontra alternativas para a garantia de sobrevivência que vão de cortiços, ocupação de terrenos, favelas e conjuntos habitacionais. Os grupos excluídos tornam-se agentes modeladores nas favelas, na periferia autoconstruída, produzindo o seu próprio espaço, como uma forma de resistência e como uma estratégia de sobrevivência, lutam pelo seu direito à cidade. Com o tempo, essas áreas ganham melhorias, ampliação das construções e consequente valorização.

1.3 Processos e forma espaciais no estudo do espaço urbano

Partindo da concepção de Correa (2005) no qual o espaço urbano se desenvolve e se caracteriza pelos diferentes usos da terra, este autor propõe o estudo do espaço urbano por meio de processos e formas espaciais uma vez que as cidades são manifestadas por meio de processos sociais embasadas em poder de ação e interação denominados de processos espaciais.

O espaço urbano de forma geral não é visto apenas como um produto capitalista, apesar de que nas cidades contemporâneas essa ideia é bastante recorrente. Assim, os processos espaciais aparecem na proposta de orientar e organizar sobretudo as cidades no qual o capitalismo apresenta-se mais forte, exemplo disso são as cidades polarizadoras denominadas de metrópole.

Esta concepção é bem caracterizada por Correa (2005) ao afirmar que é na cidade capitalista em que ocorre uma série de processos sociais que criam as funções e formas espaciais e materializam as ações humanas, cuja distribuição espacial remete a própria organização do espaço urbano. Os processos espaciais e suas formas são apresentadas e agrupadas conforme as estruturas sociais, econômicas e suas funções. Os processos e formas espaciais são descritas no quadro 1:

Quadro 1. Processos e formas espaciais da análise do espaço urbano

Estrutura	Processo	Forma	Função
Social	Segregação	Áreas sociais	Residencial
	Invasão-sucessão		
	Inercia	Áreas cristalizadas	
Econômica	Centralização	Área central	Comercial Industrial Serviços
	Descentralização	Núcleos secundários	
	Coesão	Áreas especializadas	

Fonte: Queiroz, (2011) com base em Correia (2005)

Diante dos processos e formas espaciais no estudo do espaço urbano é notório que estes processos são bem articulados com as categorias de análise do espaço geográfico proposto por Santos (2005). Isso por que cada espaço de análise não é desvinculado de estrutura, processo, função e forma.

Sobre o processo espacial, centralização e área central, Correa (2005) argumenta que a área central é o principal foco não só da cidade, mas de toda a área em que polariza, ou seja, sua hinterlândia. Na área central localizam-se as principais atividades comerciais, de serviço, gestão pública e privada, dentre outro. Da área central geralmente partem os fluxos de pessoas e mercadorias. Na cidade tradicional geralmente se percebe o processo de verticalização, apesar de que este processo nos dias atuais tem se estendido para outras áreas da cidade.

O surgimento da área central foi nitidamente comandado pela Revolução Industrial, no qual o sistema de transporte da época estava embasado nas ferrovias, e às margens destas ferrovias se aglomeraram um enorme fluxo de pessoas onde mais tarde haveria investimentos nesse local devido o contingente populacional que se formou o que mais tarde daria início a área central da cidade. A forte procura por locais próximos as áreas centrais levam de certo modo a melhoria da infraestrutura, elevação do preço da terra, dessa forma os empreendimentos que são influenciados diretamente pela centralização ainda se mantinham nessas áreas.

O processo de centralização marcou fortemente duas formas: o núcleo central e as zonas periféricas. Cada uma destas áreas possui fortes características que as diferenciam e as definem conforme demonstrado no quadro 2:

Quadro 2. Diferenças de uso e funções do núcleo central e as zonas periféricas

Usos	Funções e Áreas	
Intensidade do uso do Solo	Intensivo: Maior concentração de atividade econômicas em especial do setor terciário. Mais preço da terra, justificando seu uso intensivo	Semi intensivo: Maior concentração de comércio atacadista, armazenamento e indústria leve. Terrenos baratos e muitas vezes ociosos
Escala	Vertical: Presença de edifícios de escritórios que mantem ligação uns com os outros.	Horizontal: Usos de construções baixas com funcionamento de atividades consumidoras de amplos espaços.
Foco do Transporte	Intra Urbano: ponto de convergência do tráfego urbano.	Inter-regional: circulação inter-regional, aí se localizando os terminais ferroviários e rodoviários, justificando a presença dos depósitos, garagens e hotéis baratos.
Tipos de Uso	Pontos de Decisão: Local das sedes de empresas. Instituições estatais. Ponto de gestão do território.	Áreas residenciais: em geral caracterizada por residenciais populares de classe baixa.
Horário de Fluxo	Por não constituir área residencial, apresenta-se deserta a noite	Fluxo mais noturno, presença de carros e pessoas nas ruas.

Fonte: Correa (2005) adaptado.

O conceito de centro ou área central é bem forte dentro dos estudos geográficos como local de intensas discussão nos estudos urbanos sobretudo porque são destes locais de onde parte as decisões. Diante da importância da área central Machado e Carvalho (2013) discorre que:

O lugar central de uma cidade assume o papel de centro inovador e de intercâmbios e ainda papel simbólico. É o local privilegiado das políticas públicas e programas de intervenção urbanística: como símbolo máximo de detenção de poder, sempre se revela extremamente exposto aos sucessivos paradigmas imagéticos das classes dominantes, sempre no sentido de viabilizar o avanço do capital imobiliário e industrial (MACHADO; CARVALHO, 2013. p. 36-37)

A zona central é uma expressão territorial do espaço urbano dele parte os comandos, é local estratégico de poder, local fundamental na dinâmica de articulação de fluxos e dos diferentes usos da terra na cidade. Machado e Carvalho (2013) ainda percebe a área central como um “conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, ou seja, área central, distritos industriais, áreas residenciais, áreas de preservação, de lazer, entre outras, formando, assim, a organização espacial da cidade”.

Outra forma espacial é a descentralização e os núcleos secundários. Estas áreas também conhecidas como subcentros surgem com a necessidade que empresas se deslocam pra outras zonas da cidade condicionadas por algum de fator de atração, sobretudo econômico.

A descentralização, como afirma Ribeiro Filho (2004), é resultado da atuação das forças centrífugas relacionadas aos fatores de repulsão das atividades antes localizadas nas áreas centrais. A repulsão das áreas centrais sim deve principalmente pelo aumento do preço da terra, imposto, e alugueis, congestionamentos e alto custo de transporte, dificuldade de expansão de empreendimentos, dentre outros. Esses fatores levam de forma indireta ao aparecimento do processo de descentralização, em que os empreendimentos deixam as áreas centrais rumo as terras desocupadas que apresentam baixos preços e impostos, facilidade de transporte, possibilidade e disponibilidade de terra para expansão do empreendimento, a infraestrutura urbana implantada e a busca pelo mercado consumidor.

Segundo Correa (2005) o processo de descentralização relaciona-se com o processo de crescimento da cidade tanto na questão espacial quanto demográfico, uma vez que surgem oportunidades em diferentes áreas da cidade local de implantação de um empreendimento. Mesmo que a sede não saia das áreas centrais, são abertas filiais em diversas zonas da cidade. A descentralização como processo espacial leva a uma complexidade do espaço urbano, o que resulta na formação de núcleos secundários que compatibilizam e dinamizam o espaço urbano. No entanto, esse processo pode levar a falência de pequenas empresas uma vez que esta muitas vezes não tem como concorrer com grandes empresas, mas pode levar emprego para a população das áreas mais afastadas da área central.

Com a expansão urbana era necessário algo que pudesse favorecer o processo de descentralização nas áreas urbanas uma vez que as distâncias aumentariam consideravelmente. Sobre estes fatores Machado e Carvalho (2013) atribuíam que o processo de descentralização foi viabilizado pelo:

[...] intermédio do desenvolvimento dos meios de transportes mais flexíveis, como ônibus, caminhão ou automóvel. Resultou também dos interesses dos proprietários fundiários e dos incorporadores imobiliários. Entretanto, é preciso considerar a própria dinâmica capitalista, que de modo ponderável, atua subjacente aos fatores de repulsão e atração (MACHADO; CARVALHO 2013, p.44)

É notável a influência e a importância dos meios de transportes para o surgimento do processo de descentralização, o que permite que ocorra um maior fluxo de pessoas, mercadorias, e diversos outros fluxos que ocorrem no espaço urbano, apesar de fragmentado possui uma forte conexão e compatibilização espacial.

Outro processo espacial que ajuda a compreender o espaço urbano é a coesão e áreas especializadas. Para Correa (2005) este processo é definido como a dinâmica que faz com que as atividades econômicas de mesmo segmento se localizem em áreas próximas constituindo em áreas especializadas. Apesar dessas empresas não manterem relação entre si formam um conjunto funcional que culmina em um monopólio espacial que atrai consumidores. A coesão pode ser constituída por atividades econômicas diferentes em uma mesma zona o que atrai consumidores a obterem produtos que não faziam parte do seu propósito inicial, a constituir uma economia de escala.

De acordo com Correa (2005) o processo de coesão culmina em áreas fortemente especializadas em determinados produtos ou serviços em qualquer área da cidade seja no centro tradicional seja em subcentros espalhados por várias localidades da cidade que se expandiram a ponto de criar estas descentralidades. Deve-se, portanto, perceber que a cidade é elevada a uma complexidade urbana com um processo de coesão alinhado simultaneamente a centralização ou descentralização.

Os processos espaciais não são excludentes entre si, ou seja, um pode conter o outro ou influenciar a formação do outro no caso do processo de coesão, ele pode se interrelacionar com o de centralização ou descentralização conforme explicou Correa (2005):

A consequência deste processo é a criação de áreas especializadas, tanto na Área Central como em outros setores da cidade. Neste sentido é preciso notar que a coesão é um processo que está presente tanto na centralização como na descentralização, tornando-os de fato mais complexos, assim como a organização espacial intra-urbana. (CORREIA, 2005, p.57).

Os processos e formas espaciais relacionam-se em maior ou menor escala com o grau de desenvolvimento das forças produtivas mediante os eventos ocorridos ao longo da história de desenvolvimento da sociedade. No entanto não se pode desmerecer o papel do Estado e das classes dominantes que por meio de sua lógica e interesses influenciam consideravelmente na produção e organização do espaço urbano. O espaço como produto da sociedade é desigual, sobretudo nas cidades modernas no qual a condição de desenvolvimento é amplamente coordenada pelo capitalismo que produz e reproduz desigualdades. Diante deste fato as influências do capitalismo no espaço urbano levam diferenciação tanto social quanto espacial em um processo denominado por segregação (LOPES JUNIOR; SANTOS, 2010).

Nesta concepção Correia (2005) ao estudar o espaço urbano expõe que o processo de segregação ocorre, por exemplo, de forma residencial em que os tipos populacionais se agrupam e se definem em diferentes espaços da cidade, em outras palavras, este fenômeno é percebido

mediante a individualidade física e cultural tanto do espaço em si quanto da própria estrutura social. Este processo é definido pela presença de diferentes classes sociais que dividem o espaço urbano visto por meio de diferentes status socioeconômicos, urbanização do espaço e etnias. O processo de segregação leva a uma diferenciação em diferentes zonas da cidade presenciada nas formas de moradia desde bairros operários a bairros verticalizados.

A segregação socioespacial pode ser tanto produzida pelo Estado por meio das classes dominantes ou por meio da autosegregação no qual determinados grupos de pessoas se excluem do restante da população. A autosegregação por exemplo, é percebida por meio da existência de bairros luxuosos e nos dias atuais pela presença de condomínios horizontais fechados que se tornam “verdadeiras cidades” dentro e outra cidade.

O processo de segregação em seu nível mais forte constitui em um processo de fragmentação espacial. Segundo Lopes Junior e Santos (2010) o processo segregativo induz ao contraponto da sociedade relacionado a possibilidade de lutas e resistências o que demonstra uma participação na configuração do espaço urbano por meio por exemplo de processo de fragmentação. Embora ocorra uma evolução do processo segregativo levando a fragmentação, o espaço urbano é caracterizado por relativa articulação.

Por fim dentre os processos espaciais e a cidade está a Inércia e as áreas cristalizadas que para Correa (2005) a inércia atua no espaço urbano por meio da permanência de determinados usos espaciais mesmo que tenham cessado as causas que no passado justificavam a localização destes usos. Esse processo é caracterizado pela preservação da forma e do conteúdo no espaço.

1.4 A urbanização

A urbanização é uma outra vertente do urbano que está fundamentado no processo de estruturação do território, como um produto histórico-espacial com influencias e resultados provenientes de amplos aspectos sócio-econômicos, ou seja, um processo espacial como um objeto de análise (LIMONAD, 1999). A urbanização é vista não como um processo autônomo, mas parte integrante e essencial da produção do espaço pelo capitalismo contemporâneo. Isso é percebido quando do processo de evolução do sistema capitalista no qual na fase do capitalismo competitivo pouca ou nenhuma importância foi dado ao fato urbano, mas foi amplamente difundido sobre a globalização da economia e o surgimento do meio técnico-científico-informacional (SANTOS, 1998) que ampliou a concentração de capital nos centros industriais atraindo pessoas de um modo tão intenso que era necessário que parte deste capital

se convertesse em infraestrutura, habitação, serviço que ia conferir uma nova paisagem ao urbano.

Era necessário, portanto, reconfigurar o espaço urbano de modo que além de implementar o acúmulo de capital conseguisse diminuir a inquietação social primeiramente por sobrevivência. Neste sentido que entra o Estado como um produtor e organizador das cidades se fazendo principalmente dos planejamentos urbanos, e a adequação a evolução capitalista (LIMONAD, 1999). Eis então uma prática que coloca o espaço urbano como invenção do capitalismo, a urbanização. Esta condição capitalista no espaço urbano converge para um campo de tensões entre o capital e o trabalho e de formas de conflitos durante a reprodução destes. Seguindo as concepções de Limonad (1999) a urbanização é a estruturação do território urbano, e sobre esta ideia é verificável que:

A produção do espaço social e os processos históricos e sociais não se desenrolariam alheios entre si, mas num jogo de interação, oposição, contradição. Por conseguinte, a estruturação do território poderia ser definida dialeticamente como um elemento substantivo das relações gerais de produção simultaneamente sociais e espaciais, necessária para o próprio processo de produção no arranjo dos territórios e na distribuição desigual e hierarquizada das classes sociais e das atividades produtivas no espaço que levam a uma diferenciação social e espacial que contribui para um desenvolvimento desigual e combinado em diferentes escalas, a nível espacial e de relações de dominação.

Levando em consideração estas concepções, o processo de urbanização é apenas uma das vertentes de análise do espaço urbano, caracterizado por ser uma forma de estruturação do território. Nesta perspectiva os processos socioeconômicos e políticos toma forma e se reproduzem o que resulta a diferentes formas de organizar e estruturar as cidades.

Limonad (1999) enfatiza que grandes partes das concepções entre os termos urbano e urbanização vão de encontro a duas perspectivas: a que o urbano é *locus* da reprodução da força de trabalho e das relações sociais cotidianas expressadas por meios das muitas formas de consumo e na perspectiva do urbano como espaço da reprodução das relações sociais de produção na vertente da reprodução dos bens de produção. Nessa percepção, o urbano torna-se o lugar de encontro destas perspectivas. Ou seja, a concepção de urbanização na contemporaneidade deve agregar a função da mobilidade do capital e do trabalho à medida em que se intensificam e contribuem para fomentar a distribuição das atividades produtivas e das diversas classes sociais distribuídas pelo território.

Limonad (1999) afirma que o processo de urbanização assim nos modelos atuais, são resultantes da interação espaciais, da reprodução e distribuição das atividades produtivas e do fator principal, a população que culminam em disputas por espaço. A intensidades destas

interações variam em diferentes épocas e locais resultando em uma constante produção territorial. Sobre a proposta da produção territorial pela urbanização da sociedade Santos (1993) relata que:

Estaríamos, agora, deixando a fase da mera urbanização da sociedade, para entrar em outra, na qual defrontamos a urbanização do território. A chamada urbanização da sociedade foi o resultado da difusão, na sociedade, de variáveis e nexos relativos à modernidade do presente, com reflexos na cidade. A urbanização do território é a difusão mais ampla no espaço das variáveis e dos nexos modernos (SANTOS, 1993)

Nesta concepção pode perceber que o espaço urbano é algo discutido a alguns anos por diversos campos do saber e que a urbanização tem sido um fato mais recente muitas vezes ligado a questão populacional e a inserção do sistema capitalista neste espaço. Sendo assim não é difícil apreender o por que o espaço urbano tem sido tão marcado pelas questões produtivas, acúmulo de capital e de consumo. O seja, enquanto o fenômeno urbano é algo antigo até mesmo pelo surgimento das cidades se darem antes mesmo do sistema capitalista de produção, a urbanização é um fato mais recente fruto da modernização da sociedade.

CAPÍTULO 2

O ESPAÇO URBANO TERESINENSE: *ocupação, expansão e evolução urbana.*

Este capítulo trata-se a respeito da cidade de Teresina e os acontecimentos que marcaram sua ocupação, expansão e adensamento de seu espaço urbano. Com base em estudos na área de história e geografia procurou-se conhecer os eventos que favoreceram a formação territorial da cidade em várias etapas de sua história.

2.1 Da transferência da capital à implantação do projeto urbano

Na região Nordeste brasileira se localiza o Piauí, terceiro maior estado da região. Detém uma área territorial de 251.529 km². Sua configuração atual é resultado de conquistas, desbravamentos e conflitos. Sua forma está bem definida por fronteiras geográficas natural (como o rio Parnaíba, o mar e as serra da Ibiapaba) conforme o qual, a forma territorial provém do seu processo histórico de ocupação sobretudo pelo desenvolvimento da pecuária extensiva levando o território do sertão ao litoral.

Até o ano de 1852, Oeiras, era a sua capital que mais tarde foi transferida para o que viria a ser Teresina, sua nova capital da província. Segundo Chaves (1998) Oeiras não apresentava uma estrutura de capital não se adequando as condições nas quais a província vinha passando. Localizado no interior piauiense, a então capital estava desconectada de outras regiões da província em uma área esquecida e desintegrada também do restante da região Nordeste.

A recorrente insatisfação era clara quanto a localização da capital. Em pleno sertão aliado a dificuldades de transporte e comunicação, as condições financeiras, o isolamento e o atraso, a decadência e a pobreza contribuíram para a estagnação da capital. Durante sua história, Oeiras não apresentava desenvolvimento como capital se mantendo arcaica durante anos de história, se mantinha isolada, enfim não mantinha o porte e a influência que uma capital deveria exercer. As distâncias aliadas as dificuldades de deslocamento e escoamento das riquezas, a localização da capital situada distante dos grandes rios (GANDARA, 2011) levaram ao descontentamento de Oeiras como capital da província. Estas convicções somadas as questões sociais fortaleceram o discurso da transferência da capital.

Na tentativa de desenvolvimento a província e conexão da capital com outros municípios e demais zonas de influência na região Nordeste, foi idealizada a nova capital administrativa. De forma a fortalecer estas concepções, O presidente da Província da época de

valeu de estratégias políticas para a transferência da capital. O discurso era baseado no encurtamento de distância, desenvolvimento das comunicações e desenvolvimento geral da província (GANDARA, 2011). Com efeito, foram injetadas na sociedade da época a ideia de progresso, expansão, crescimento e modernidade de forma a ganhar apoio para a efetiva mudança da capital.

A margem direita do rio Parnaíba nas confluências do rio Poti seria um local ideal para a nova capital. Este durante anos foi visto como fator de desenvolvimento e era importante que a nova capital mantivesse relação com o rio. Então o novo local pensado para a nova capital se localizava geograficamente às coordenadas 5°05'13''S e 42°48'41'O. Segundo Façanha (1998) este local possuía condições favoráveis de navegabilidade fornecida pelo rio Parnaíba e sobretudo pela possibilidade de conexão e articulação com um próspero núcleo urbano de grande influência na região que na época era Caxias na província do Maranhão. Gandara (2011) afirmar que enquanto parte da população da época acreditava com a prosperidade da província com a transferência da capital outros acreditavam que esse evento só iria onerar os cofres públicos na época.

A ideia da transferência da capital remonta ao período colonial, por volta do ano de 1793, o governador e capitão-mor das Capitanias do Maranhão e Piauí Dom Fernando Antônio de Noronha sugeriu a transferência da capital às margens do rio Parnaíba enquanto Dom João de Amorim Pereira propôs a nova capital para a Vila de São João da Parnaíba ou para próximo a foz do rio Poti, no entanto estes planos não foram aceitos na época. Anos depois várias ações foram sugeridas para a transferência da capital inclusive com promulgações de leis que concordaria com transferência, mas a maioria foram revogadas e sem sucesso. As ideias da transferência ficaram adormecido por muito tempo por volta de 1851 as ideias voltaram à tona fundamentadas em ideais de desenvolvimento e modernização Dessa forma, a idealização da transferência e a construção de uma nova capital partiu de Jose Antônio Saraiva que na época era o presidente da província do Piauí durante os anos de entre 1850 a 1853 (GANDARA, 2011).

O local de localização do novo sítio urbano foi a vila do Poti nas confluências de dois dos grandes importantes rios do Estado, o Parnaíba e o Poti quando o próprio presidente da província visitou. Segundo Gonçalves (1991) desde 1760 essa região era constituída por aglomerado de casebres onde habitavam pescadores, canoeiros e cultivadores de fumo e mandioca o que passou a ser o primeiro segmento da nova capital. Na época de transferência a vila do Poti e adjacências eram afetadas por intensas e constantes inundações proveniente das

cheias dos rios presentes nesta localidade o que constituía em local insalubre para a implantação da futura capital.

Sem condições favoráveis ao desenvolvimento de projeto de construção da nova capital, o local foi transferido para um local mais elevado livre das influências das cheias dos rios propiciando possibilidade de expansão urbana local que ficou conhecido como Vila Nova do Poti (TERESINA, 1993). De acordo com Gandara (2011) Saraiva solicitou que o povo se deslocasse para o novo local convidando a construir suas casas em locais previamente escolhidos. Saraiva concebia a sua empreita como excepcional prometendo progresso, renovação e muitos atrativos em um modelo de cidade que pudesse integrar o Estado. Dessa forma Saraiva procurou angariar apoio da maior quantidade de pessoas tanto os políticos da época quanto o próprio povo.

2.2 Do projeto urbano à ocupação e expansão da cidade

Devido as cheias constantes, as febres endêmicas e a impossibilidade de expansão, o projeto urbanístico da capital foi edificada a alguns quilômetros ao Sul da vila inicial em uma área conhecida na época como chapada do corisco, uma região mais salubre e livre das enchentes periódicas dos rios. O novo local escolhido apesar de ainda próximo ao rio Parnaíba, estava embasada a 65 m de altitude e 30 m acima do leito fluvial do rio Parnaíba, o que confere característica salubre em relação ao local anteriormente escolhido. Este local era mais ou menos plano o que favorecia o desenho e a expansão futura da cidade (MOREIRA, 1972).

Segundo Chaves (1992) com um novo sitio urbano afixado em local adequado houve o nascimento da nova capital que se deu de forma rigidamente planejada. A nova capital do Piauí já nasce com um plano urbanístico apresentando um zoneamento e o sistema viário estruturado desde seu nascedouro, no qual já havia local pré-determinado para prédios de interesses públicos como as sedes das instituições públicas, cemitério, praças, igrejas, cadeia pública todos construídos nos padrões residenciais da época.

Sobre a urbanização do Piauí, Nunes (1967) relatou que até então se demonstrou incipiente onde as poucas cidades que existiam não apresentavam um ordenamento e seu traçado não apresentavam expressão urbanística, o que demonstrava a precariedade e a falta de organização das mesmas sendo que nenhuma destas cidades apresentava um porte e estrutura suficientemente adequada a ponto de ser considerada uma capital ou centro regional. Diante deste fato Silva Filho (2007) expões que a coroa portuguesa ordenou um processo de adequação nos desenhos urbanos das cidades em província piauiense de modo a torna-las mais organizada.

Dessa forma era de interesse que a nova capital já nascesse planejada com estruturas retilínea, zoneamento dentre outros elementos. Dessa forma houve-se o planejamento do desenho urbano ficando a cargo do Mestre português João Isidoro França. O plano urbanístico ficou conhecido como “Plano Saraiva”, o idealizador da transferência da capital. O plano seguiu a proposta do rigor dos traçados geométricos retilíneos convergindo com a concepção de um sistema de linhas ortogonais semelhante ao que já se percebia em cidades europeias do século XIX (SILVA FILHO, 2007).

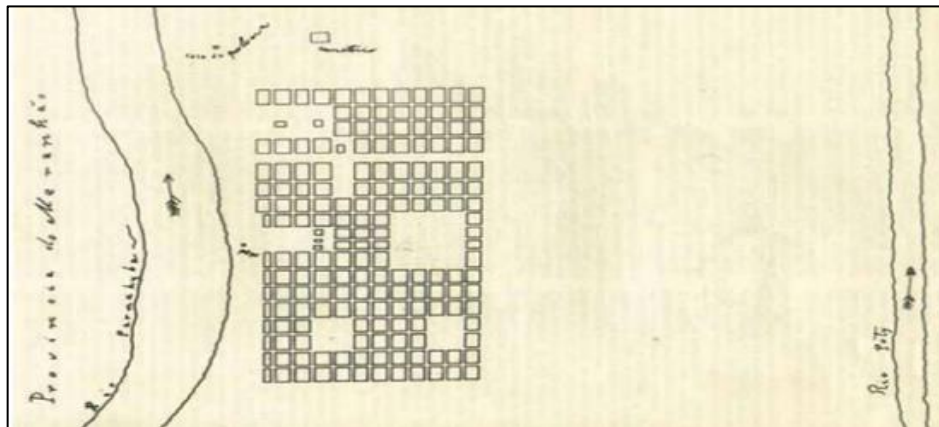
No plano inicial segundo Silva Filho (2007) se destacavam três grandes espaços livres denominados de campos que iriam referenciar localmente a morfologia interna da cidade em seus anos iniciais de existência. Segundo Lima (1996) o plano urbano teve como marco zero a antiga praça da constituição que mais tarde viria a ser oficial Praça Marechal Deodoro da Fonseca a atual e popularmente conhecida como praça da bandeira. Os arredores desta praça foram destinados a sede dos poderes legislativo, executivo e judiciário bem como a primeira igreja da cidade. Esse espaço constituiria o marco inicial e sendo que este ficou conhecido como o “campo da Bandeira”, onde estaria a pedra fundamental da cidade.

Ao Norte do “campo da Bandeira” localizava-se o campo de Marte destinado as instituições militares e a instalação do que viria a ser futuramente a Santa Casa de Misericórdia em uma localidade em que anos bem mais tarde viria a ser construído o principal ginásio da cidade, o verdão e o maior estádio Municipal, o Lindolfo Monteiro. O “campo Santana” se localizava a leste da região de influência e referência para a cidade o que seria a região da atual Praça Joao Luiz Ferreira. Ainda para Silva Filho (2007) o plano denota uma preocupação sanitaria, modelos utilizados por várias cidades europeias da época, além deste caráter o plano seguia uma ordem reguladora com espaços públicos onde as praças não se dissociavam das igrejas, mobiliários e arborização urbana. Portanto havia um conceito de planejamento urbano em que em cada praça houvesse uma igreja.

A cidade foi planejada com a finalidade de estabelecer logradouros em linhas paralelas, simetricamente dispostas, todas partindo do rio Parnaíba, rumo ao rio Poti (TERESINA, 1993). O local escolhido para o novo sitio propiciou a expansão e o ordenamento da cidade tanto que em 1860 demonstrava-se como uma cidade organizada no sentido norte-sul, quanto no sentido leste-oeste. A igreja do Amparo e o Mercado Público, ambos localizados na zona central, o cemitério São José, na zona norte e a Igreja Nossa Senhora das Dores mais a sul foram as primeiras obras públicas construídas na capital e a partir da localização destes prédios ocorreu a ocupação e evolução da cidade nesta época (LIMA, 2002).

Conselheiro Saraiva, juntamente com sua equipe, tratou do desenho urbano em um padrão em que Michel Foucault denominou de “tabuleiro de xadrez” na ideia que este seria uns “dispositivos de controle social” (CAUPI, 2020). Partindo da área mais próxima do rio Parnaíba e se projetando em direção leste, o projeto consistia inicialmente de 18 quadras na direção norte-sul e 12 no sentido leste-oeste conforme pode ser visualizada na figura 1.

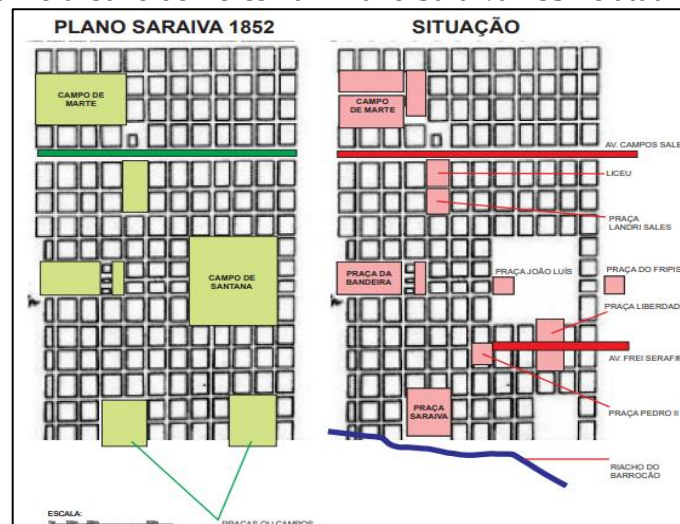
Figura 1. Desenho urbano original de Teresina, a nova capital piauiense em 1852.



Fonte: Acervo IPHAN

Para o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí (CAUPI) (2020) o plano urbanístico idealizado por Conselheiro Saraiva veio a ser referência a permanências dos principais elementos urbanos do centro da cidade de Teresina por décadas no qual houveram poucas mudanças no desenho urbano demonstrando que os rearranjos que foram feitos dizem a respeito ao parcelamento de terras (figura 2).

Figura 2. Desenho urbano de Teresina - Plano Saraiva 1852 e atual centro comercial

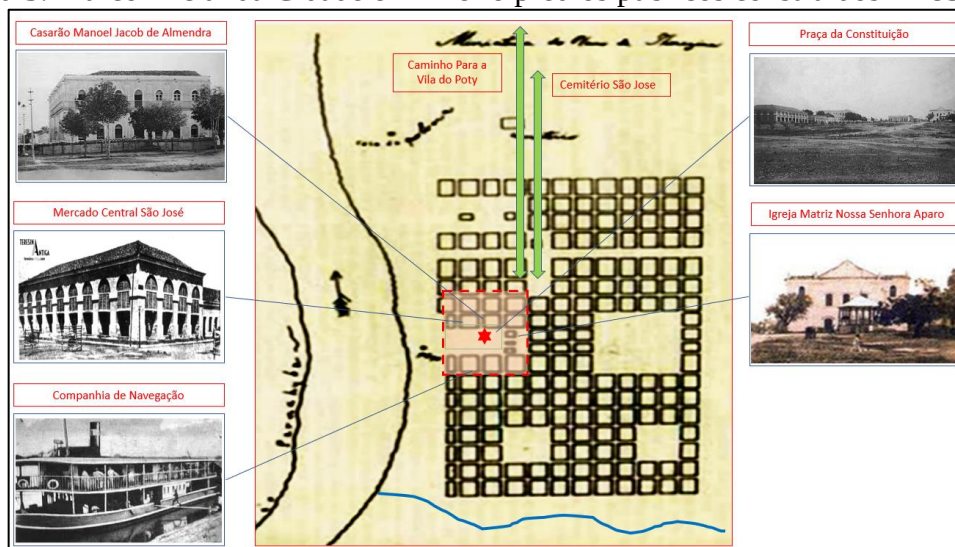


Fonte: CAUPI (2020). Adaptado

O marco inicial da cidade que se erguia foi na praça da bandeira (Figura 3). Em seus arredores foram construídos a companhia de navegação do Rio Parnaíba próximo ao cais do rio, a direita foi edificada o Mercado Público Central, obra iniciada em 1854 e em 1860 já estava sido entregue e funcionando. Na parte central a leste da praça edificou-se a primeira igreja da cidade, a igreja matriz de Nossa Senhora do Amparo. Assim como muitas vila e núcleos urbanos espalhado por várias regiões da província, a capital também deveria ter o marco inicial uma igreja matriz (SILVA FILHO, 2007).

Segundo Gandara (2011) no Brasil, a construção e a inauguração de uma capela/Igreja constituíram-se em importante vetor de indução para o surgimento/povoamento de um determinado lugar. Silva Filho (2007) ainda afirma que a cidade de Teresina, nasceu frente a Igreja Católica. A vida social e o padrão de expansão da cidade na época giravam em torno deste ponto inicial em toda uma organização espacial e arquitetônica que propiciaram o desenvolvimento da cidade e referenciava várias estruturas urbanas construídos anos a frente.

Figura 3. Marco inicial da Cidade e Primeiro prédios públicos construídos – 1852-1860



Fonte: CAUPI (2020). Adaptado

CAUPI (2020) enfatizou que os anos iniciais foram marcados por muitas incertezas se a transferência da cidade realmente fosse realmente uma boa ideia, uma vez que a evolução da cidade se fazia lentamente e era comum poucas edificações de alvenaria e telha, mas inúmeros casebres de palha. No entanto, um grande fazendeiro da época, Manoel Jacob de Almendra, edificou sua residência particular o que mais tarde se tornou a sede do Governo da Província (atualmente funciona o museu piauiense) o que também colaborou para mudança da paisagem.

A criação da Companhia de Navegação do Rio Parnaíba (1861) com sede em Teresina, favoreceu a navegação do rio com viagens frequentes de embarcações tanto para a cidade de

Florianópolis a sul quanto para Parnaíba a Norte no Litoral o que fez com que a capital mantivesse uma forte ligação com o rio sendo este a principal via de abastecimento da província.

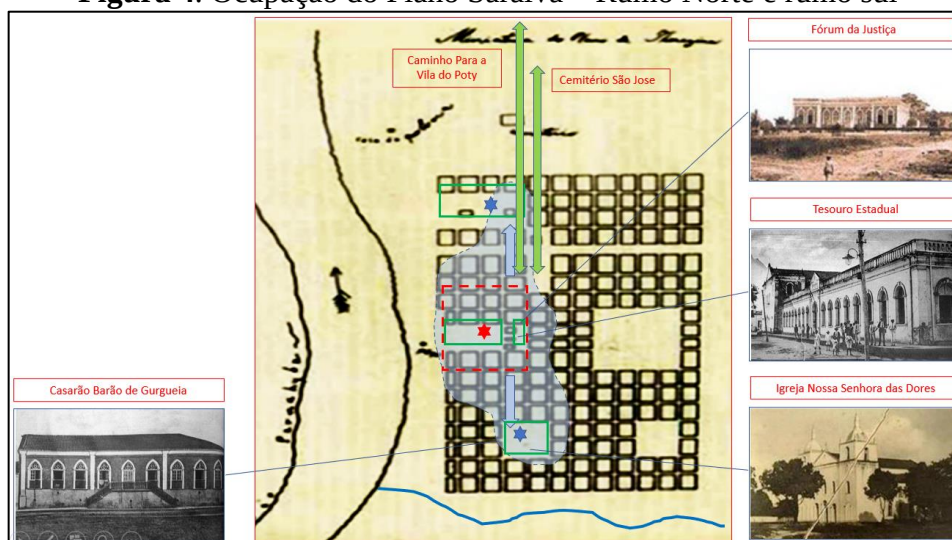
Com os produtos vindo de todas as partes da província intensifica-se o comércio no Mercado Central o que demonstrou importante fator de circulação econômica na época. As balsas vindas “rio abaixo e rio arriba do rio Parnaíba” trazia os produtos descarregados nos estaleiros e depósitos localizados no cais em Teresina, nos armazéns as margens do que atualmente localiza-se a avenida Maranhão. Mesmo com a presença da companhia de navegação e do mercado central, o crescimento da cidade ainda se demonstrou incipiente (SILVA FILHO, 2007).

Nos anos seguintes houve a ocupação e povoamento da área mais ao Sul (Figura 4). A norte o crescimento levou ao campo de Marte com a instalação da Santa Casa de Misericórdia, guarnição Militar e alguns azilos e orfanatos. Na direção sul no Largo de Saraiva houve a construção da Praça Saraiva e nesta a instalação da segunda igreja da capital, a igreja de nossa senhora das Dores, o casarão do Barão de Gurgueia (atual casa da cultura de Teresina) (FONSECA NETO, 2002). Por trás da Igreja Nossa Senhora das Dores a duas quadras havia o Riacho Barroco que dificultou inicialmente a expansão da cidade além do plano Saraiva na qual só no século XX ocorreu a construção do pontilhão que favoreceu o crescimento da cidade além desse perímetro.

Retornando ao ponto inicial onde se construiu a igreja matriz, por trás desta foi construída uma praça denominada de Uruguaiana (atual praça rio branco) onde foram construídos o Fórum da Justiça a direita da igreja e o Tesouro Estadual a esquerda (Figura 4). Estas construções foram erguidas ainda no campo da bandeira que se constituiu o principal centro irradiador de organização espacial de Teresina onde se concentrava as atividades de comércio serviços e a vida pública da nova capital (SILVA FILHO, 2007).

A cidade se expandiu até então dentro do Plano Saraiva e próximo ao rio Parnaíba durante todo o século XIX. Em direção Norte a dinâmica evolutiva da cidade se fazia na direção do Poti Velho isso após a desobstrução de afloramentos rochosos localizado nas imediações da rua da Glória (atual Lisandro Nogueira) e a Rua Riachuelo, enquanto rumo sul o destaque foi para o a Praça Saraiva e suas construções circunvizinhas (NASCIMENTO, 2015).

Figura 4. Ocupação do Plano Saraiva – Rumo Norte e rumo sul

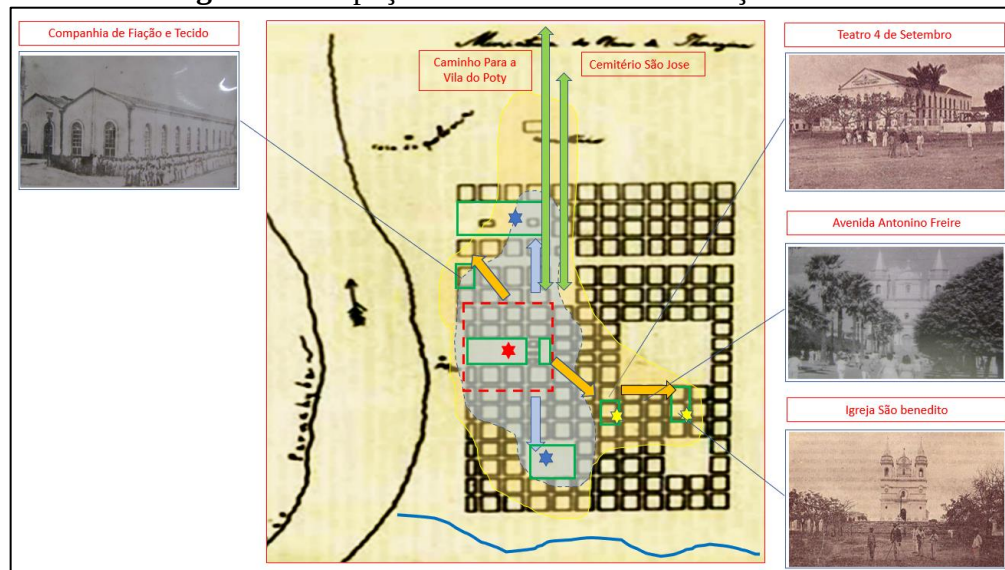


Fonte: CAUPI (2020). Adaptado

Mesmo diante da expansão já mencionadas, com a construção dos prédios públicos e religiosos, a face urbana de Teresina se mantinha medíocre, com elevado número de moradias construídas a palha e taipa dominando a paisagem. Até por volta de 1880 quase 30 anos de fundação Silva Filho (2007) caracterizou a nova cidade como sendo um arraial, de comportamento e características interioranas onde a vida cotidiana estava enraizada na religiosidade e intensa disputas políticas. Uma cidade suja, sem trabalho, desconfortável, vivendo às escuras iluminadas apenas a luz de candeeiro, não havia água encanada ou tratada.

A ocupação toma rumo Leste onde o centro urbanizado inclui-se a região onde se localizava a Praça Aquibadã (atual praça Pedro II). Nesta praça foi edificado o primeiro Teatro da cidade, conhecido como Teatro 4 de setembro. A construção deste do edifício teve como prerrogativa inicial dotar a cidade de uma vida digna e cultural de forma a atrair pessoas abastarda para a cidade e dinamizar a vida social da capital. Este foi o que viria a ser uma das principais mudanças no desenho original do projeto saraiva (Figura 5).

Figura 5. Ocupação do Plano Saraiva – direção Leste

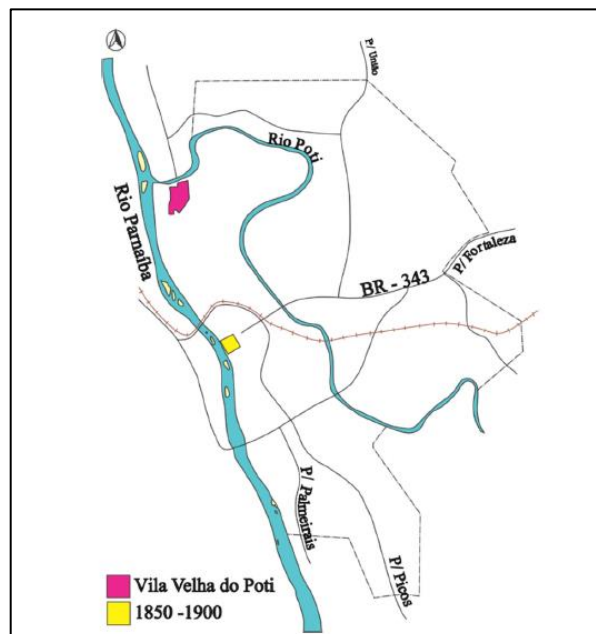


Fonte: CAUPI (2020). Adaptado

Na implantação do teatro foi realizado um desmembramento que conforme Silva Filho (2007) havia o campo dos educandos, parte representava a praça e a outra parte foi erguido o teatro onde em anos posteriores serviu como descontinuidade para a avenida Antonino Freire.

Apesar dos grandes esforços para desenvolvimento do espaço urbano de Teresina, durante praticamente meio século (1850 a 1900) a cidade se mantinha dentro dos limites estabelecidos pelo Plano Saraiva. O perímetro urbano da cidade de Teresina constituía-se basicamente do núcleo da vila Velha do Poti e do plano de urbanização da cidade (Figura 6).

Figura 6. Núcleo urbano de Teresina entre os anos de 1850 a 1900.



Fonte: Resende, 2013.

Ao encontro do século XX Teresina recebeu uma variedade de serviços que lançou a capital à modernidade como dito por muitos na época. Esses serviços alcançaram primeiramente à praça Uruguaiana (atual Praça Rio Branco) a qual recebeu atendimento de serviços públicos com abastecimento de água e iluminação. A iluminação pública a querosene chegou no ano de 1866 e durante os anos de 1888 a 1906 o abastecimento de água e recolhimento de esgotos, em 1910 houve a inauguração da energia elétrica na cidade e a partir de 1929 as ruas receberam pavimentação por calçamento.

A praça Uruguaiana viria a se tornar ponto de referência da população abastarda da cidade, primeiramente por sua urbanização. Sua estrutura recebeu um estilo de art nouveau, coreto de ferro fundido vindo da Europa, além do comércio elitizado onde vários produtos comerciais provenientes de outras regiões do país e até do exterior (SOUZA, 2017). As peças construídas e urbanizadas, sobretudo a praça Uruguaiana apresenta inúmeros atrativos demonstrando funções de lazer, educação e exercícios militares, arborização urbana levando a um novo formato da vida social diferentes das cidades coloniais (SILVA FILHO, 2007).

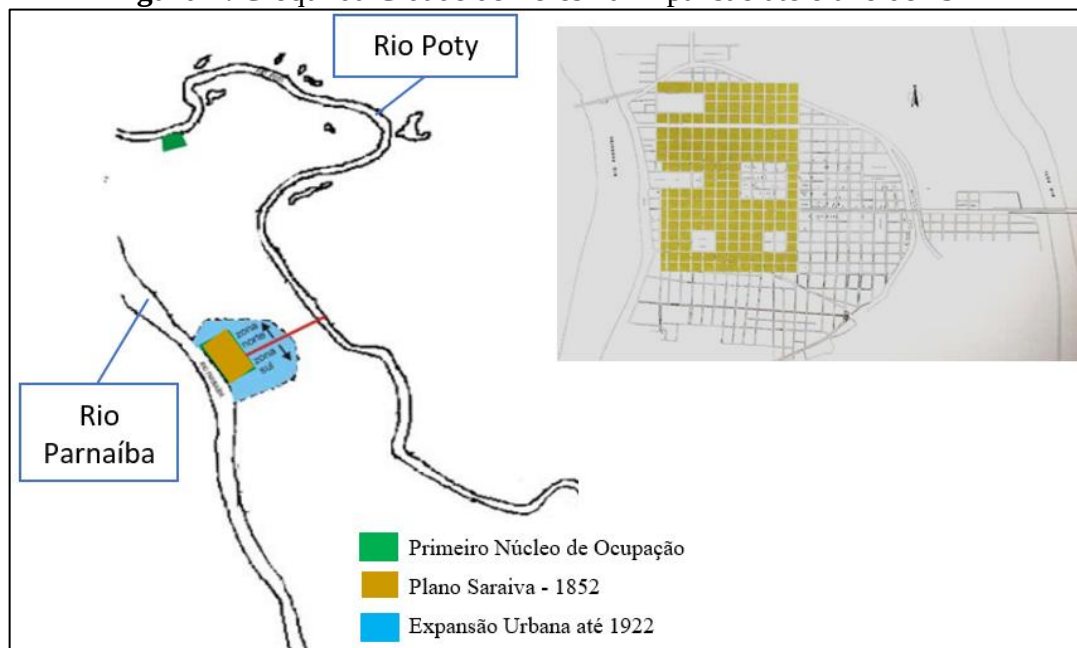
Na primeira década do século XX a expansão de Teresina extrapola o Plano Saraiva no sentido leste onde começou a ser construída o que constituiria a principal avenida da cidade. O idealizador o engenheiro Antonino Freire governado do Estado na época formado na escola de engenharia do Rio de Janeiro e passagem por Paris, trouxe para o urbanismo de Teresina a novidade dos *boulevards* visto nas cidades francesas, uma novidade urbanística para a cidade que levou a ser o eixo de divisão da cidade em área norte e área sul. Nessa avenida foi edificado o colégio das Irmãs inaugurado em 1906. Esta escola teve sua construção iniciada logo nos primórdios do século XX. As margens dessa avenida ainda se localizavam sítios da população abastardas após a política higienista que retirou a população pobre e os casebres dessa região.

Com o passar dos anos Teresina cada dia mais parecia como uma cidade moderna, apesar de que isso tenha sido feita de maneira muito lenta. Teatro, cinemas, praças, coreto, avenida, serviços públicos todos estes serviços contribuíram para que a capital se mantivesse dinâmica social e fosse polo de referência para a região. O centro comercial se iniciou na atual praça Rio Branco e daí causou impacto na vida da população não só no processo de construção, mas em toda a dinâmica da vida social e econômica da época (SOUZA, 2017).

Um outro grande marco que deu visibilidade a capital piauiense como dinâmica espacial da época foi a expansão da estrada de ferro desde São Luís-MA até a Vila das Flores (atual cidade de Timon-MA). No final dos anos 1920 a estrada de ferro chegou a Teresina e às margens da Avenida Frei Serafim ergue-se a estação Ferroviária. A estrada de Ferro não só lançou Teresina a uma categoria de polo regional da época como serviu para a dinâmica e

organização espacial interna da cidade onde grande parte do que mais tarde viria a ser o bairro centro delimitada pela estrada de ferro na porção norte da cidade (NASCIMENTO, 2015) acompanhando o que mais tarde viria a ser a avenida Miguel Rosa (Figura 7).

Figura 7. Croqui da Cidade de Teresina Expansão até o ano de 1922



Fonte: “Teresina aspectos e características: perfil 1993” e Silva Filho (2007). Adaptados

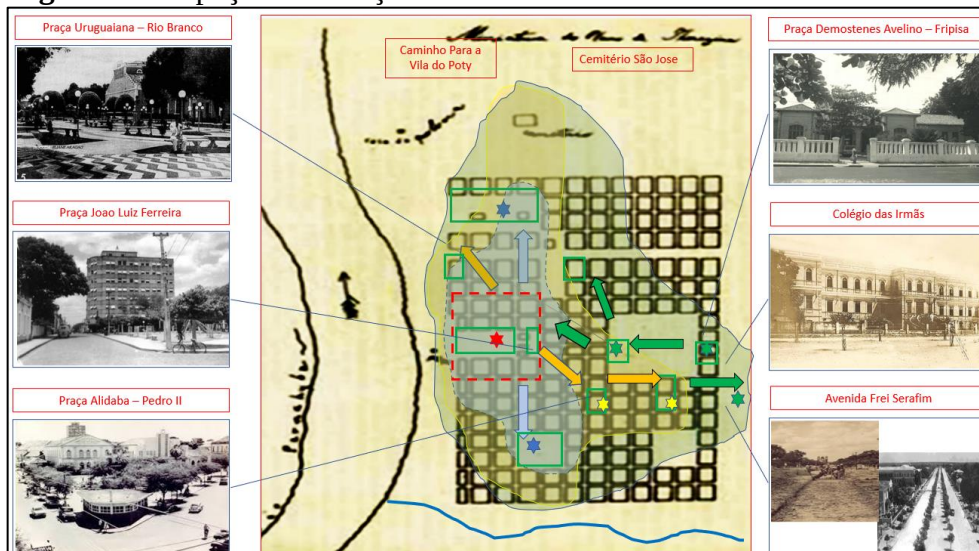
A oeste da estação ferroviária no antigo campo de Santana foi construída a Praça Demostenes Avelino (Praça do Fripisa) onde possuía um mercado público que comercializava produtos vindo de montarias e carroças com produtos rurais. Em frente a essa praça foi construída em 1930 a primeira instituição de ensino superior da capital, a Faculdade de Direito de Teresina. Anos mais tarde em 1934 no antigo largo do Poço (atual Praça Landri Sales) foi construído em dois pavimentos o Liceu Piauiense atual Colégio Zacarias de Góes, referência para a educação estadual nos anos seguintes (SILVA FILHO, 2007).

No final dos anos 1930 a Praça Rio Branco recebeu um novo desenho do projeto getulista. Getúlio Vargas era presidente do País na época e ele mesmo veio para a inauguração da “nova praça”. Como em anos anteriores, esta praça veio a sediar importantes empresas comerciais nacionais a saber: as Casas Pernambucanas e Armazéns Rioanil, Souza assim relata a chegada da novidade urbanística. Em 1936 a Praça Pedro II passou novamente por uma intensa remodelação e modernidade como a construção de fontes luminosas, coretos, passeios e pista de patinação. Passou a ser considerada a mais bonita praça da cidade obra do governo revolucionário expressando o conceito de urbanismo, civilização, modernidade e socialização.

Esta passou a ser palco de diversas manifestações cívicas, militares, comemorações e desfiles escolares na época (SOUZA, 2017).

A partir dos anos 1930 as praças do capital passaram a ter grande importância na urbanização da cidade. Na praça Joao Luiz Ferreira foi construído em 1941o primeiro “arranha céu” da cidade marcando a política getulista da época pelo melhoramento público com uma conotação propagandista do regime político do governo do Presidente Vargas (SOUZA, 2017). O prédio abrigou a sede do Instituto de Assistência e Previdência dos Comerciários – IAPC, e possuía 8 pavimentos causou admiração por parte da população da época (Figura 8).

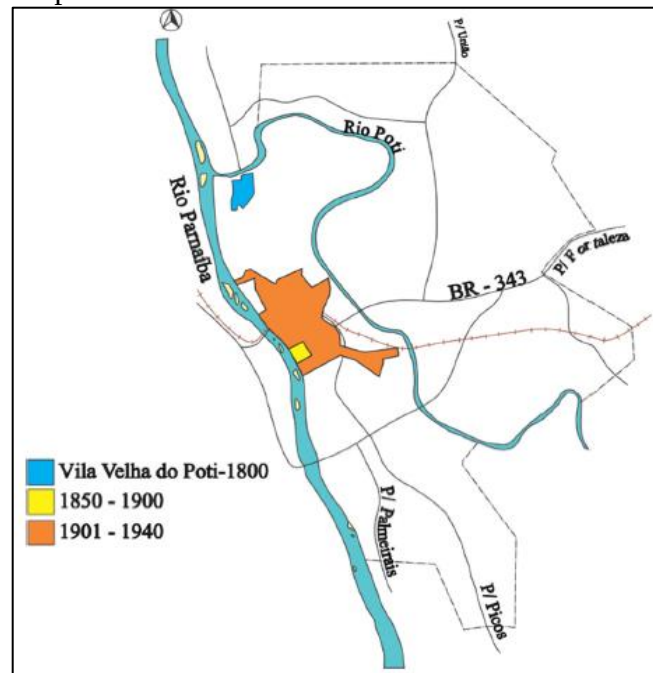
Figura 8. Ocupação e evolução urbana do Plano Saraiva – Período Getulista



Fonte: CAUPI (2020). Adaptado

Em 1940 localizado na Avenida Frei Serafim foi inaugurado o Hospital Getúlio Vargas o maior hospital estadual do Piauí. Esta edificação foi durante muito tempo o principal dinamizador do uso da avenida Frei Serafim na época. A evolução da cidade expandiu além do desenho inicial desde os limites da linha férrea a norte até a parte Sul no Riacho Barroco ultrapassando e muito o plano de Saraiva (Figura 9)

Figura 9. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1901 a 1940.

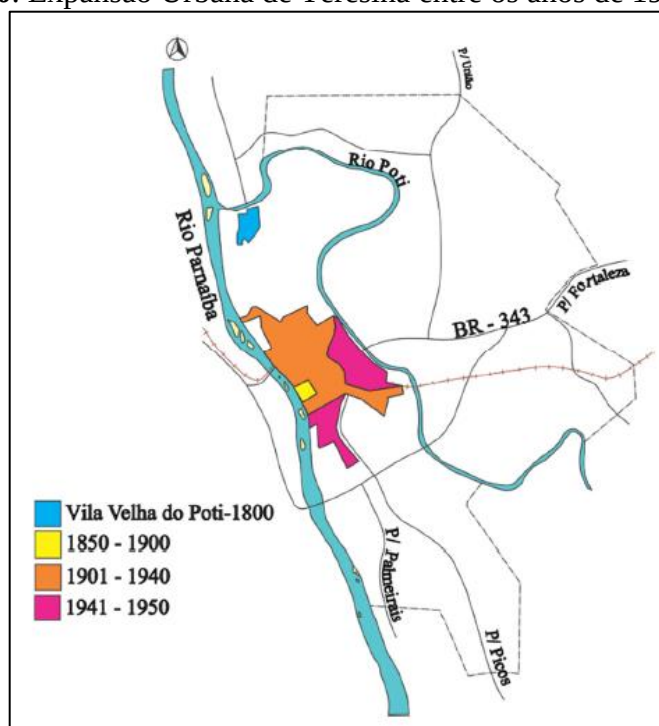


Fonte: Resende, 2013.

Durante anos da história da cidade de Teresina mesmo com seu projeto urbanístico e sua expansão urbana, a cidade se mostrou provinciana durante muito tempo cujo processo de urbanização se demonstrou defasado e só se intensificou conforme Façanha (1998) no final da década de 1940, quando já era a maior cidade do Estado e o principal centro econômico da região. Isso por que foram injetados planos e recurso públicos tanto do governo estadual como o governo federal da época de modo a transformar a nova capital em uma capital moderna.

Com a abertura da avenida Frei Serafim e a ocupação de seu entorno, a expansão da cidade toma rumo Leste até o rio Poti que serviu de barreira natural para a expansão da cidade para essa direção conforme percebido na figura 10.

Figura 10. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1941 a 1950.

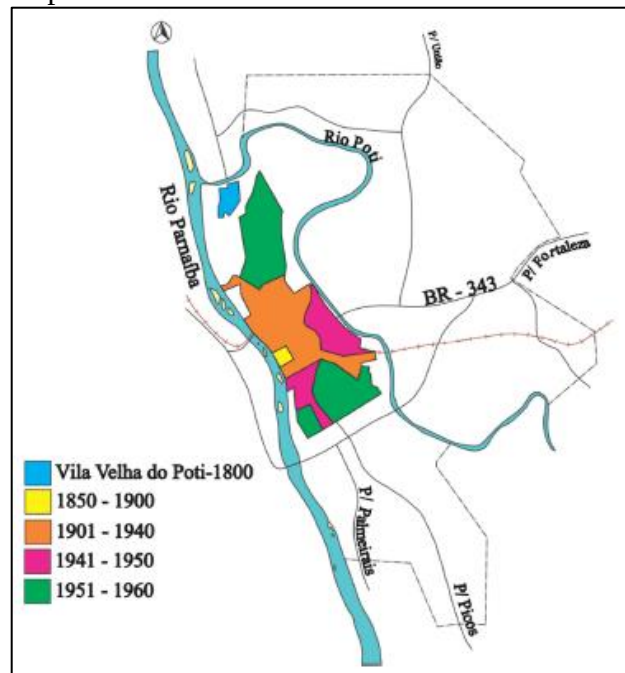


Fonte: Resende, 2013.

A partir dos anos de 1950 que houve investimentos em infraestrutura como abastecimento de água e de energia elétrica e abertura de novas vias que os poucos atraíram população do interior do estado e futuramente a população urbana superou a população rural rapidamente nos anos que prosseguiram (LIMA, 2010). Ao findar da década de 1950 o país passava pelo processo de industrialização, no entanto o Estado se destacou fortemente no setor terciário favorecendo o rápido desenvolvimento populacional sobretudo em Teresina o que ocasionou intensa concentração de serviços e comércio sendo reforçada já na década de 1960 (FAÇANHA,1998).

Durante a década de 1950 expansão da capital se dirige rumo Sul e rumo Norte o que evidencia uma forte expansão no sentido norte-sul, já que o rio Poty se tornara uma intransponível barreira natural na época conforme figura 11 e Figura 12

Figura 11. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1951 a 1960.



Fonte: Resende, 2013.

A partir de então a cidade passar por crescimento populacional superior a 5% ao ano e evoluindo consideravelmente a partir dos anos 1970. A população mais que triplicou em 30 anos de 220.487 habitantes em 1970 para 715,360 hab em 2000 (IBGE, 2010).

No plano urbanístico de Teresina, atual centro da cidade constituía um bairro misto onde o comércio dividia espaço com as residências, mas a partir de 1950 com a edificação da Ponte Juscelino Kubitschek favoreceu o deslocamento da população ao incentivar a ocupação de outras zonas da cidade (LIMA, 2002). A supervalorização dos imóveis no centro de Teresina aliado aos programas de habitação favoreceu a retirada da população mais carente para as áreas periféricas da cidade (ARAÚJO, 2009).

Figura 12. Mapa de Teresina no ano de 1959.



Fonte: MARTINS, Edilberto. Guia Turístico de Teresina 1959.

O avançado desenvolvimento populacional levou a uma grande demanda habitacional na cidade sendo necessário habitação para a nova população. Durante os anos de 1960 a 2005, houve aprovação de 204 projetos de loteamento urbano o que contribuiu para um incremento de 6.647,99 hectares de áreas urbanizada na cidade de Teresina (MORAES; VELOSO 2005), o que levou a necessidade de investimentos em infraestrutura e a políticas na atenção básicas das necessidade populacional de saúde, educação, energia elétrica, habitações populares, criação da malha viária, melhorando a estética pública e a infraestrutura (NERES; ARAUJO, 2010).

Teresina com um elevado número populacional nos anos finais da década de 1900, o comércio e serviço levou a uma polarização intensa constituindo, como relatou Façanha (2007) um centro polarizador além da questão comercial também sobre a formação de um intenso polo de saúde atraindo pessoas de diversos estados como o Ceará, Maranhão, Pará e Distrito Federal dentre outros. A questão de saúde é um elemento básico para a população no qual atrai pessoas das mais diversas regiões. Levando a Teresina ao crescimento populacional exorbitante sendo necessário infraestrutura para atender esta demanda.

Durante as décadas de 1960 a 1980 a política habitacional impulsionou fortemente a construção dos grandes conjuntos habitacionais na cidade bem no momento em que a população da cidade mais que duplicou (IBGE, 2010). A evolução espacial de Teresina nesta época se deveu principalmente pela construção de vários conjuntos habitacionais destinado a abrigar a população de baixa renda que chegava à cidade. A partir da década de 1965, com a criação da Companhia de Habitação do Piauí houveram os financiamentos para a compra da casa própria o que facilitou a construção dos conjuntos habitacionais sendo um dos principais motivos da evolução espacial na época juntamente com a ocupação das terras além do rio Poti.

A população de Teresina crescia de forma exponencial demandando habitação para essa população sobretudo a de baixa renda. Dessa forma grande quantidade de casas de baixo custo foram construídas e para que esse baixo custo fosse alcançado, optou-se pela construção de conjuntos habitacionais seguindo uma padronização dos imóveis (MELO, 2009). O intenso crescimento populacional contribuiu para o déficit habitacional ocorrendo também em várias capitais brasileira resultando na criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SFH) em 1964 pelo governo federal de forma que se construísse conjuntos habitacionais populares (VIANA, 2013).

Um dos primeiros conjuntos habitacionais em Teresina construído com essa finalidade e que merece destaque pela quantidade de unidades habitacionais e a sua grande extensão foi o conjunto parque Piauí projetado na década de 1960 no que viria a ser a zona Sul da cidade.

Foram construídas cerca de 2.294 casas demandando em excessivas terraplanagens e retirada da mata nativa conforme quadro 3.

Quadro 3. Conjuntos habitacionais construído em Teresina pelo Governo Federal por meio do BNH e SFH na década de 1960

Conjunto Habitacional	Ano de início da construção	Zona de Implantação	Quantidade de unidades habitacionais
Primavera I	1966	Norte	187
São Raimundo	1966	Sul	49
Tabuleta	1966	Sul	118
Monte Castelo	1966	Sul	302
Parque Piauí	1977	Sul	2.294

Fonte: Crisanto (2002).

Alguns conjuntos habitacionais eram tão grandes que acabaram por constituir o que viria a ser mais tarde os próprios bairros é era necessário dotar a cidade de toda infraestrutura adequada como sistema viário rede de abastecimento de água e energia. Grande parte dos conjuntos foram construídos em locais afastado do centro da cidade onde se localizava o centro comercial e as residências dos abastados da época já denotando uma forte segregação sócio-espacial. Esses conjuntos passaram a ser visto conforme Crisanto (2002) em espécies de cidades dormitórios uma vez que toda a dinâmica econômica estava localizada no centro da cidade. Essa prática foi responsável pelo perda da identidade da cidade como planejada onde muito espaço ocioso foram aparecendo entres estes conjuntos e o centro da cidade o que levou mais tarde a formação de imensos vazios urbanos (Figura 13).

Figura 13. Conjunto habitacional Parque Piauí em Teresina-PI



Fonte: Acervo Secretaria de Planejamento/Prefeitura municipal de Teresina. Adaptado

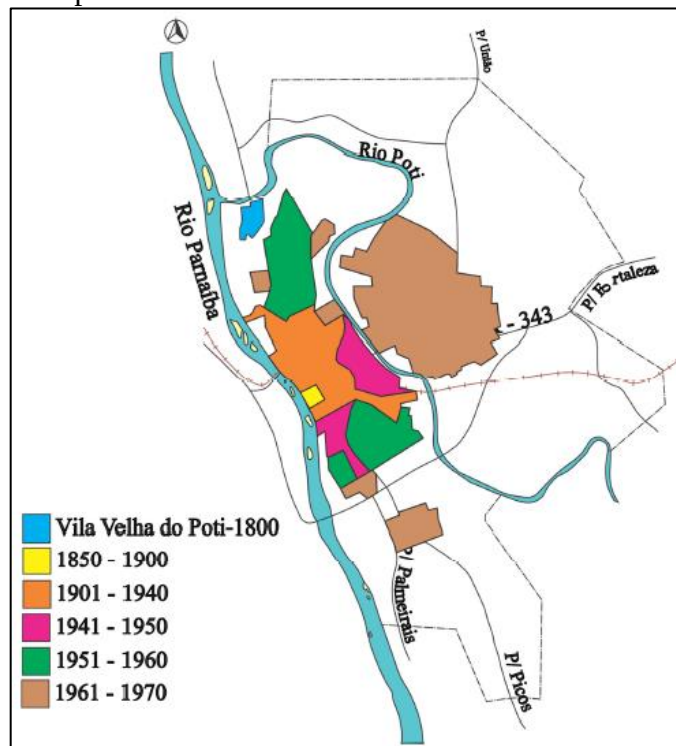
O crescimento para zona Sul se deve em partes, pela delimitação do rio Poti que se tornou barreira para ocupação de outras zonas da cidade uma vez que:

A constituição geográfica da cidade, delimitada pelos rios Parnaíba e Poti, que se entrecruzam na região Norte, determinou o crescimento dessa zona apenas pela ocupação ou complementação de áreas vazias. Na verdade, os maiores investimentos governamentais nas décadas de 1950 e 1960 concentraram-se na parte sul, [...]. Essas inversões, ao tempo em que conferiram um novo formato ao espaço urbano, beneficiaram e supervalorizaram grandes propriedades dessa região, ampliando-se, desse modo, os mecanismos de especulação imobiliária (LIMA, 2010, p. 34-35).

A construção do conjunto habitacional Parque Piauí na zona Sul da cidade merece destaque na evolução espacial. Quanto a questão social, a distância deste conjunto ao centro da cidade a 7 km demandou excesso de gasto com transporte por parte da população que necessitava comprar ou trabalhar no centro da cidade uma vez que durante muitos anos absorvia da mão de obra da região (TERESINA, 1969). Diversos outros conjuntos habitacionais foram sendo construídos com a mesma ideia do conjunto Parque Piauí.

Durante a década de 1960 a destaque maior foi para a zona após o rio Poti e para a zona sul com a construção do conjunto parque Piauí. Em direção a zona norte houveram pequenas áreas de expansões conforme verificado na figura 14.

Figura 14. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1961 a 1970.



Fonte: Resende, 2013.

O reforço das construções de conjuntos habitacionais levou a Companhia de Habitação do Piauí na década de 1970 fez surgir diversos outros conjuntos na cidade (FAÇANHA, 1998). Segundo Façanha (2003) a década de 1970 foi marcada pelo surgimento de mais onze conjuntos habitacionais na cidade distribuídos em varia áreas da cidade com um total de 7.043 casas construídas (Quadro 4). O maior destes conjuntos foi o conjunto Itararé com 3.040 unidades, o conjunto Saci com 2.034 unidades e o conjunto Bela Vista com 912 unidades conforme se descrevem no quadro 4.

Quadro 4. Conjuntos habitacionais construído em Teresina pela Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) década de 1970

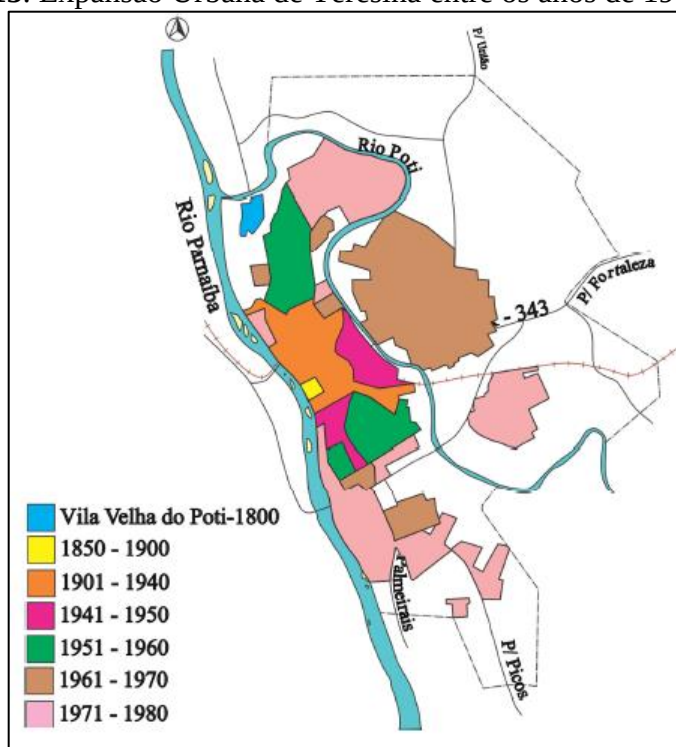
Conjunto Habitacional	Ano de início da construção	Zona de Implantação	Quantidade de unidades habitacionais
Cristo Rei	1975	Sul	92
Stande-Tiro	1977	Sul	40
São Pedro	1977	Sul	66
Bela Vista I	1977	Sul	912
Ampliação Parque Piauí	1977	Sul	500
União	1977	Norte	80
Saci	1978	Sul	2.034
Itararé	1978	Leste	3.040
São Pedro	1979	Sul	109
DER	1979	Sul	70
Primavera	1979	Norte	100

Fonte: Façanha (2008).

Os conjuntos foram construídos longe do centro da cidade sendo responsável por um intenso processo de descentralização espacial causando grandes problemas sócio-espaciais (Figura 15). Ainda na década de 1970 o espaço urbano foi marcado pelo processo de verticalização da cidade, tendência em medias e grandes cidades brasileiras na época. Nessa década começaram a ser construídos os edifícios no centro da cidade (VIANA, 2003).

Durante a década de 1970 a expansão territorial da cidade toma diversas zonas das cidades, devido à construção de novos conjuntos habitacionais em diversas partes da cidade conforme percebido na Figura 15.

Figura 15. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1971 a 1980.



Fonte: Resende, 2013.

A década de 1980 a população urbana chega a 89,75% marcando ainda mais a construção dos grandes conjuntos habitacionais da cidade. Nesses tempos a COHAB-PI construiu como nunca tinha se construído nos anos anteriores. Foram a construção de mais cinco conjuntos habitacionais conforme se descrevem no quadro 5.

Quadro 5. Conjuntos habitacionais construído em Teresina pela Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) década de 1980

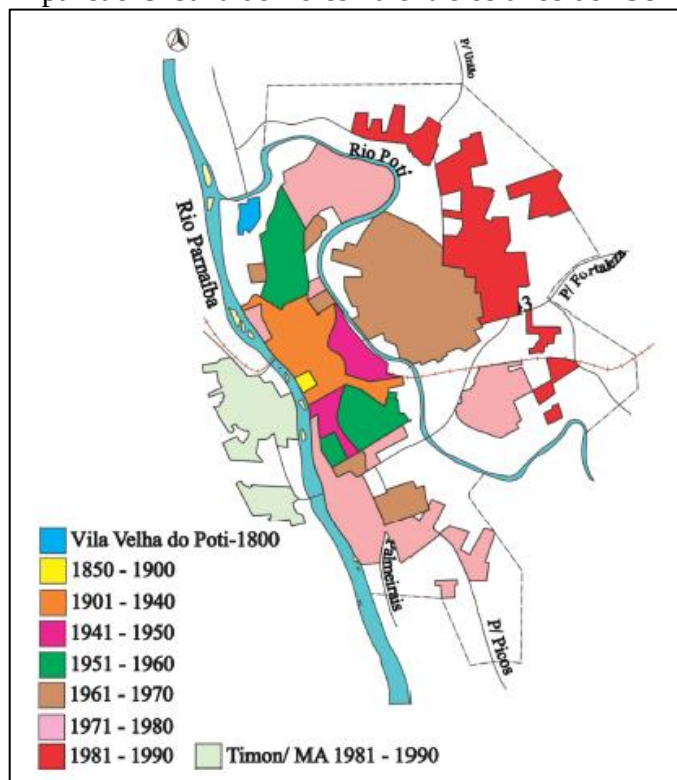
Conjunto Habitacional	Ano de início da construção	Zona de Implantação	Quantidade de unidades habitacionais
Mocambinho I	1982	Norte	5.135
Mocambinho II	1984		
Mocambinho III	1985		
Itararé II		Leste	4.254
Promorar-Angelim		Sul	4.696
Ampliação Renascença	1986-1989	Leste	

Fonte: Crisanto (2002)

Segundo Lima (2010) os anos 1980 ficou conhecido como a década da construção dos grandes conjuntos habitacionais nos quais foram entregues 10.220 unidades habitacionais na zona Sul da cidade, 7.243 na porção leste e 6.399 na zona Norte culminando no total de 23.862 unidades habitacionais. Ainda nessa década os promotores imobiliários concorrem pelo mercado imobiliário sendo responsáveis pelo incremento do processo de verticalização da

capital sobretudo nos bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas. A final dos anos 1980 apareceu os edifícios residencial de alto padrão em Teresina (FAÇANHA, 1998). Durante a década de 1980 a expansão foi para a zona leste nos bairros de menor renda conforme se verifica na Figura 16.

Figura 16. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1981 a 1990.



Fonte: Resende, 2013.

A extinção do BNH em 1986 levou a decadência financeira com a inadimplência econômica limitou a produção de unidades habitacionais levando a COHAB-PI a não construir mais os conjuntos habitacionais que atendesse a população de baixa renda. Os últimos conjuntos habitacionais de grande expressão na cidade construídos pela COHAB-PI foram os conjuntos de apartamentos Morada Nova I finalizado em 1987 e o Morada Nova II entregue em 1990 ambos na zona sul de Teresina. Pode ser perceber que o estado por meio do poder público municipal foi o maior produtor do espaço urbano teresinenses de 1950 a 1990 principalmente por meio da construção dos conjuntos habitacionais, construção de infraestrutura básica e dos planos de ordenamento territorial.

Aproximadamente 34.594 unidades habitacionais foram construídas de 1966 a 1990 distribuídas em 43 conjuntos habitacionais sendo estes de médio ou grande porte distribuídas pela cidade o que conferiu a este o principal fator de expansão da cidade no sentido da zona sul.

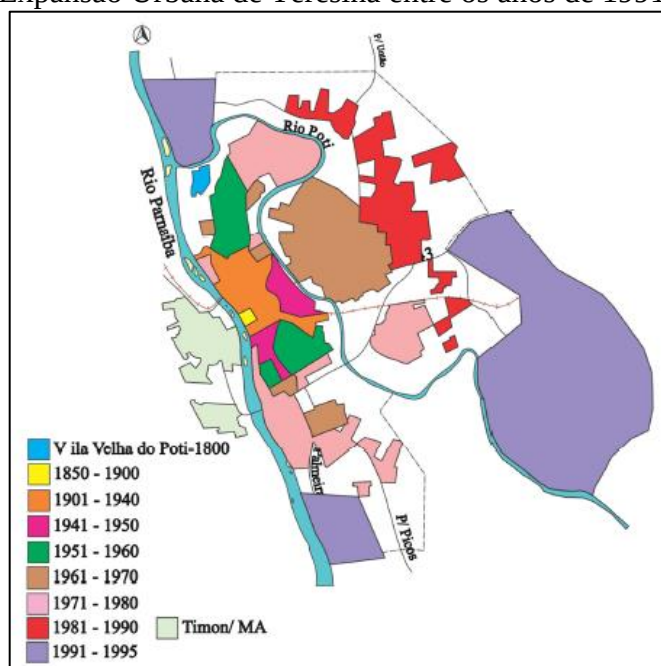
O crescimento de Teresina na década de 1990, foi tamanho que a área urbana passou a ocupar 176,68 Km², ou seja, mais de 4 vezes de sua área original (VIANA et al., 2010).

Na década de 1990 a população urbana chega 92,93% (TERESINA, 2012a). Os anos são marcados pela crise habitacional devido à queda das políticas públicas neste setor. A COHAB construiu alguns conjuntos habitacionais pequenos com reduzido número de unidade habitacionais como o caso do Mocambinho IV em 1996 com 78 unidades habitacionais, o lago Azul em 1998 com 19 unidades ambos na zona norte. Na zona sul os destaques foram para o conjunto multirão em 1995 com 7 unidades, conjunto Dignidade I em 1996 com 87, Eurípedes Aguiar em 1997 com 30 e na zona Leste o conjunto Deus Quer I com 126 (CRISANTO, 2002).

Na segunda metade dos anos 1990 a COHAB-PI reativa a construção de habitações totalizando 5.153 unidades habitacionais. Entre os anos de 1995 a 2000 a política habitacional foi feita em parceria com investimentos privados por meio do sistema de Autofinanciamento, auto-gestão por meio do FGTS (Fundo de Garantia por Tempo de Serviço) e investimento públicos do IAPEP (Estadual) e do Habitar-Brasil (Federal).

Dentre as contribuições para o desenvolvimento do espaço urbano está o acelerado aumento populacional bem como a contribuição dos conjuntos habitacionais para comportar essa população. Dessa forma é possível perceber a atuação dos agentes produtores do espaço urbano criando e organizando espaço dentre eles o Estado, os promotores imobiliários e os agentes sociais. Nos anos anteriores foi expressivo o aumento do perímetro urbano da cidade motivado pela alta taxa de crescimento demográfico, no entanto nos anos que se seguiram, a taxa de crescimento reduziu consideravelmente atenuando a expansão territorial do espaço urbano diferente como acontecia em décadas anteriores.

Figura 17. Expansão Urbana de Teresina entre os anos de 1991 a 1995.



Fonte: Resende, 2013.

Nos pós ano 2000 a expansão de Teresina se deu pela combinação de investimento públicos e privados. Em 2001 Teresina foi agraciada com a implantação do programa de arrendamento Residencial (PAR) da Caixa econômica federal, principal fonte de alocação de recursos com o objetivo de reduzir o déficit habitacional para municípios com mais de 100.000 habitantes o que aplicou recursos da ordem de R\$ 43 milhões em 28 empreendimentos, contemplando naquele ano, 2.529 famílias. O PAR foi responsável por introduzir um novo conceito de moradia no Brasil nos anos seguintes

Por meio do setor público ocorreu a atuação da ADH que levou a construção do conjunto habitacional Jacinta Andrade com aproximadamente 4.300 unidades construídas no bairro Santa Maria da Codipi no extremo Norte da capital além do rio Poti (PIAUÍ, ADH, 2012), tendo sido construído com recursos do Pró-moradia, programa vinculado ao FGTS. Este é o maior conjunto habitacional construído em Teresina pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC). Utilizando recursos do Orçamento Geral da União foram construídos na zona norte o conjunto Mirante Santa Maria da Codipi e o Cidade 2000 e o Nova Teresina com 527 unidades habitacionais construídas (PONTES et al., 2009).

Em anos anteriores diversos terrenos vazios das cidades foram sendo invadidos por grupos sociais excluídos, o que desencadeou conflitos socioespacial, que mais tarde ficaram conhecidos como invasão, outros foram a formação das favelas e aglomerações subnormais.

Que levou a ocupação de áreas impróprias para moradia e a ocupação de terrenos improdutivos muitos deles dos abastados da cidade.

Enquanto foi tímido o aumento horizontal da cidade em relação a anos anteriores, essa época foi marcada pelo adensamento populacional da cidade e a ocupação dos terrenos vazios na cidade. Além disso o expressivo processo de verticalização da cidade propiciando uma mudança na paisagem urbana. Outra nova forma de ocupação e expansão do espaço urbano nos pós anos 2000 foi marcado pela participação da esfera privada com investimentos na zona leste para a construção de condomínios horizontais de luxo: Condomínio Teresina Residence, Condomínios Alphaville, Mirante dos Lagos e Aldebaran Ville, entre outros empreendimentos que tem oferecido lotes residenciais (VIANA, 2013).

O espaço urbano pós anos 2000 ficou muito atrelado com a política habitacional voltado para as áreas periféricas da cidade. Houve a intensa ação das incorporadoras e construtoras que investiram em áreas mais afastadas por conta do baixo preço da terra de forma a obter o maior lucro possível, muitas vezes em locais sem a mínima estrutura urbana necessária, mas que o contingente populacional instalado pressionava indiretamente o poder público municipal para instalas melhorias nestes locais mais afastados das áreas central. Esse fato proporcionou a migração de grande parte da população da área central para as regiões periféricas.

2.3 Organização e ordenamento urbano de Teresina

2.3.1 Planos de desenvolvimento urbano

Segundo Moreira (1972) no ano de 1969 foi elaborado e aprovado o primeiro mecanismo de gestão territorial em Teresina denominado de Plano Diretor Local Integrado (PDLI) a mais de um século do plano inicial da cidade. Este Plano visava o desenvolvimento urbano, no entanto não foi totalmente implantado. Com este plano veio a surgir leis municipais estabelecendo e regulamentando o parcelamento, o uso e ocupação dpo solo urbano. Este plano possuía o diagnostico populacional da cidade em sua época sendo que o centro da cidade possuía a maior densidade populacional representando 12% da áreas detinha 34,6% da população a zona sul representava 31% da cidade e população de 32,8% e a zona norte detinha 30% da área urbano comportando 30,8% da população urbana. Nessa época o espaço urbano teresinense era dividido em 22 bairros em tres zonas, centro, norte e sul.

Na concepção físico-territorial o PDLI propõe que as diretrizes propostas visam

orientar a evolução do espaço urbano de Teresina. Rodrigues e Veloso Filho (2015) percebem que havia uma intenção em tornar a zona Leste da cidade em uma área valorizada quando esta seria uma área de recreação e cultura sendo que a densidade prevista seria de apenas 60 hab/ha e um local próprio para a instalação do campus universitário federal nesta zona. Para a zona Sul projetava-se uma função residencial. Essa visão se deve principalmente ao aumento do número de unidades habitacionais proveniente de vários programas que formentavam o setor de habitação da cidade o que teria uma alta densidade populacional. Para a zona Norte propunha a atividade nos setores de hortigranjeiras, fruticultura e floricultura. Além deste zoneamento, o PDLI previa também estruturas que visava o desenvolvimento da capital como a implantação do distrito industrial e a do aeroporto da capital.

Em um contexto da criação e expansão da cidade de Teresina por meio da construção dos grandes conjuntos habitacionais. Conforme Leal Junior (2014) na metade da década de 1970 Teresina ainda não era uma cidade moderna como se imaginava que seria desde a sua fundação. Teresina se expandiu por meio de investimentos incentivados pelo governo federal com a política de integração nacional e de redução das desigualdades regionais o governo estadual e municipal impulsionou o crescimento espacial retirando a população que residia no centro para áreas distantes da cidade. Sem um transporte coletivo era marcante o deslocamento em massa da população.

A partir desse processo ficou mais perceptível o processo de descentralização da cidade acirrando as condições sociais impulsionado pela segregação sócio-espacial e da então organização da cidade com construções distantes, em uma cidade desconectada, com presença de imensos vazios urbanos dentre outros problemas. Dessa forma o governo municipal a partir dos anos de 1975 começou a se preocupar com estes problemas que surgia no espaço urbano e passou a atuar como regulador do espaço.

Em 1977, em um convenio firmado entre o Instituto de Planejamento e Administração Municipal com a Universidade de Brasília, foi elaborado o I Plano Estrutural de Teresina (I PET), estabelecendo o uso e ocupação do solo da cidade. O I PET estabelecia orientações sobre as construções realizadas e que foram regulamentadas pela lei municipal nº 1.591 de 31 de agosto de 1978. Este plano buscava gerenciar a densidade populacional por zona em um limite aceitável de 100 hab/há e estabeleceu zonas de polarização reforçando o padrão radial concentrando no centro de Teresina a maior quantidade de atividade socioeconômicas (TERESINA, 1977).

Resende (2013) afirmou que este plano inicial não foi capaz de resolver problemas que se propôs a resolver resultando em fragilidade do governo na formulação de políticas que

realmente sanasse os problemas urbanos. O plano abarcava problemas específicos sobre as questões socioespaciais pois a população urbana cresceu exponencialmente necessitando que as construções continuassem intensamente. Reafirmando Silva, Silva e Vieira (2017) ressaltam que este plano não foi implementado em todos os seus objetivos e metas. Apenas o quesito zoneamento urbano foi levado em consideração no I PET.

Segundo Rodrigues e Veloso Filho (2015) o I PET previa o surgimento de áreas polarizadoras e eixos polarizantes com atrativos suficientes para atrair pessoas. Esta proposta visava a intensificação do potencial de atração e estruturação de algumas áreas da cidade com a instalação de equipamentos e serviços urbanos. Algumas áreas polarizadoras proposta no plano seria a descentralização dos serviços para o bairro piçarra, o centro administrativo, o polo de saúde, o aeroporto Santo Dumont e o distrito industrial. Estas áreas polarizadoras foram fortemente influenciadas pela malha viária mais importante da cidade orientada pelo grande fluxo das principais avenidas. Na zona Leste as avenidas Nossa senhora de Fatima, a avenida presidente Kenedy. Para a zona sul o eixo de ligação seria as avenidas Miguel Rosa e Barão de Gurguéia. E para a zona Norte as avenidas Duque de Caxias, a Rua Magalhães Filho e a Avenida Centenário.

Segundo Resende (2013) o terceiro plano de urbano de Teresina foi o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Teresina (PDDU) sendo lançado os dois primeiros volumes no ano de 1983. Apesar de lançado, não chegou a ser concluído ou mesmo implementado. Este plano deveria ser composto de 4 volumes sobre o qual o primeiro estabelecia alternativas de desenvolvimento, a segunda formulação de políticas e estratégias, o terceiro sobre a consolidação das políticas e estratégias sobre a consolidação do plano. Os dois primeiros volumes elaborado pelo instituto Nacional de Administração para o desenvolvimento (INAD) estabelecia diretrizes para o desenvolvimento de Teresina e de Timon, o segundo volume editado pela Fundação Joaquim Nabuco de Recife estabelecia estratégias de desenvolvimento.

O quarto plano urbano de Teresina foi denominado de II Plano Estrutural de Teresina (II PET). Para a elaboração deste plano inicialmente foram realizados uma serie de seminários na tentativa de que este verificasse a atual situação da cidade e que o plano aqui pensado pudesse ser efetivamente implantado. Segundo Campos (2011) em 1997 acontece o seminário Planejando Teresina com a participação de membros da comunidade civil e discutidos os estudos propostos pelo PDDU de forma a fundamenta o II PET

O II PET veio estabelecer e fazer valer a promulgação de 10 leis que visavam estabelecer normas e estratégias para o desenvolvimento de Teresina em suas múltiplas vertentes. Efetivamente o II PET foi instaurado com a lei 1932 de 16 de agosto de 1988

(TERESINA, 1988). Esse plano continuou algumas diretrizes proposta no I PET como a descentralização de atividades e serviços de Teresina de forma a integração de varias áreas da cidade o que demandava maior investimento e desenvolvimento da malha viária. A proposta era descentralizar e tirar todo o peso econômico do centro da cidade com a melhoria das infraestruturas nos bairros que pudessem atrair investimentos, destaque para a implantação de um polo empresarial na zona norte que pudesse contribuir para a ocupação desta nona

Segundo Villaça (1999) após 1990 ocorreu uma reformulação da política urbana no Brasil sendo que a elaboração dos planos diretores passaram a compôr instrumentos de gestão urbana em todo o país o que levou a diversas cidades a elaborarem seus planos. Em 2001 com a promulgação do Estatuto das cidades a política de gestão urbana toma uma conotação ainda mais rígida uma vez que é premissa da política urbana é estabelecida pela constituição federal. O Estatuto das cidades impõe no artigo 41 a obrigatoriedade da existência do plano diretor para as cidades com um prazo de que em 5 anos as cidades já possuísem esse documento elaborado. Diante do cenário da politica urbana da época, Teresina elabora seu quinto plano de desenvolvimento denominado de Plano de Desenvolvimento Sustentável - Agenda 2015 composta por 11 leis.

Rodrigues e Veloso Filho (2015) explanam que a política de descentralização das atividades econômicas foi diretriz marcante nos planos de desenvolvimento e esta premissa também chegou a agenda 2015. O plano de desenvolvimento sustentável - agenda 2015 continuava com as fortes políticas habitacionais que durante toda a história expansionista da cidade foi o principal eixo motivados de expansão do perímetro urbano. A ampliação dos programas habitacionais nas áreas periféricas e a defesa da expansão urbana eram premissas básicas da questão socioespacial de Teresina. Além destas, a agenda 2015 também previa a implantação de novas vias e corredores de tráfegos que atraíam a densificação populacional e urbana adjacentes a esta via servida não só como articulador da cidade quanto base fundamental para futuras ocupações, sejam estas residenciais, de serviços ou outros equipamentos urbanos.

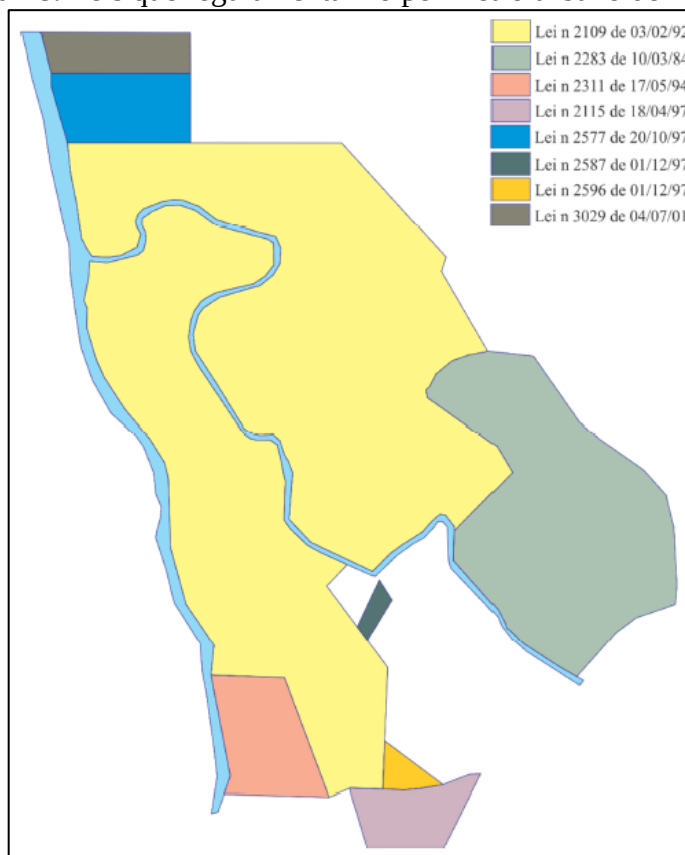
Em 2019 os planos de desenvolvimento urbano de Teresina chegam a sua sexta versão. Segundo Teresina (2021) a Prefeitura Municipal de Teresina por meio dos seus órgãos de desenvolvimento urbano promove diversas reflexões, discussões e planejamento com o intuito de atualiza o plano de desenvolvimento de Teresina e aprovado com a Lei nº 5.481 de 20 de dezembro de 2019 o Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) que tem como objetivo geral orientar a política de desenvolvimento do município, ao determinar planos setoriais e instrumentos urbanísticos para a gestão territorial.

2.3.2 Leis que delimitam o perímetro urbano

O limite da zona urbana com a zona rural é determinado a perímetro urbano do município e isto é convalidada por meio de legislação urbano. Devido diversas ações como a construção de habitações populares e a construção de condomínios residenciais nos limites da zona urbana municipal levou a incorporação de terras que antes era da zona rural confirmando assim a ação expansionista do espaço urbano (BORGE, 2016).

Durante toda a história da cidade de Teresina foi marcado pela expansão urbana, apesar de alguns momentos essa expansão esteve estagnada e em outros momentos a expansão se deu de forma exponencial. Dessa forma é necessário que haja leis que regulamente os limites urbanos para efeitos de investimento, organização, planejamento e gestão do território. Diante destas perspectivas o espaço urbano atual da cidade de Teresina foi definido devido a inúmeras leis municipais que estabeleceram seus limites. Dentre estas leis mais recentes e as que mudaram significativamente o perímetro urbano de Teresina estão demonstradas as principais na Figura 18.

Figura 18. Leis que regulamentam o perímetro urbano de Teresina.



Fonte: Resende, 2013.

Após os anos 1990 várias leis municipais foram aprovadas para delimitar a configuração do espaço urbano de Teresina dentre elas: a Lei nº 2.109 de 20 de abril de 1992 alterou o perímetro urbano do bairro centro, a lei nº 2.283 de 10 de março de 1994 incorporou o bairro Santana ao perímetro urbano, a lei nº 2.311 de 17 de maio de 1994 alterou o perímetro urbano ao anexar bairro Angelim, a lei nº 2.515 de 18 de abril de 1997 novamente alterou o perímetro urbano ao anexar o bairro empresarial, a lei nº 2.587 de 1 de dezembro de 1997 anexou o bairro Parque sul, a lei nº 2.596 de 1 de dezembro de 1997 anexou o bairro Alegria, a lei nº 2.577 de 20 de outubro de 1997 anexou o bairro Santa Maria da Codipi, a lei nº 3.029 de 4 de janeiro de 2001 anexou o bairro chapadinha, a lei nº 3.559 de 20 de outubro de 2006 delimitou o perímetro da zona urbana.

A lei nº 4.423 de 16 de julho de 2013 fixou a denominação e delimitação do perímetro dos bairros de Teresina e a lei nº 4.831 de 26 de outubro de 2015 delimitou e afixou o perímetro urbano da cidade de Teresina. A expansão de Teresina nas últimas três décadas foi alimentada por ações provenientes de investimentos do poder público e privado.

2.4 Evolução demográfica

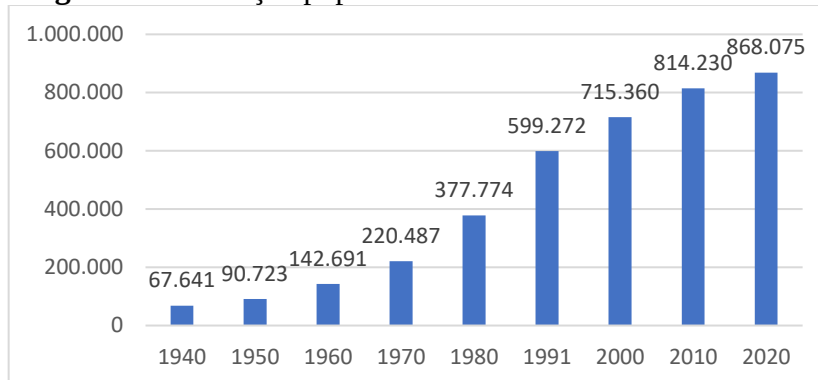
Nos anos de 1940 a população teresinense apresentava entre a população urbana e a população rural uma semelhança em termos relativos. A população total era de 67.641 habitantes dos quais 51,3% viviam na cidade enquanto os demais 48,7% se concentrava no meio rural. Na década de 1950 houve um crescimento vegetativo total de 34% chegando ao total de 90.723 habitantes dos quais desses 56,7% já se concentravam na área urbana (PLANO DIRETOR, 2017; IBGE, 2010).

Na década de 1960 com o novo censo demográfico foi possível perceber um incremento populacional de 57% onde a população chegou ao número de 142.691 habitantes. Nesse período a taxa de urbanização chegou a 68,9%. A tendência do aumento populacional se mostrou a cada década chegando em 1970 a cifra dos 220.487 e uma população urbana de 82%.

Nas décadas de 1970 e 1980, houve o maior crescimento populacional com um aumento de 71% com um total de 157 mil habitantes. No censo de 1980 foi demonstrado um total populacional de 377.774 habitantes chegando a 90% destes habitando na cidade e esta tendência seguiu aos próximos anos. Em 1991 a população chegou a faixa dos 599.272 habitantes, um acréscimo de 61% em relação a contagem populacional do censo anterior sendo que a população urbana elevou para 92,9% (PLANO DIRETOR, 2017; IBGE, 2010).

Nos anos 2000 a taxa de crescimento populacional diminuiu consideravelmente em relação aos anos anteriores com apenas 19% chegando aos 715.360 habitantes. No último censo realizado em 2010 houve um incremento populacional chegando a 814.230 habitantes chegando a 95% destes vivendo em áreas urbanas. Conforme estimativas do IBGE, Teresina apresenta em 2020 uma população de 868.075 habitantes (PLANO DIRETOR, 2017; IBGE, 2010).

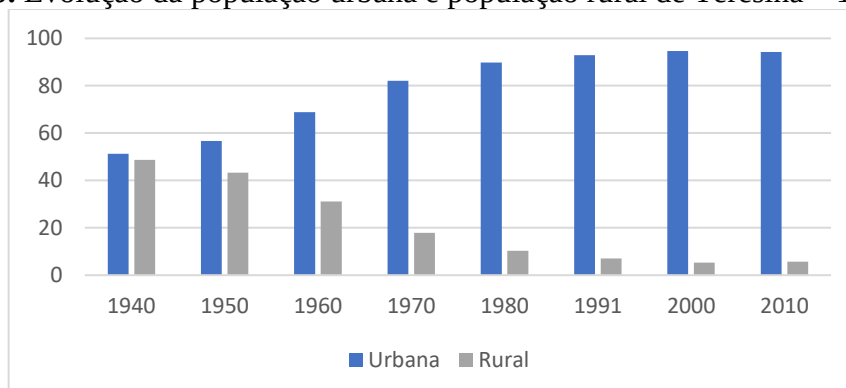
Figura 19. Evolução populacional de Teresina – 1940 a 2020



Fonte: IBGE (Adaptado)

Segundo estas estimativas, o crescimento populacional nos últimos anos verificou-se um aumento de apenas 1% do ano de 2011 a 2012, diminuindo para 0,8% nos anos de 2012 a 2013, 0,5% de 2013 a 2014 e menos ainda nos anos seguintes de apenas 0,4%. Essa progressão tem demonstrado uma estabilização no número populacional nos próximos anos que se seguiram. O incremento populacional de 1950 a 2000 se deveu principalmente pelo intenso processo migratório de diversas áreas do estado para Teresina sendo que a população urbana aumento devido sobretudo pela migração da população da área rural para a urbana e ainda pelos sucessivos aumentos do perímetro urbano da cidade no qual Teresina passou (PLANO DIRETOR, 2017; IBGE, 2010).

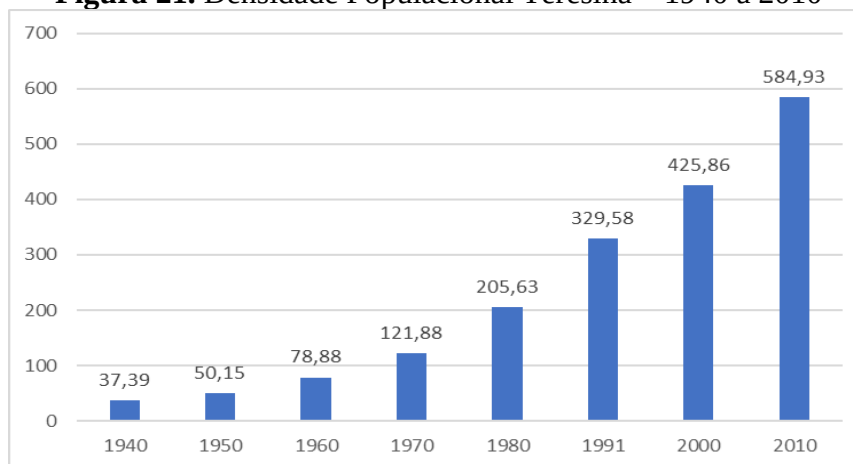
Figura 20. Evolução da população urbana e população rural de Teresina – 1940 a 2010



Fonte: IBGE (Adaptado)

Com o incremento populacional fez também aumentar a densidade demográfica do município (Figura 12) que se elevou de 37 hab por quilômetro quadrado na década de 1940 para 584 nos anos de 2010 o que houve um total de 1.464% (PLANO DIRETOR, 2017; IBGE, 2010).

Figura 21. Densidade Populacional Teresina – 1940 a 2010



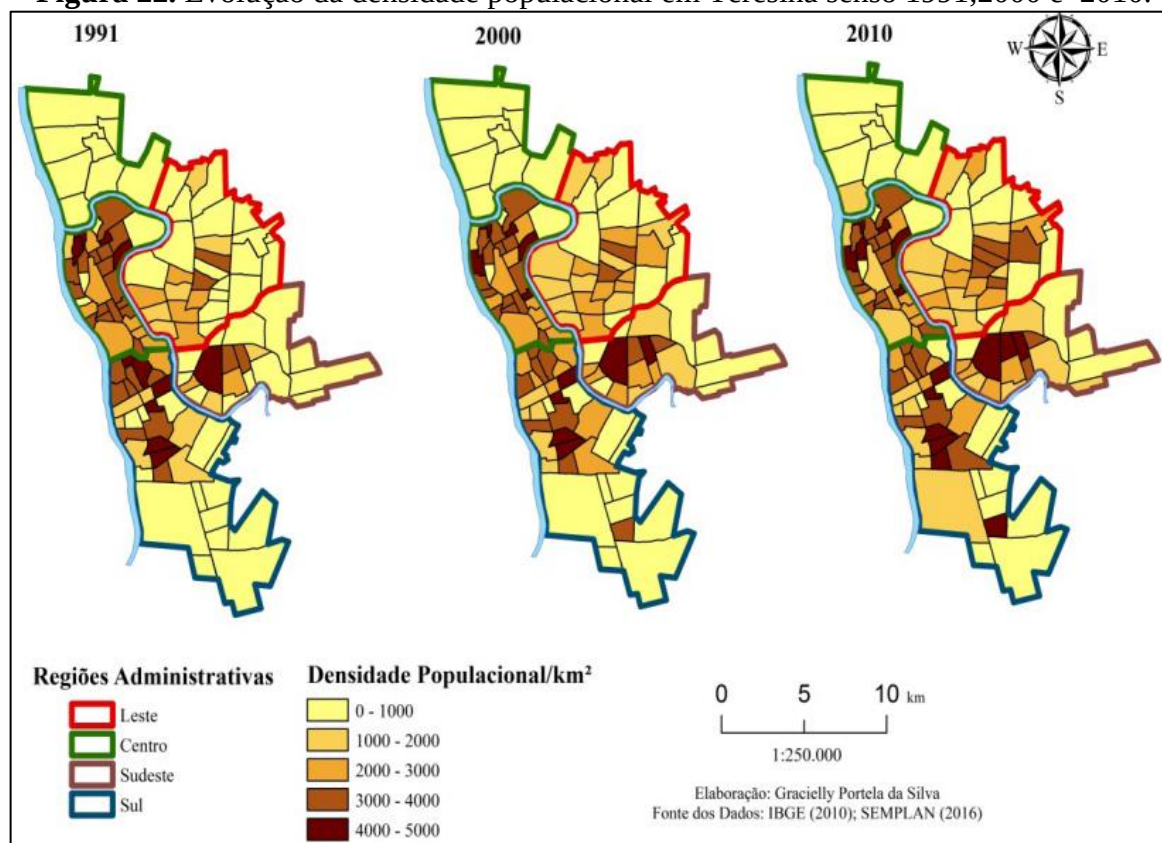
Fonte: IBGE (Adaptado)

Dados demográfico dos últimos censos (1991, 2000 e 2010) demonstram queda na taxa de crescimento vegetativo da população teresinense em relação aos anos anteriores. Entre os três últimos censos verificou-se queda de 4,28% no censo de 1991 para 1,8% no censo de 2000 e redução ainda mais no ano de 2010 com taxa de 1,21% (IBGE, 2010). O bairro mais tradicionais sobretudo aquele em que sofreu influência do processo de construção pela COHAB-PI se mantem com a maior população

Segundo Silva (2016) no ano de 1991 a maior densidade demográfica era registrada em bairros do centro e da zona Norte e alguns bairros da zona Sul e Centro. Durante as décadas de 1990 o processo de favelização da cidade se intensificou bastante, esse fato é confirmado por Silva (2016) ao hipotetizar que este fenômeno ocorreu pela insuficiente gestão municipal na política habitacional para população de baixa renda.

Façonha (2003) desde o seu processo de ocupação da zona Leste da cidade demonstrou e vem apresentando uma melhoria na infraestrutura e na oferta de serviços e produtos a cada ano o que motivou com que as populações desta zona aumentassem significativamente. Isso é explicado por que segundo Bueno e Lima (2016) a zona Leste de Teresina tem se destacado por um forte processo de descentralização em serviços essenciais como o de saúde atraindo pessoas a residirem nesta zona. Apesar deste aumento populacional nesta parte da cidade os bairros mais tradicionais (Parque Piauí, Saci, Promorar, Mocambinho, Itararé) ainda detêm uma alta densidade populacional.

Figura 22. Evolução da densidade populacional em Teresina senso 1991, 2000 e 2010.



Fonte: Silva, (2016)

A figura 22, com o passar dos anos é possível perceber a migração populacional de alguns bairros da região do Centro para as demais zonas da cidade sendo que este processo tem se intensificado no ano de 2010 com expressivo adensamento populacional para bairros periféricos da zona Leste e Sul. Segundo Silva (2016) esse fenômeno de repulsão populacional do Centro permitiu que as áreas periféricas fosse cada vez mais povoadas que resultou na alteração do perímetro urbano.

Silva (2016) demonstrou por meio dos dados da Secretaria Municipal de planejamento que a zona leste de Teresina foi a que apresentou maiores aumento populacional registrado pelos últimos censos demográficos. Essa atração populacional pode ser explicado pelo incremento da estrutura de serviços diversificados dentre outros. Na zona sul o aumento populacional se deve pela política habitacional do governo federal o Programa minha casa minha vida assim como do aumento de aglomerados subnormais (33 aglomerados, 11.635 unidades habitacionais). Na zona Sudeste a construção de condomínios fechados propiciou o aumento populacional.

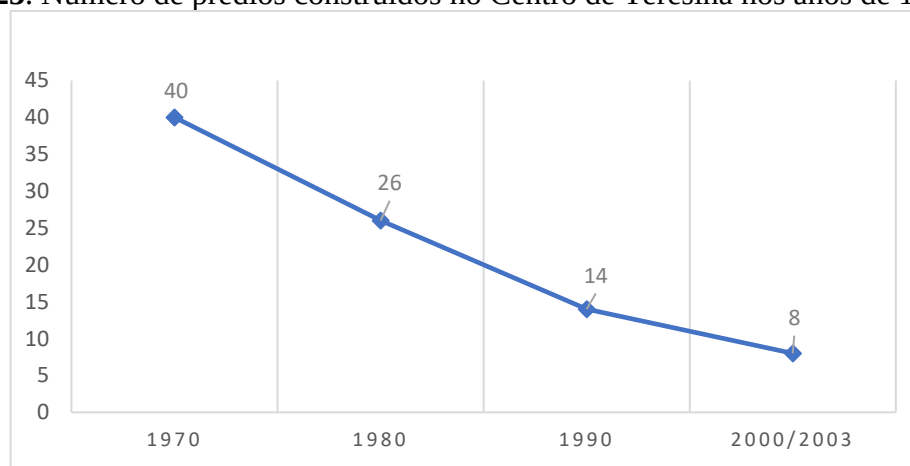
2.5 Verticalização e valorização do uso da terra

O crescimento vertical da capital Teresina teve seus primórdios no alvorecer dos anos 1970 e ocorreu na zona centro/norte da cidade mais precisamente no bairro Centro e mais tarde se espalham para os bairros Cabral, Ilhotas e Frei Serafim, todos ainda na zona centro (VIANA, 2003). Os primeiros edifícios construídos foram edificadas para abrigar as sedes de órgão públicos e empresariais não havendo ainda o intuito de construção de edifícios residenciais marcado pela ausência de estratégias mercadológica na visão dos agentes imobiliários até então (VIEIRA; VIANA, 2020).

Nos anos seguintes, os promotores imobiliários apropriaram-se do espaço urbano e consumiam-no possibilitando uma nova configuração espacial e modificação na paisagem urbana em Teresina ao edificarem também como edifícios residenciais futuramente. Em 1980 foram construídos mais edifícios na região central da cidade. E então seguiu-se para as zonas Nortes e Sul da cidade de modo a suprir a demanda populacional da capital. A partir dessa década o processo de verticalização foi ganhando mais força no qual surgiram edifícios residenciais (VIANA, 2003).

A explosão do processo de verticalização da capital se deu na década de 1990 onde foram erguidos grandes empreendimentos tanto no centro quanto na zona Leste, enquanto a construção de edifícios na região central de Teresina minguava a cada ano. Isso porque novas áreas ganharam maior interesses por parte dos promotores imobiliários. Dessa forma houve a realocação destes empreendimentos para as margens do rio Poti e mais especificamente na zona Leste. Vieira e Viana (2020) chamaram este processo da involução da verticalização na área central de Teresina (Figura 23).

Figura 23. Número de prédios construídos no Centro de Teresina nos anos de 1970-2003.



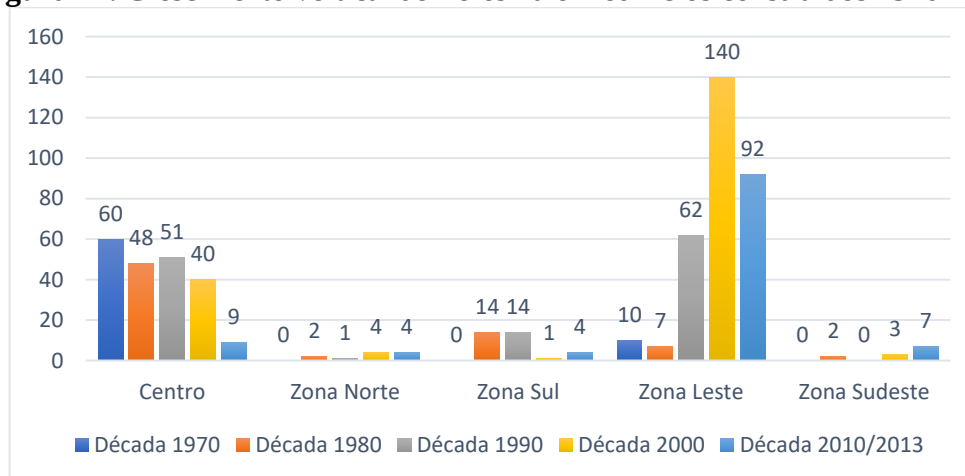
Fonte: Prefeitura Municipal de Teresina (2014) adaptado.

Os financiamentos, a presença de infraestrutura, valorização da terra, dentre outros motivos intensificou o processo de verticalização nessa zona (VIEIRA; VIANA, 2020). A consolidação do processo de edificações que ocorreu nesta década foi marcada pela construção de luxuosos edifícios com mais de 10 pavimentos que se deu principalmente na zona Leste. A construção dos edifícios nas zonas Centro e zona Leste foram responsáveis por grande alteração na paisagem urbana teresinense levando a supervalorização da terra e aumento considerável no valor do metro quadrado. Essa nova paisagem foi utilizada pelos promotores imobiliários ao utilizar em suas estratégias de marketing principalmente para a população mais abastada da sociedade teresinense (VIANA, 2003).

Na década de 1990 Teresina ganha seus dois primeiros shoppings localizado na zona que viria a ser uma das mais valorizadas zonas da cidade. No ano de 1995 ergue-se o primeiro shopping da cidade “O Riverside Walk Shopping” onde o marketing veio a denomina-lo de “o primeiro shopping da verde cap”. Adjacente a este em 1997 foi erguido o segundo shopping denominado “Teresina Shopping” ambos na zona Leste de Teresina. A partir destes dois empreendimentos de grande destaque na cidade, ao redor destes foram sendo erguidos vários edifícios com o valor financeiro cada vez mais elevados.

Na década de 2000 segue-se o aumento exponencial na verticalização na zona Leste (Figura 15). Nesta época já era possível perceber a grande mudança na paisagem da cidade de Teresina quando dos vários edifícios margeando o rio Poti. O investimento e o marketing imobiliário para esta região tornaram-se mais intenso a cada dia sendo a área mais verticalizada.

Figura 24. Crescimento vertical de Teresina em edifícios construídos 1970-2013



Fonte: Prefeitura Municipal de Teresina (2014)

A configuração mais recente da verticalização em Teresina com expressivo destaque para o centro e Leste e a nova configuração desse processo para a zona Sul.

CAPÍTULO 3

O BAIRRO URUGUAI, ZONA LESTE DE TERESINA-PI: *caracterização, produção e evolução urbana*

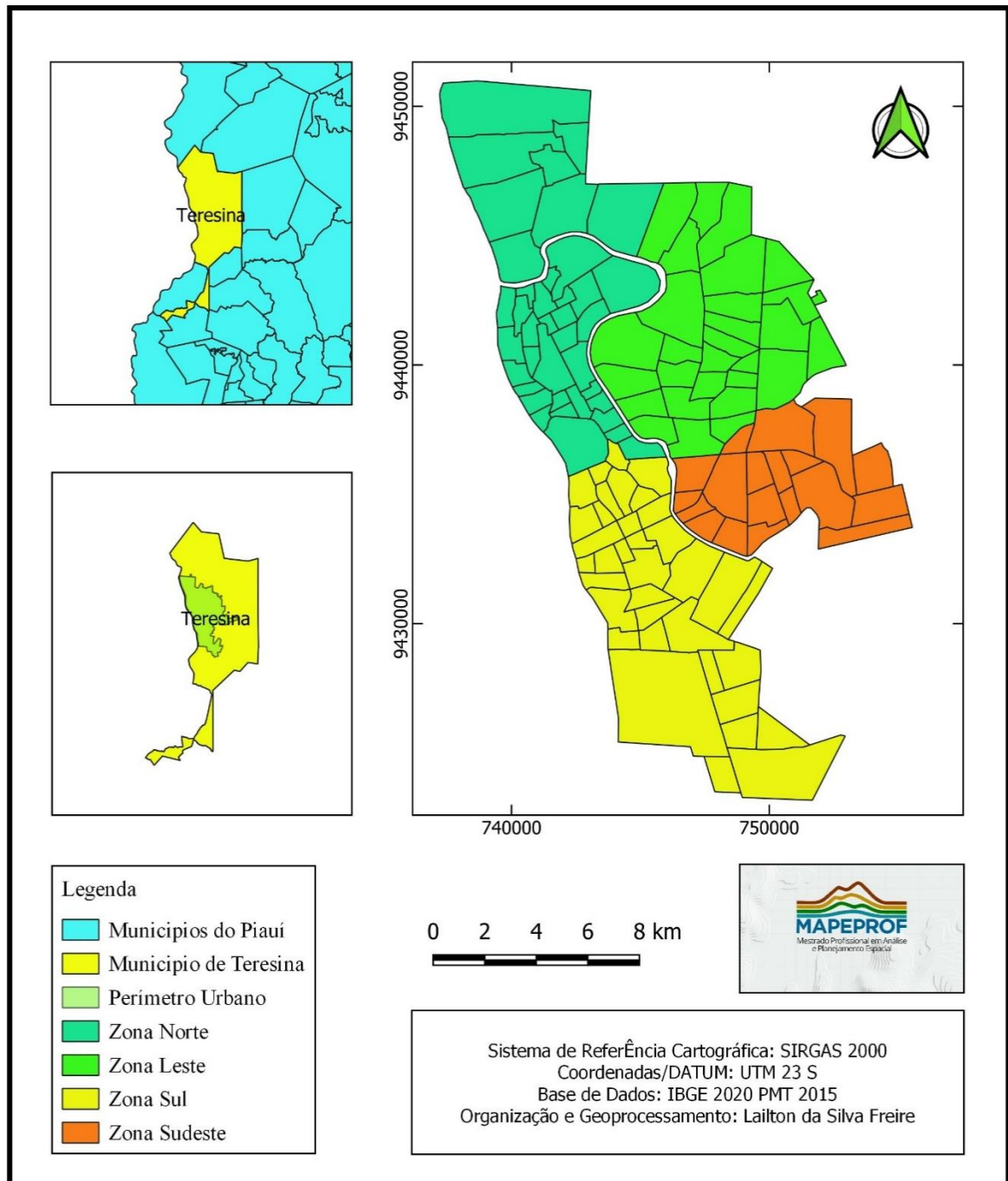
3.1 Caracterização do bairro Uruguai

3.1.1 Características físicas e delimitação territorial

Teresina, capital do Piauí fundada em 1852 inicialmente como uma cidade planejada. Possui área de 1.756 Km², com uma população estimada em 844.245 habitantes, e densidade demográfica de 584,94 (hab/km²). Limita-se geograficamente ao Norte com os municípios de União, José de Freitas, ao sul com Palmeirais, Monsenhor Gil, Nazária, Demerval Lobão e Curralinhos, ao leste: Altos, Lagoa do Piauí e Pau d'Arco do Piauí e a Oeste com a cidade maranhense de Timon, neste caso, constituindo a Região Integrada de Desenvolvimento da Grande Teresina (IBGE, 2010).

Teresina é uma capital cujo seu espaço urbano está organizado em quatro zonas administrativas (Figura 25) criadas por meio das leis municipais Nº 2.960 e 2.965, de 26 de dezembro de 2000. São elas: zona Centro-Norte, zona Sul, zona Leste e zona Sudeste. Por anos o crescimento da cidade se fazia no sentido Norte Sul e devido ao rio Poti que constituía uma barreira natural para que a cidade se expandisse para esta zona. A partir de 1950 com a construção da ponte Jucelino Kubitschek foi possível a ocupação e povoamento dessa região.

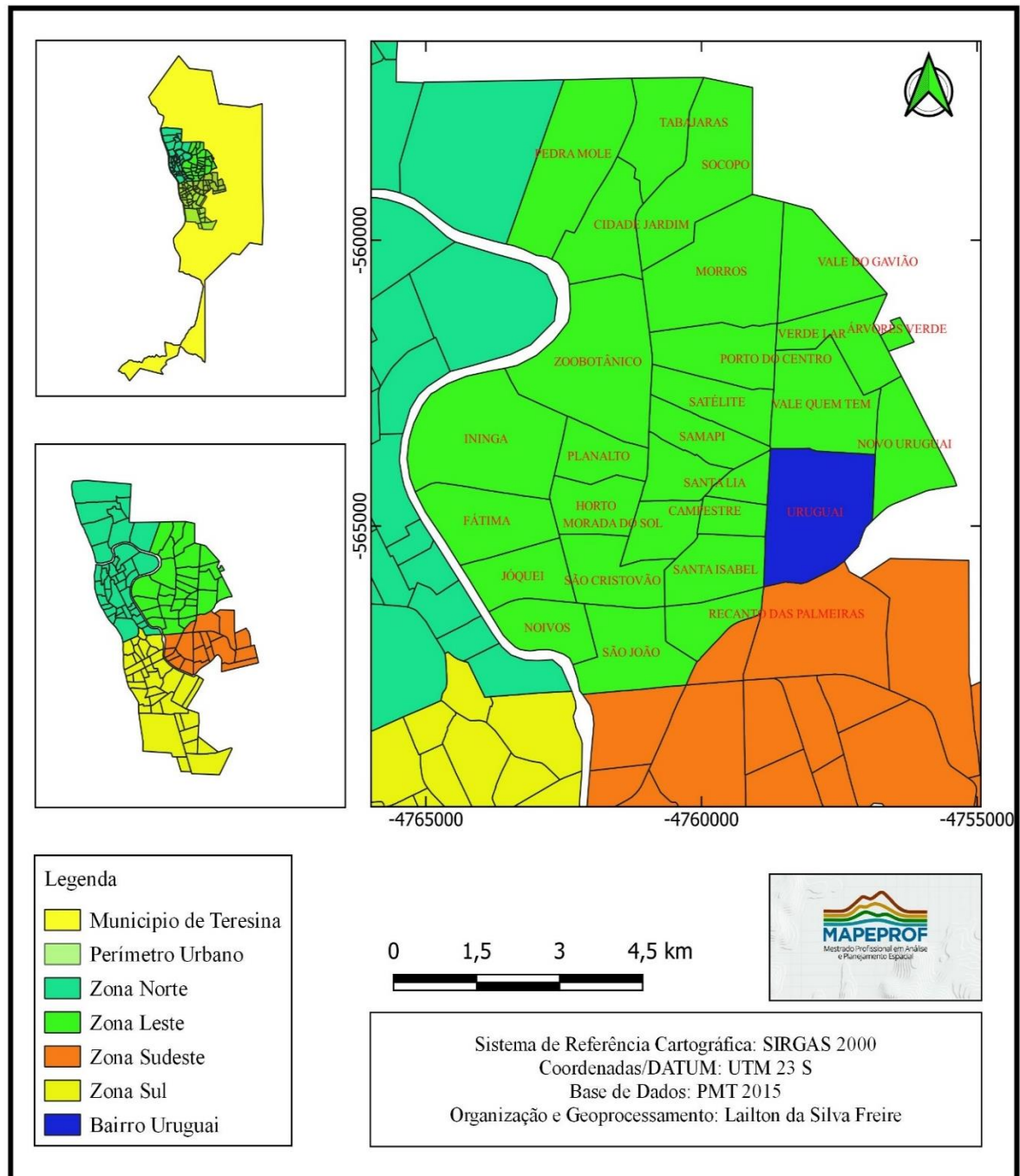
A zona Leste de Teresina possui área territorial de 62,87km² o que representa 62,87 km² 26,2% do perímetro urbano da capital. A população residente é de 167.443 habitantes representando 21% da população urbana levando a densidade demográfica de 2.663 hab/km². O bairro Uruguai é um dos 29 distritos urbanos na zona Leste da Teresina em uma das regiões mais alta da cidade e constitui zona de expansão e de adensamento populacional.

Figura 25. Teresina e as quatro zonas administrativas

Fonte: Dados da pesquisa, 2021.

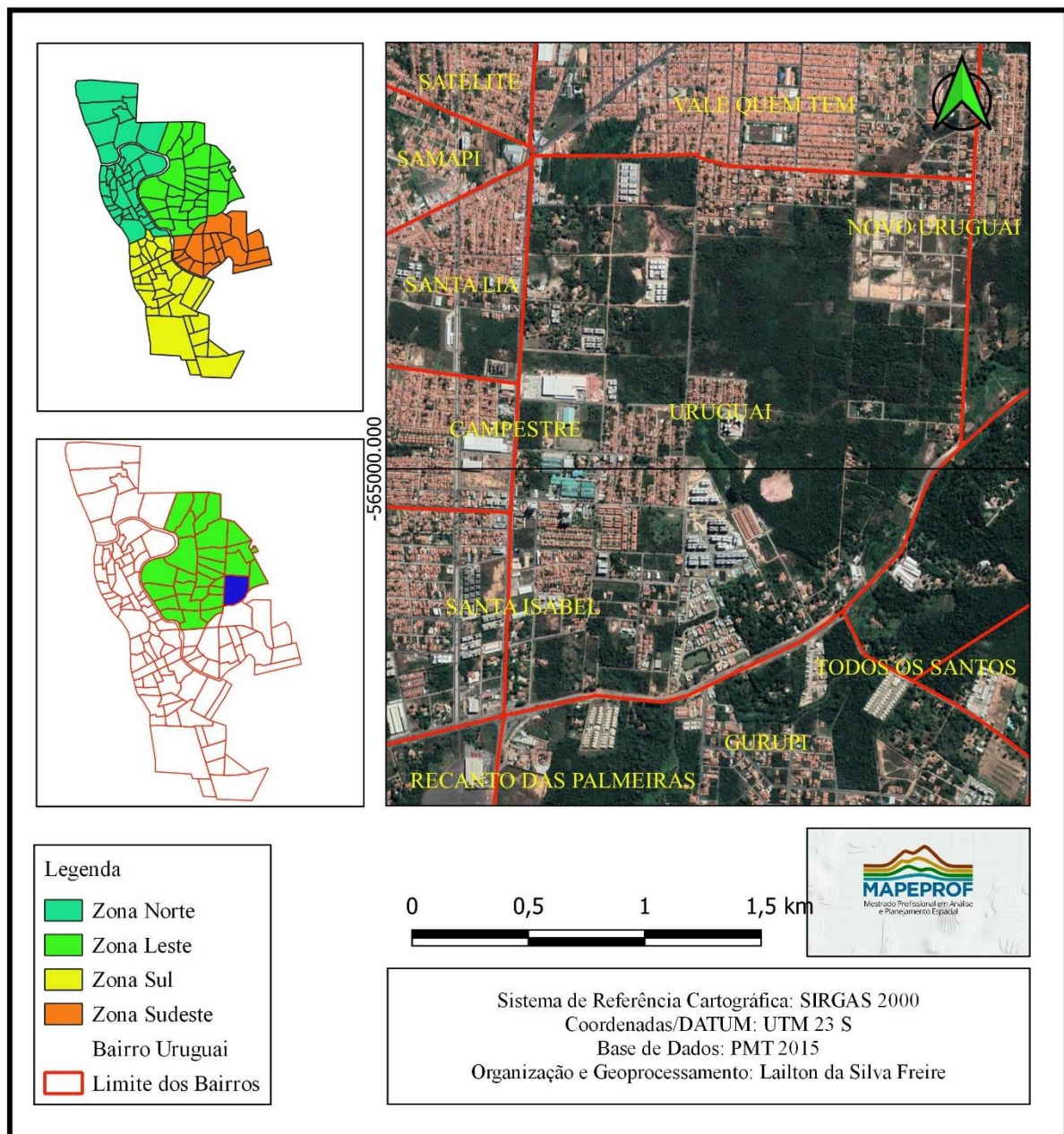
Possui área de 3,222 km² compreende o perímetro urbano iniciando começando no cruzamento das avenidas João XXIII (BR-343) com a Zequinha freire, seguindo rumo norte por essa avenida até a rua alvina Fernandes Gameiro rumo leste e continuando pela av. maria José Marçal, por onde continua até a av. Dom Hélder câmara; daí, rumo sul, até a av. João XXIII (BR-343) (Figura 26). Os bairros fronteiriços são: a leste pelo bairro novo Uruguai, a sul pelo bairro Gurupi, a oeste pelos bairros, santa Isabel, campestre e santa lia e a norte pelo bairro valem quem tem (TERESINA, 2018).

Figura 26. Zona Leste de Teresina e localização do bairro Uruguai - A



Fonte: Dados da pesquisa, 2021.

Figura 27. Zona Leste de Teresina e localização do bairro Uruguai - B



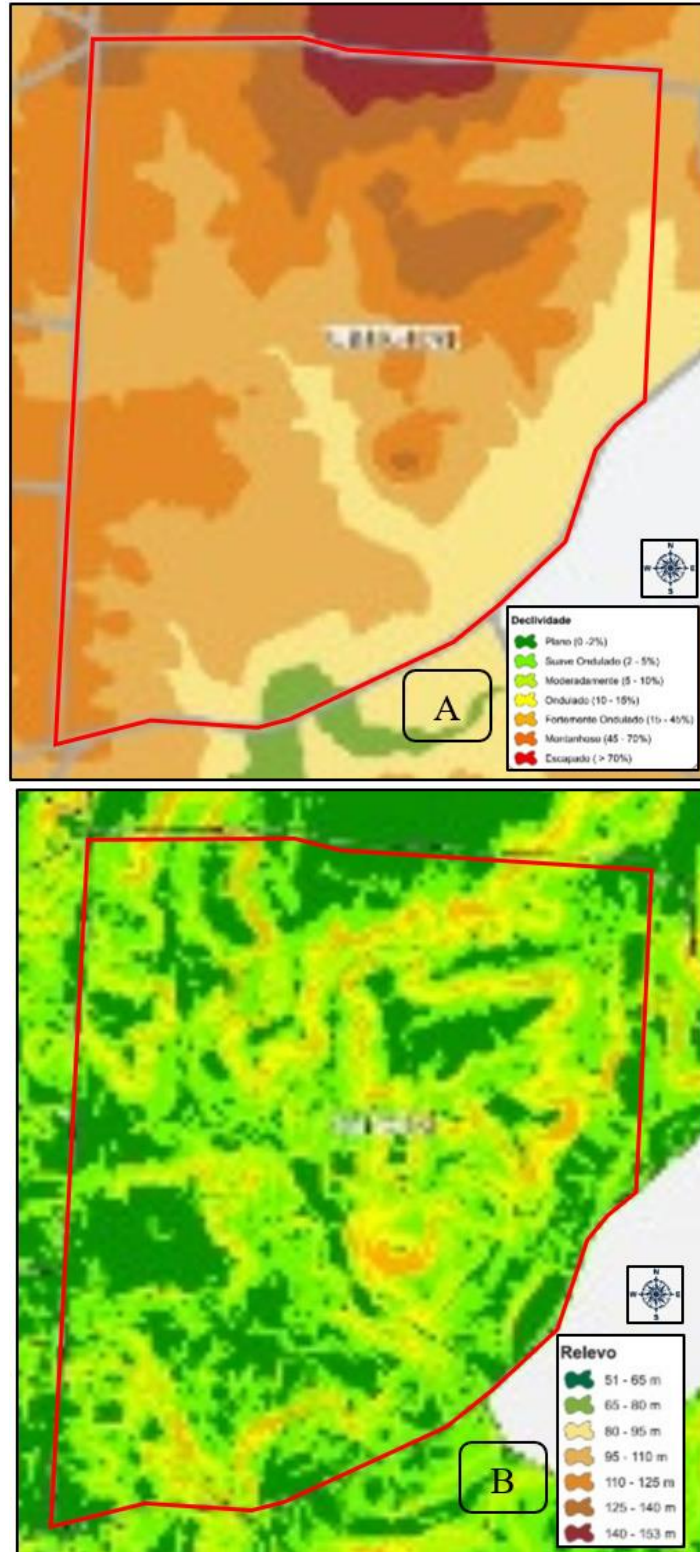
Fonte: Dados da pesquisa, 2021.

O relevo do bairro apresenta cotas altimétricas de até 153m de altitude (porção norte do bairro e vai rebaixando até aproximadamente 51 m de altitude, o que demonstra uma variação de altitude de mais de 100 m (Figura 28-A). A mais da metade das áreas do bairro estão a altitude que varia de 80 a 110 m de altitude. A configuração do relevo do bairro demonstra que o padrão de drenagem parte norte em direção a área sul do bairro.

Quanto a declividade, o terreno apresentam praticamente todas as classes de ondulação, com exceção da declividade de escarpa (Figura 28-B). Quase 60% do bairro possui terreno plano (até 2%) o e suavemente ondulado (2 a 5%), no entanto apresenta grande

quantidade de áreas onduladas (10 a 15% à fortemente ondulado (Inclinação de 15 a 45%). Este padrão de declividade do terreno demonstra que grande parte do bairro necessita de terraplanagem para o assentamento de construções.

Figura 28. Relevo do bairro Uruguai-Teresina (Altitude-A e Declividade-B)



Fonte: Plano Diretor de ordenamento Territorial de Teresina - PDOT.

3.1.2 Ocupação e aspectos humanos

O bairro Uruguai por muito tempo sofreu como um vazio urbano desprovido de infraestrutura e serviços públicos. A terra que compreende essa localidade era fundamentalmente ocupada por sítios e chácaras dos abastados da sociedade teresinense. Na década de 1990 estas terras eram utilizadas para as atividades primárias como agricultura e criação de animais. Nessa localidade existiam ainda instalações de granjas e retiradas de massará para abastecer o mercado construtor da cidade na época. Enquanto os bairros vizinhos aumentavam sua densidade populacional, o bairro Uruguai constituía-se em um imenso vazio urbano com densidade populacional de 0 a 1000 hab/km² diferentemente dos bairros vizinhos Santa Isabel, Campestre, Santa Lia e Vale Quem Tem, teve uma crescente densidade populacional.

Dessa forma este espaço por muito tempo tem sido um vazio urbano no tocante a presença de infraestrutura urbana e pessoas e só com a implantação de um empreendimento educacional esse bairro começou a tem um processo de ocupação e adensamento populacional mais intenso. Esse empreendimento foi o Centro Educacional Uninovafapi responsável pelo principal atrativo populacional reorientando e determinando o surgimento da infraestrutura. Este fator levou a valorização espacial do local atraindo um grande contingente populacional em seu entorno.

A localidade que antes era um grande vazio urbano começou a atrair investimentos sobretudo do setor imobiliário. O bairro é uma das áreas de Teresina onde se instalaram grande quantidade de condomínios residenciais no qual dois deles com mais de 10 andares dominam e transformam a paisagem no bairro.

Quanto ao serviço de saúde disponível no bairro, segundo Teresina (2016) o bairro era atendido pela Unidade Básica de Saúde (UBS) Bom Samaritano NOVAFAPI, no entanto, conforme a Prefeitura Municipal de Teresina, a demanda que antes era dessa UBS passou a ser atendida na UBS do bairro Santa Isabel, ou seja, o bairro é desprovido de unidade de saúde ofertada diretamente pelo poder público municipal, sendo que a população deste bairro precisa se deslocar para o bairro vizinho para ter atendimento. O atendimento de saúde dos moradores deste bairro e de outros são feitos mediante convenio que a prefeitura tem com a clínica escola da Faculdade NOVAFAPI, mas para isso é necessário marcação de consulta em uma UBS que encaminha para ser atendido no Centro Integrado de Saúde – UNINOVAFAPI (Figura 29).

Figura 29: Atendimento de Saúde no bairro Uruguai–Centro Integrado de Saúde NOVAFAPI



Fonte: Google street.

A respeito do serviço de educação oferecido no bairro, para educação infantil existem o Centro Municipal de educação Infantil (CMEI) Ladeira do Uruguai na rua professora Julieta Neiva Nunes atende 102 crianças e a CMEI Maria Amélia Freitas Mendes de Oliveira localizado na rua Altinópolis atende 110 crianças (Figura 30). Para ensino fundamental, o bairro dispõe da Escola Municipal Santa Maria do Uruguai localizado na rua professor Antônio Santos Rocha. O bairro não dispõe de escolas de nível médio sendo necessários os alunos se deslocarem para outros bairros.

Figura 30. Centros Municipais de Educação Infantil (CMEI) no bairro Uruguai-Teresina.



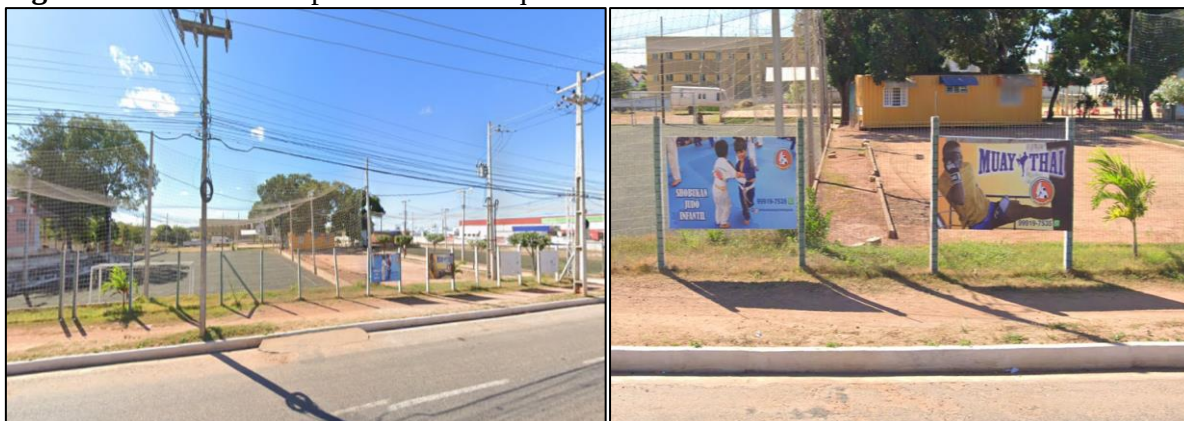
Fonte: google street

Quanto a centros religiosos, como igrejas, paróquias, salões o bairro possui igrejas evangélicas: Assembleia de Deus no Planalto Uruguai e Primeira Igreja Batistas ambas localizadas no Loteamento Orgmar Monteiro. Na vila Santa Joana Darc Localiza-se a

Assembleia de Deus, Na vila Uruguai possui uma Igreja Assembleia de Deus e Primeira Igreja Batista Maná, O centro paroquial São Judas. e o Instituto Espirita casa de Mãe Maria.

Sobre a questão ambiental, o bairro dispõe de uma praça pública localizado no loteamento Orgmar Monteiro, possui serviço de coleta domiciliar de lixo no qual o carro faz a coleta nos dias terça, quinta e sábado. O Bairro ainda possui um dos Pontos de Recebimento de Resíduos sólidos (PRR 25) espalhados por vários bairros da cidade. Quanto a questão esporte e lazer, o bairro só possui um campo de futebol público localizado no loteamento Orgmar Monteiro demonstrando a necessidade urgente de áreas de lazer para a população que residem neste bairro. O bairro dispõe de um centro de lazer particular localizado na avenida Zequinha Freire, e dispões de campos de futebol Society, Voley de areia, lutas como judô e Muay Thai.

Figura 31. Centro de esporte e Lazer Aqua Blue



Fonte: google street

Quanto a questão transporte, o bairro apesar de ser provido por três linhas de ônibus, este não passa dentro do bairro, mas apenas em uma das vias laterais que dificulta o transporte dos passageiros. Quando o sistema “Integra” está funcionando a linha de transporte público coletiva passa por dentro do bairro inclusive nos aglomerados de residências, o que facilita o deslocamento populacional.

O bairro não dispõe de posto de policiamento ostensivo (PPO) nem de distrito policial, no entanto, está sobre a influência do 11ª Distrito Policial localizado na rua Osvaldo Costa e Silva no bairro Piçarreira.

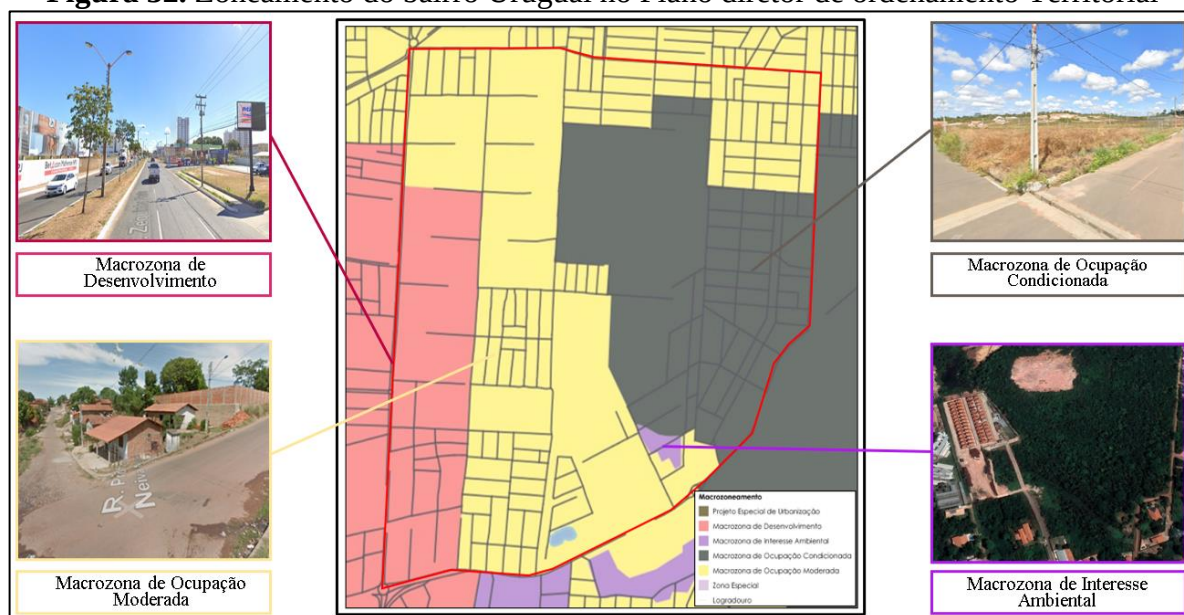
3.2 O bairro Uruguai no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina

O Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina prevê a divisão da cidade em macrozonas que leva em consideração a complexidade da área urbana. Dessa forma a cidade

está dividida em quatro macrozonas, de modo a permitir melhor a aplicações de estratégias de desenvolvimento urbano. Essas macrozonas foram subdivididas em partes ainda menores chamadas zonas. Nas zonas são definidas as normativas, que levam em consideração a macrozona da qual fazem parte e o contexto existente, ou seja, o que já existe na região (TERESINA, 2019).

Conforme o plano diretor de ordenamento territorial de Teresina, no que tange ao zoneamento, o bairro Uruguai está inserido na interseção de 4 macrozonas conforme Figura 32:

Figura 32. Zoneamento do bairro Uruguai no Plano diretor de ordenamento Territorial



Fonte: Organizado pelo autor a partir do Anexo Plano diretor de Ordenamento Territorial de Teresina (PDOT).

Conforme Teresina (2019) com base no novo plano diretor de ordenamento territorial de Teresina das seis macrozonas na qual a cidade é dividida, no bairro Uruguai possui representação de quatro delas: a macrozona de desenvolvimento, a macrozona de ocupação moderada, a macrozona de ocupação condicionada e a macrozona de Interesse Ambiental:

A macrozona de desenvolvimento, conforme artigo 55 do PDOT, é a porção do território urbano que já se encontra com ocupada com poucos vazios urbanos, com maior disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, concentração de comércio, equipamentos públicos e institucionais e malha viária completa (TERESINA, 2019). Dessa forma é preciso utilizar a infraestrutura já implantada por isso a densificação na macrozona de desenvolvimento é prioritária.

A macrozona de desenvolvimento possui objetivos que prever uma série de ações de desenvolvimento do espaço urbano em Teresina. Sobre estes objetivos o artigo 57 do PDOT explica que:

Art. 57. São objetivos da Macrozona de Desenvolvimento: I - Implementação do Modelo de Desenvolvimento Orientado ao Transporte Sustentável - DOTS; II - Requalificação, recuperação e/ou preservação do patrimônio histórico-cultural; III - Consolidação do polo de serviços de saúde, fortalecendo a dinâmica local; IV - Incentivo ao uso do transporte público; V - Ocupação dos vazios urbanos e dos imóveis não ocupados e subutilizados; VI - Promoção de políticas voltadas para a produção de zonas com baixa emissão de carbono, com incentivo de ocupações sustentáveis e resilientes às mudanças climáticas, como foco na melhoria ambiental (TERESINA, 2019, p.19).

A macrozona de desenvolvimento no bairro Uruguai sofre muita influência do fluxo de veículos que transitam pela Avenida Zequinha Freire pois esta tem sido um fator de desenvolvimento para a localidade como via de acesso. Essa é a área mais valorizada para a implantação de serviços e comércio neste bairro. Nessa zona que se localiza a maior parte do comércio e serviços do bairro. Apesar de que muitas áreas nesta zona não serem ocupadas este se torna o melhor local para implantação de empreendimento econômicos e de serviços em geral, pela facilidade de deslocamento e o intenso fluxo na avenida.

A macrozona de desenvolvimento prever ainda artifícios de urbanismos que favoreçam o desenvolvimento e que proporciona incentivos conforme quadro 06.

Quadro 06. Artifícios urbanísticos na macrozona de desenvolvimento.

Nº	Incentivos	Características
01	Habitação	Residências localizadas próximo aos corredores de transporte públicos e principais vias de acesso
02	Fachadas Ativas	Frentes de edifícios com comércio ou serviços que matem integração com o logradouro público
03	Uso ancoras	São os grandes comércios ou serviços como supermercados, serviços, escolas, hospitais.
04	Empreendimento Misto	Edifícios com mais de uma função socioeconômica como moradia, serviços e comercio
05	Permeabilidade visual	Estrutura que feche o terreno, mas que mantenham a visibilidade como grades, vidros, ou outros materiais que permita a visão do local.

Fonte: PDOT (TERESINA, 2019a, e 2019).

Na avenida Zequinha Freire passam três linhas de ônibus que saem do Bairro Vale do Gavião e do bairro Vale Quem Tem nas imediações do conjunto Planalto Uruguai, no limite norte do bairro Uruguai, todas elas seguem para o centro da cidade. A existência destas linhas de ônibus facilita o trânsito de pessoas e contribui para uma maior dinâmica na área de estudo pois o maior movimento do bairro se encontra nessas proximidades.

Outra macrozona encontrada no bairro Uruguai é a macrozona de ocupação moderada cujo o PDOT estabelece que:

Art. 76. A Macrozona de Ocupação Moderada – MOM - tem uso majoritariamente residencial, apresentando-se parcialmente consolidada e com as seguintes características: I - Infraestrutura incompleta e significativa presença de vazios urbanos em alguns setores, com potencial para densificação através da ocupação destes vazios; II - Oferta de comércio, serviços e de equipamentos públicos em menor proporção do que a Macrozona de Desenvolvimento; III - Grande incidência de residências unifamiliares; IV - Presença significativa de núcleos urbanos informais. Parágrafo único. A Macrozona de Ocupação Moderada é prioritária para investimentos em complementação de infraestrutura e implantação de equipamentos públicos, bem como para ações de regularização fundiária.

Art. 77. A Macrozona de Ocupação Moderada é subdividida nas zonas a seguir descritas, as quais recebem normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, e refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT: I - Zonas de Ocupação Moderada; II - Zona de Reestruturação; III - Zonas de Serviço. Art.

78. São objetivos da Macrozona de Ocupação Moderada: I - Miscigenação por atividades de comércio e serviço e indústrias; II - Complementação da infraestrutura e estrutura urbanas, especialmente a viária, fortalecendo as conexões urbanas; III - Receber Projetos de Estruturação Urbana, que induzam à ocupação controlada e adequada; 24 IV - Receber ações de regularização urbanística e fundiária de interesse social; V - Receber ações e políticas com foco na contenção do processo de reprodução da informalidade urbana; VI - Receber empreendimentos que gerem emprego e renda, atendendo às demandas da população de baixa renda residente.

Art. 79. A Zona de Ocupação Moderada apresenta graus distintos de oferta de infraestrutura urbana e características variadas, inclui indústrias de pequeno porte e não poluentes que estabelecem uma dinâmica urbana compatível com a moradia, sendo estrategicamente considerada secundária para adensamento, de acordo com o MTU.

Art. 80. A Zona de Reestruturação apresenta infraestrutura urbana incompleta e ocupações informais de baixa renda; desta forma, deverá ser complementada e qualificada através de novos equipamentos urbanos e comunitários e dos processos de regularização fundiária.

Art. 81. Zonas de Serviço são aquelas cuja localização, acessibilidade e estrutura a qualificam para a implantação de atividades de maior impacto urbano e porte, incompatíveis na sua maioria, com a moradia (TERESINA, 2019, p.23-24).

Na zona de ocupação moderada está localizada a maior parte das casas e condomínios residenciais, exatamente onde a densidade populacional é mais elevada. Por apresentar a zona de maior ocupação de pessoas também é onde está localizado a maior parte dos serviços urbanos do bairro. As características dessa zona fazem dela a principal área de ocupação humana logo deveria ser o local de maior investimento por parte do poder público em suprir a demanda populacionais de serviços básicos e de infraestrutura.

De acordo com os artigos 86 a 88 do PDOT, a macrozona de ocupação condicionada é aquela em que a questão urbanística não é tão desenvolvida e detentora de uma baixa densidade demográfica. Sobre a macrozona de ocupação condicionada o PDOT expõe que:

Art. 86. A Macrozona de Ocupação Condicionada – MZOC - caracteriza-se pela presença de terrenos ainda sem ocupação, baixa densidade urbana, pouca ou nenhuma oferta de infraestrutura e serviços urbanos, pouca oferta de comércio e serviços, não sendo prioritária à ocupação por estar distante de áreas mais urbanizadas, devendo somente ser adensada após ocupação das outras macrozonas.

Art. 87. Na Macrozona de Ocupação Condicionada devem ser mantidas as características de ocupação com baixa densidade, constituindo-se como área de reserva para adensamento posterior à Macrozona de Ocupação Moderada.

Art. 88. A Macrozona de Ocupação Condicionada é subdividida nas zonas a seguir descritas, as quais recebem normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, que refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT: I - Zona de Ocupação Condicionada 1; II - Zona de Ocupação Condicionada 2. (TERESINA, 2019, p.25).

No bairro Uruguai esta realmente é a macrozona em que a demanda por serviços urbanos e a própria ocupação é escassa. Isso se deve principalmente a localização que durante muito tempo o acesso foi dificultado e o mais recentemente foi construída a avenida Dom Helder Câmara, porém esta é pouco movimentada. Essa área também é caracterizada por áreas de inclinação acentuada, desprovida de iluminação pública. Nesta localidade existem algumas poucas construções habitacionais e grandes lotes de terra. Em períodos chuvosos a força torrencial das águas acaba por erodir o solo exposto e por ação das gravidades o material carregável se deposita nessa via de acesso interditando-a ou dificultando o trânsito normal de veículos nessa parte do bairro.

A macrozona de Interesse Ambiental no bairro é a menor de todas, e conforme o PDOT, são áreas de vulnerabilidade ambiental em que devesse tomar cuidados especiais quanto a ocupação urbana. Dessa forma, a macrozona de interesse ambiental é definida como:

Art. 82. A Macrozona de Interesse Ambiental - MZIA - caracteriza-se principalmente pela sua suscetibilidade aos alagamentos e inundações e, conseqüentemente, pela sua importância para o sistema de drenagem do município, contemplando as áreas identificadas pelo Plano Municipal de Drenagem Urbana. Parágrafo único. A MZIA é prioritária para investimentos em infraestrutura de drenagem que atendam às diretrizes do Plano Diretor de Drenagem Urbana.

Art. 83. A Macrozona de Interesse Ambiental não apresenta subdivisões em zonas, sendo seu limite e objetivos coincidentes aos da Zona de Interesse Ambiental a qual recebe normas de uso e ocupação do solo específicas, conforme o Anexo 10, que refletem as peculiaridades locais e as intenções estratégicas deste PDOT.

Art. 84. A Macrozona de Interesse Ambiental tem os seguintes objetivos: I - Compatibilizar o uso e ocupação do solo às limitações ambientais; II - Garantir ocupação com média e baixa densidades, salvo quando comprovadamente o empreendimento não agravar a situação atual nem houver risco à população que irá residir; III - Evitar novas ocupações irregulares e desordenadas; IV - Promover a requalificação ambiental de fundos de vales e áreas inundáveis; V - Promover ações para requalificação urbanísticas das áreas, com projetos estruturantes de drenagem, saneamento e moradia digna para as áreas críticas e já ocupadas; VI - Preservar e valorizar as margens dos rios Parnaíba e Poti.

Art. 85. No atendimento do modelo de desenvolvimento territorial de Teresina estabelecido neste PDOT, as Zonas de Interesse Ambiental deverão ser ocupadas mediante regras específicas que garantam o não agravamento das condições de drenagem e manejo de águas pluviais urbanas e evitem a criação ou ampliação de situações de riscos de desastres. (TERESINA, 2019, p.24-25).

No bairro Uruguai esta zona é uma das mais críticas no tocante a possibilidade de inundação, apesar de que outras regiões do bairro serem cheiras de depressões que também favorecem o alagamento do local. Dessa forma essa área passa a ter importância relevante na questão ambiental sendo que é desincentivada a sua ocupação e o aumento populacional, por esses problemas deve ser priorizada nos casos de investimentos.

3.3 Produção do espaço urbano

O Estado na esfera municipal por meio da Prefeitura Municipal de Teresina organizou o bairro ao fazer o parcelamento das terras ao determinar onde seriam abertas as vias de acesso. Depois disso cuidou para que algumas dessas principais vias fosse pavimentada por calçamento ou por asfalto.

A prefeitura atuou ainda na construção de um conjunto habitacional, “O Residencial o Sonho não acabou”. O residencial não acabou foi construído com recursos próprios em uma área de 2,80 ha em um perímetro de 700m. O residencial “o sonho não acabou” foi construído com em 5 quadras com 24 residências totalizando de 120 unidades habitacionais. Possui 6 ruas no sentido Norte-Sul e 2 no sentido Leste-Oeste conforme figura 34.

Figura 33. Placa de construção e rua da quadra L do Residencial “o sonho não acabou”.



Figura 34. Residencial “o sonho não acabou” no bairro Uruguai.



Fonte: Google Earth Pro (2021).

Grande parte das terras que compõe este bairro constituía em áreas privadas com lotes grandes como sítios e chácaras. A própria denominação do bairro se deve a fazenda que havia nesta localidade Fazenda Uruguai, dessa forma quando foi incorporado ao perímetro urbano recebeu esta denominação. As figuras 35 e 36 demonstram a ocorrência até hoje de grandes áreas de donos de terra no bairro Uruguai.

Figura 35. Proprietários Fundiários: Grandes propriedades de terras no bairro Uruguai - A



Fonte: Google street (Imagens de 2019) e Google earth pro (aereas de 2021)

A permanência desses sítios acabou levando a especulação imobiliária e ao próprio vazio urbano no bairro Uruguai. Muitas destas propriedades estão localizadas na Avenida Zequinha

Freire e constitui-se de zona de ocupação moderada. Algumas destas propriedades chegam a atingir uma área de até 5,2 há.

Figura 36. Proprietários Fundiários: Grandes propriedades de terras no bairro Uruguai - B



Fonte: Google street (Imagens de 2019) e Google earth pro (aereas de 2021)

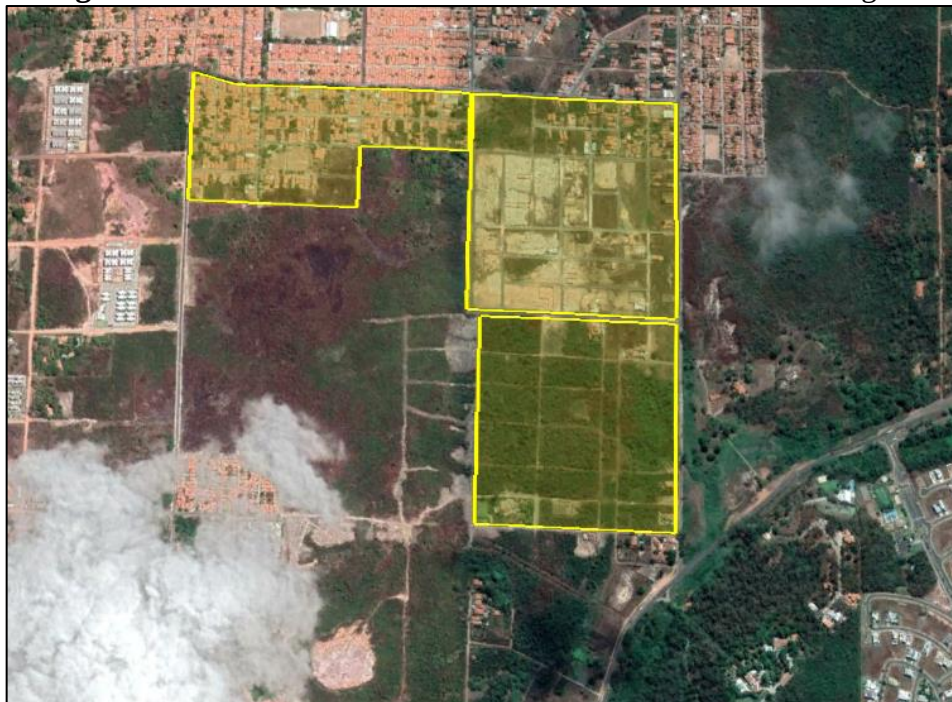
Os promotores imobiliários segundo Correa (2005) realizam diversas ações para a produção e consumo do espaço urbano dentre os quais: incorporação, que leva a terra a um preço de mercadoria por meio da gestão de capital demonstrados por meio de tamanhos de lotes, qualidade das construções e marketing e venda de imóveis; financia para pessoas físicas e jurídicas a compra ou a venda de terras de forma a obter a maior margem de lucro; estudos técnicos para a implantação de diversos empreendimentos comerciais ou residenciais a exemplo

de desmatamento ou terraplanagem, estudos do solo dentre outros até a construção e concretização final das construções vistas nas cidades bem como a venda para a população em geral.

No bairro Uruguai existem algumas formas de produção espaciais por meio da atuação destes agentes dentre as que mais se destacam estão a compra de grandes áreas de terra para loteamento ou na construção de empreendimentos habitacionais como os condomínios fechados.

Existem três loteamentos no bairro Uruguai: O loteamento Orgmar Monteiro, o loteamento Explanada do Uruguai e o loteamento Green Village. Destes o primeiro foi completamente terminado, vendido e construídos mesmo antes do ano de 2005. Já o loteamento explanado teve o surgimento de algumas casas que os poucos foram sendo construídas, depois que os lotes foram todos ocupados, as incorporadoras compraram o terreno ao lado para ampliar este loteamento que já está pronto para morar desde 2019, onde foi realizado desmatamento e terraplanagem do local. O local já dispõe de arruamento, energia elétrica. Este loteamento já foi colocado a venda a dois anos atrás, no entanto houve poucas vendas demonstradas pelo baixo número de casa construídas nesse local. Então apesar de loteado e urbanizado com infraestrutura mínima, a área ainda não é densamente povoada.

Figura 37. Promotores Imobiliários: loteamentos no bairro Uruguai



Fonte: Google street (2019)

O loteamento Green Village possui arruamento mas sem pavimentação, apenas a delimitação das quadras está feita e diferentemente do anterior, essa localidade quase não está ocupada. Os serviços básicos de infra estruturas são mínimos, possui postes de fiação elétrica, mas não dispõe de iluminação pública.

Outra forma de atuação marcante dos promotores imobiliários no bairro Uruguai diz a respeito aos inúmeros condomínios residenciais fechados construídos no bairro, sejam eles de casa ou apartamentos, verticais ou horizontais, no qual quase 80% deles foram construídos pós ano de 2005. Ao todo o bairro possui 26 condomínios de casas ou apartamentos e já tem previsão de construção de mais dois condomínios nesse bairro.

Os promotores imobiliários não poupam esforços para vender as unidades habitacionais dos empreendimentos residenciais. As figuras 38 e 39 demonstram os novos condomínios a serem construídos no bairro Uruguai juntamente com suas imagens promocionais.

Figura 38. Imagem promocional do condomínio Terrazo Carnaúba no bairro Uruguai



Fonte: MRV Engenharia e Participações S/A. Disponível: <https://www.mrv.com.br/imoveis/apartamentos/piaui>

O Terrazo Carnaúba é um empreendimento da MRV Engenharia e Participações S/A de condomínios de apartamentos a ser construído no bairro Uruguai na Rua Sr Cornelio. O lote a ser construído possui área de 17.791,68 m² com apartamento de dois quartos que variam de áreas privativa de 38,4 ou 42,15m². Segundo a construtora, serão construídas 10 torres de 5 pavimentos cada um variando de 4 a 8 apartamentos por andar.

Outra das grandes promotoras imobiliárias que atua no bairro Uruguai é a Construtora Tropical que está construindo um “condomínio de condomínios” nesse bairro. O reserva clube tropical compostos por 6 condomínios independentes mais uma grande área de lazer privativo.

Esse empreendimento pode ser visualizado na imagem promocional do empreendimento na Figura 39.

Figura 39. Imagem promocional do Tropical Reserva Club com seus seis condomínios



Fonte: Construtora Tropical

Segundo a construtora tropical, o Tropical Reserva Club disponibilizou 964 unidades habitacionais em forma de apartamentos no mercado imobiliário de Teresina com apenas 5 dos seus condomínios, e quando for construído o sexto é provável que chegue as 1200 unidades habitacionais no bairro Uruguai.

Os promotores imobiliários é um dos agentes produtores do espaço urbano no bairro Uruguai que mais se tem destacado na dinâmica socioespacial do bairro, o que tem atraído grande número de pessoas para resultando na densificação populacional da região e no fluxo de veículo, pessoas etc.

Os grupos sociais excluídos produzem o espaço urbano no bairro Uruguai mediante suas ações proveniente de conflitos de interesse e a luta por terra e moradia dessa forma levando a ocupação de terras públicas ou privadas, devido a grande quantidade de terras sem uso no bairro favoreceram a invasão de algumas delas o que resulta em conflitos sociais.

A formação e a própria expansão da área urbana de Teresina estiveram fortemente relacionadas a questão habitacional principalmente devido a construção dos grandes conjuntos habitacionais. Com a redução da política educacional do país a construção em massa destes empreendimentos habitacionais reduziram significativamente nas últimas décadas o que levou a problemática da habitação em vários locais do país. Exemplo disso foi o aparecimento de áreas de vulnerabilidade socioeconômica.

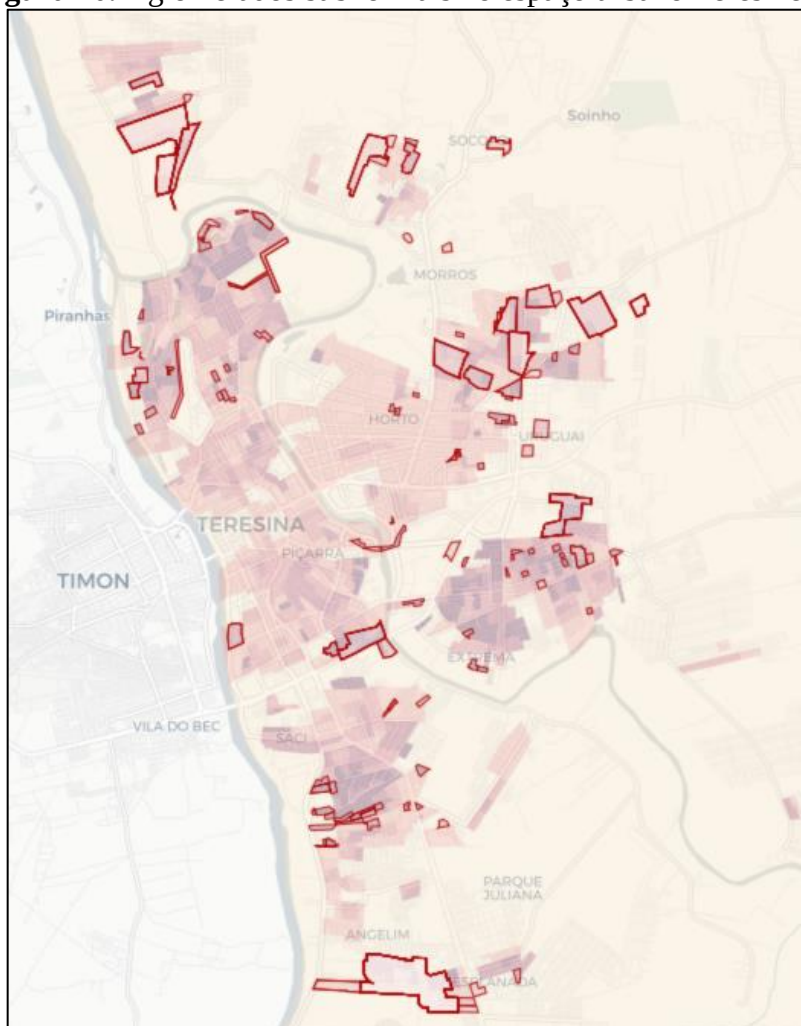
Segundo Monte (2016) a questão habitacional e seus empasses problemáticos recaem sobre a classe social mais empobrecida o que gera campos de conflitos sociais, embates e resistências durante a formação espacial de Teresina. Essa parte da população busca por sobrevivência e nas preocupações individuais e coletivas de modo a se organizar como movimentos ou entidade que lutam por uma mesma causa. Uma alternativa para se afixarem na cidade que os excluíram. Sem posse essa população é incapaz de participarem do parcelamento do solo mediante compra, dessa forma é preciso um espaço para sobrevivência e sem posses acabam ocupando áreas na cidade denominados recentemente por aglomerados subnormais.

Segundo IBGE (2021) aglomerado subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia, públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação. Estas ocupações irregulares no Brasil podem ter várias denominações como favela, invasões, grotas, baixadas, comunidade, vilas, mocambos, palafitas dentre outro.

O IBGE mapeia a localização dos aglomerados suburbanos pelo Brasil de modo a identificar aspectos socioeconômicos de serviços básicos a população como a forma de abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta de lixo e abastecimento de energia elétrica dos domicílios nestas áreas de forma a analisar as demandas por políticas públicas especiais para a população que vivem nestas condições (IBGE, 2021).

De acordo com IBGE (2021) com dados provenientes do censo de 2010, a cidade de Teresina possui um total de 113 aglomerados subnormais dos quais 25 deles estão localizados zona centro-norte, 32 na zona leste, 33 na zona sul e 21 aglomerados na zona sudeste. A população total de residentes é de 130.647 pessoas distribuídos em 34.925 domicílios o que constituiu uma média de 3,74 pessoas por domicílio. A localização dos aglomerados subnormais em Teresina estão demonstrados na Figura 40.

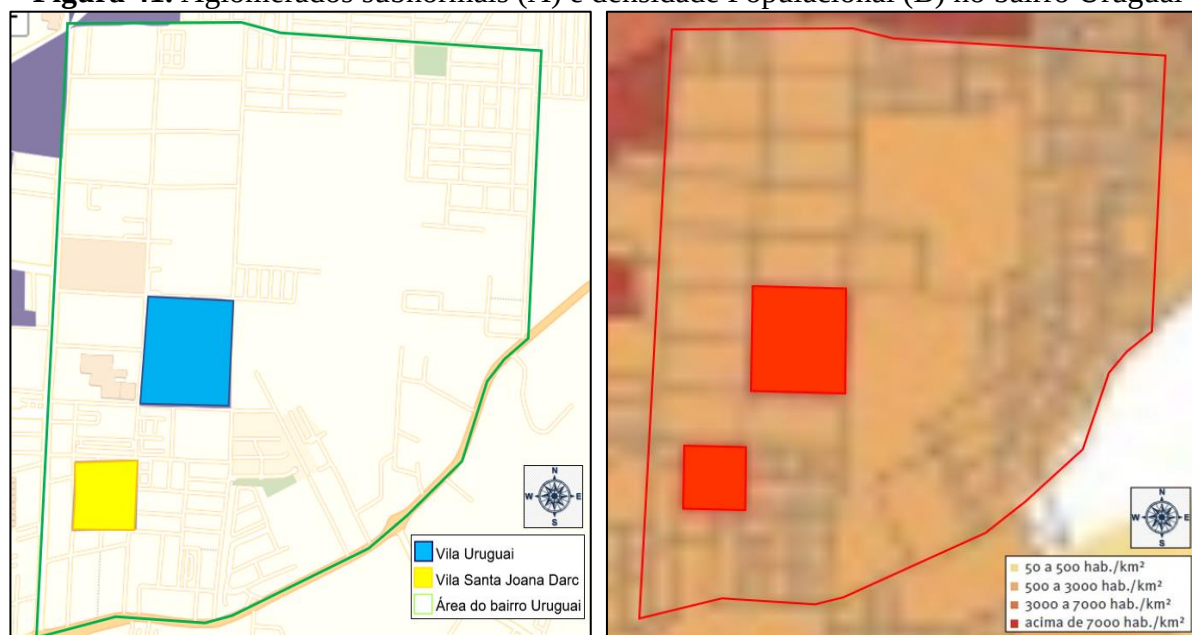
Figura 40. Aglomerados subnormais no espaço urbano Teresinense



Fonte: <https://agenda2030.carto.com/builde>

Dos 113 aglomerados subnormais é possível perceber pela figura 40 que no bairro Uruguai há a presença de duas destas ocupações dos quais o seu limite foi demarcado pela Prefeitura Municipal de Teresina a vila Santa Joana Darc e a Vila Uruguai. A localização deles estão localizadas na figura 41.

A distribuição populacional do bairro Uruguai no que tange a densidade demográfica coincide com a posição dos aglomerados subnormais presentes nesse bairro caracterizando como densidade demográfica acima de 7.000 hab/km² e a maior parte do bairro que se encontra despovoada ainda representa uma densidade demográfica que está entre 500 a 3000 hab/km² o que confere a esse bairro um baixo densidade populacional apesar deque nos últimos anos a população do bairro tenha crescido.

Figura 41. Aglomerados subnormais (A) e densidade Populacional (B) no bairro Uruguai

Fonte: Agenda 2030. Disponível em:

https://agenda2030.carto.com/tables/teresina_dataset21_habitacao_aglomerados_subnormais_ibge/public

A vila Santa Joana Darc possui um total de 144 domicílios com uma população de 527 pessoas. Sendo destes 278 homens e 249 mulheres, com média de pessoas por domicílio de 3,7. todas as residências possuem abastecimento de água da rede geral. A vila Uruguai possui um total de 312 domicílios com uma população de 1.209 pessoas dos quais 580 são homens e 629 mulheres, com uma média de pessoas por domicílio de 3,9. Destes domicílios 309 possuem abastecimento de água da rede geral. Estes aglomerados são ocupados por pessoas de baixa renda com valor de rendimento nominal mediano mensal das pessoas de 10 anos ou mais de idade em domicílio particulares ocupados possui renda média de R\$ 510.

Quanto ao saneamento básico dos aglomerados subnormais (quadro 07) Santa Joana Darc e Uruguai a maioria dos domicílios possui abastecimento de água da distribuição geral da cidade feito pela companhia “Águas de Teresina”. Sobre a destinação do lixo a população descarta no serviço de coleta periódica da prefeitura três vezes por semana e quanto a energia elétrica, a maioria dispõe de energia proveniente da companhia de energia a “Equatorial”.

Quadro 07. Características de Infra estrutura e saneamento básico dos aglomerados subnormais

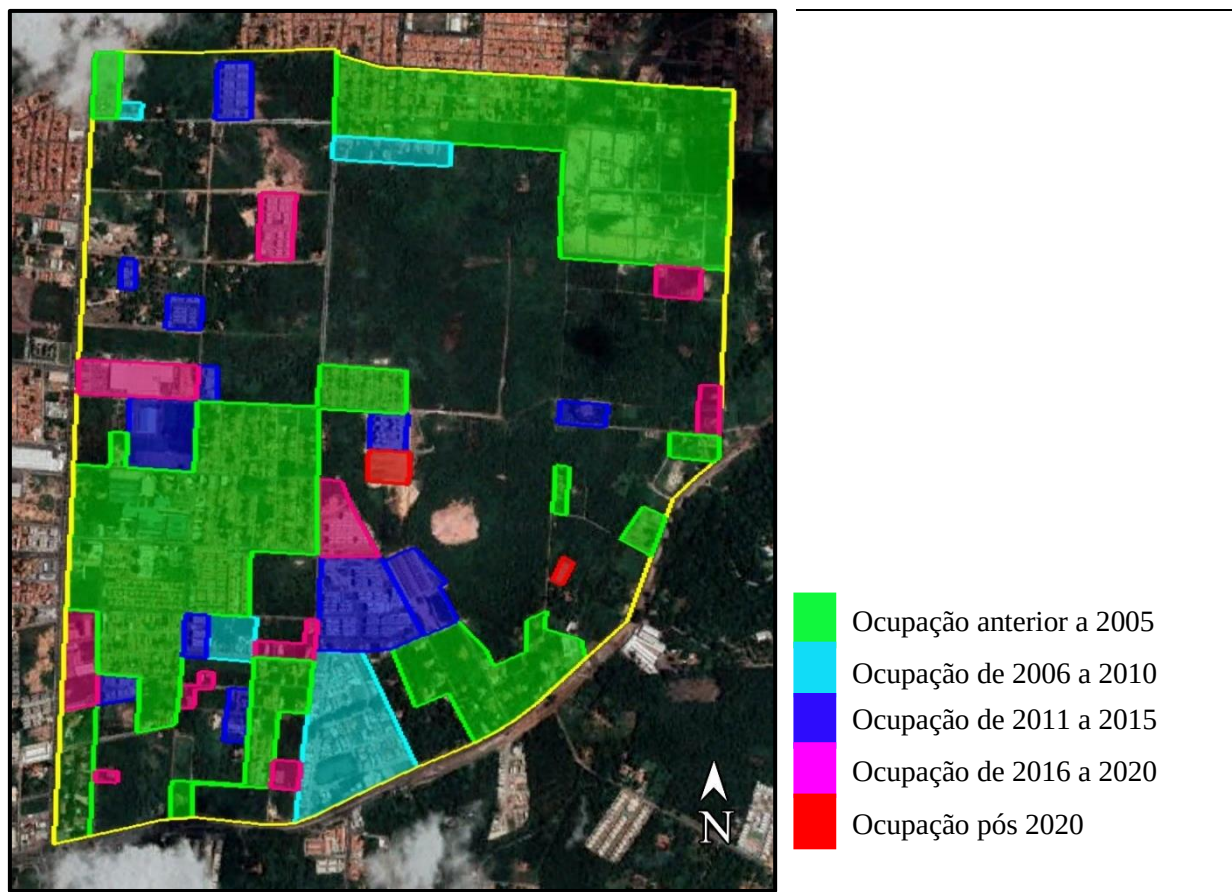
Nº	Aglomerado subnormal	Abastecimento d'água		Tipo de esgotamento sanitário				Destino do Lixo			Energia Elétrica		
		Rede geral de distribuição	Outras	Rede geral de esgoto-pluvial	Fossa séptica	Outras	Não tem banheiro ou sanitário	Do serviço de limpeza	Em caçambas de serviços	Outras	Companhia distribuidora	outras	Não possui energia
50	Santa Joana Darc (144)	144	-	-	-	138	6	125	19	-	125	17	2
51	Uruguai (312)	309	3	6	64	220	22	256	-	56	200	111	1

Fonte: IBGE (2010).

3.4 Evolução do espaço urbano

A Figura 42 apresenta a evolução temporal e espacial da mancha urbana do bairro Uruguai com base na análise da série histórica de imagens disponibilizadas pela plataforma google Earth pro no lapso temporal de 2005 a 2021. Como pode ser observado a mancha urbana de bairro Uruguai comportou-se de forma crescente ao longo dos anos avaliados, concentrando-se, sobretudo na porção sudoeste e nordeste do bairro sobretudo nas Imediações das avenidas Zequinha Freire e Joao XXIII (BR-343).

Figura 42: Evolução da ocupação do bairro Uruguai



Fonte: Organizado pelo autor por meio da série histórica google Earth: 2005, 2010, 2015, 2020 e 2021.

O bairro Uruguai possui aproximadamente 385 ha (hectares) dos quais no ano de 2005 já estava ocupada cerca de 112,54 ha. Esta ocupação se deu principalmente pela instalação de algumas áreas espaçadas no bairro e outras áreas bem delimitadas como a construção do loteamento Orgmar Monteiro e o loteamento Explanada do Uruguai a norte e nordeste do bairro. A noroeste a ocupação ficou a cargo da implantação de alguns pontos comerciais neste local

por ser um entroncamento de vias e bem favorável ao desenvolvimento do comércio. No centro do bairro encontra-se o residencial “O sonho não acabou” (Figura 43) já ocupado nesse ano. A nordeste a ocupação ficaram a cargo da implantação da faculdade Novafapi, das Vilas Santa Joana Darc e Vila Uruguai e os condomínios Village Alvorada, Jardim Damasco, Universidade Novafapi além de alguns outros estabelecimentos residenciais presentes na localidade.

No extremo noroeste estavam localizadas mansões de alguns abastados da cidade, esta talvez seja a área mais valorizada do bairro. A sul estava ocupado com o condomínio Moinho dos Ventos e algumas residências adjacentes a este. A sudeste a ocupação foi feita com algumas residências localizadas de forma mais espaçadas.

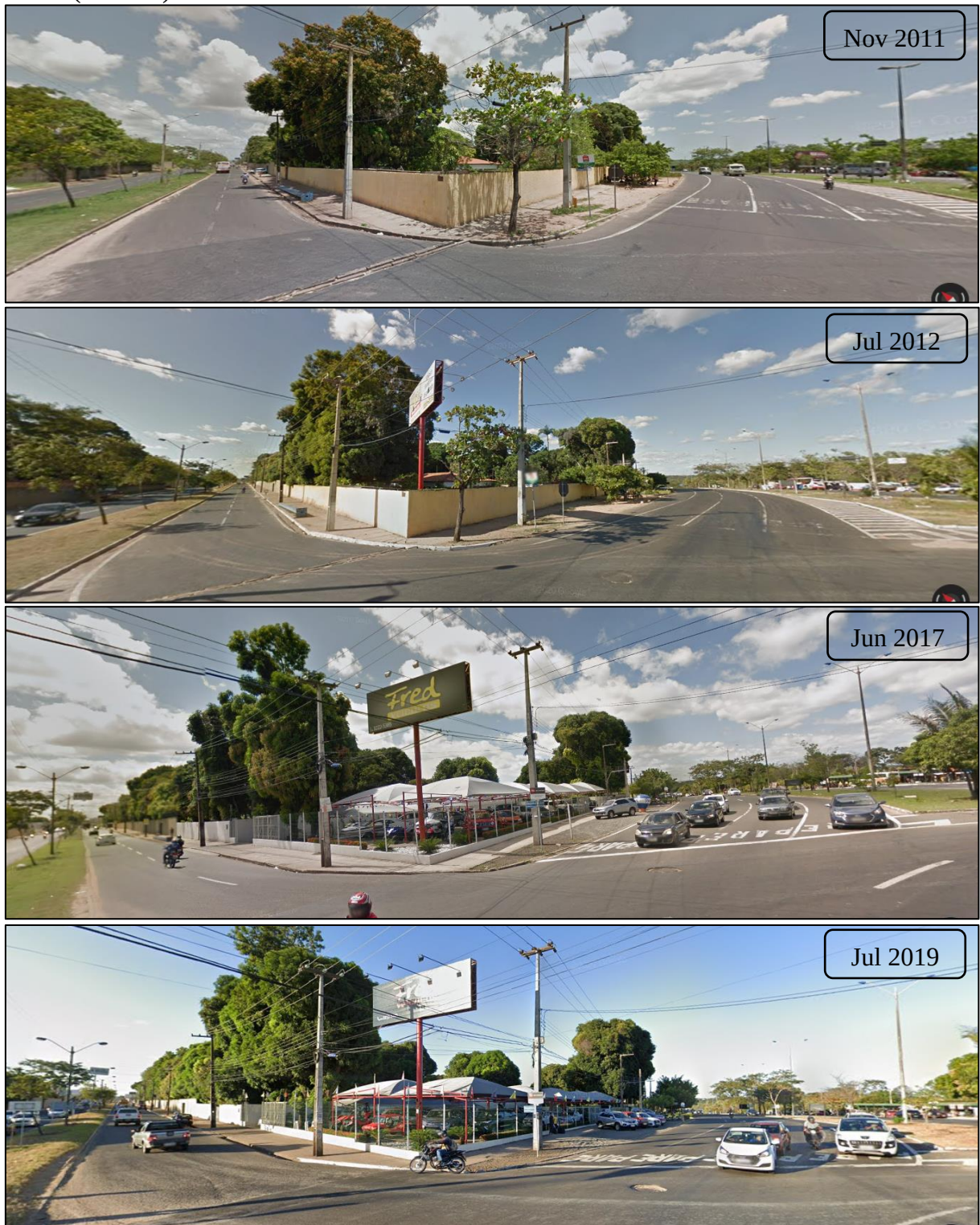
Figura 43. Mosaico de imagens cruzamento da rua Maria do Socorro de Macedo Claudino e da rua Indiana, residencial “o sonho não acabou”



Fonte: Google street

Ao passar do ano de 2005 ao ano de 2010 forma poucas as áreas ocupadas, destacam 4 áreas de ocupação significativa totalizando cerca de 15,76 há. O destaque maior nesse lapso temporal foi o surgimento do maior condomínio Horizontal do bairro, o Mirante do Lago, que está afixado no extremo sul do bairro na BR-343, residências de grandes pessoas importantes da cidade que em parte deu lugar a empreendimentos comerciais conforme figura 44:

Figura 44. Mosaico de imagens - Cruzamento da avenida Zequinha Freire com avenida Joao XXIII (BR-343)



Fonte: Google street

Este empreendimento residencial da classe média-alta e alta da cidade corresponde a cerca de 10 ha de área, o que constitui uma das maiores áreas de ocupação do bairro. Outra área de ocupação nesse período de tempo foi a construção de casas de luxo no centro da porção

sudoeste do bairro. Nessa época também a porção mais a Sul do loteamento Orgmar Monteiro foi ocupada na construção de residências outra área ocupada foi no extremo noroeste com a construção de um pequeno prédio residencial.

Nos pós 2010 até o ano de 2015 a ocupação das terras no bairro Uruguai se deu principalmente pela implantação de condomínios residenciais verticais, do ginásio esportivo da UNINOVAFAPI e a construção de alguns imóveis domiciliares. A ocupação neste período (21,17 há) foi maior que o período anterior sobretudo nas porções sudoeste e noroeste do bairro, destaque para quatro áreas: a maior delas foi a aquisição, desmatamento, terraplanagem e início da construção por parte da Tropical Construtora de um complexo de 6 condomínio verticais de 6 pavimentos cada, “o Tropical reserva club” (Figura 45) com área aproximada de 6,9 há.

Figura 45. Mosaico de imagens cruzamento da rua Maria do Socorro de Macedo Claudino e da rua Indiana, residencial “o sonho não acabou”



Fonte: Google street

A segunda área de destaque na ocupação nesse período foi a aquisição do terreno e construção do Ginásio poliesportivo da NOVAFAPI (cerca de 2,8 ha). A terceira área de destaque o início da construção do condomínio residencial fechado horizontal, o Vila Beethoven, com unidades habitacionais de casas duplex construído em uma área de aproximadamente 2,8 ha. A quarta área corresponde a aproximadamente 1,8 ha onde foi iniciado a construção do condomínio Solares Celeste II pela RR Construtora. Além destas outras áreas menores foram ocupadas, mas com destaque aos condomínios residenciais verticais dentre eles: o condomínio Hawaii Residence, Condominio Bella Piazza com 6 e 7 pavimentos respectivamente e o condomínio Solares Celeste I, o condomínio Mirtes Bona, os condomínios Solares Leste I e Solares Leste II e o condomínio Vale do Gurgueia com 4 pavimentos cada. Nesse período também se deu o início da construção dos três prédios mais elevados do bairro o Riviera Residence com duas Torres e o Punta del Leste conforme visualizados na Figura 46.

Figura 46. Mosaico de imagens cruzamento Avenida Zequinha Freire com rua Vitorino Orthigues Fernandes - A



Fonte: Google street

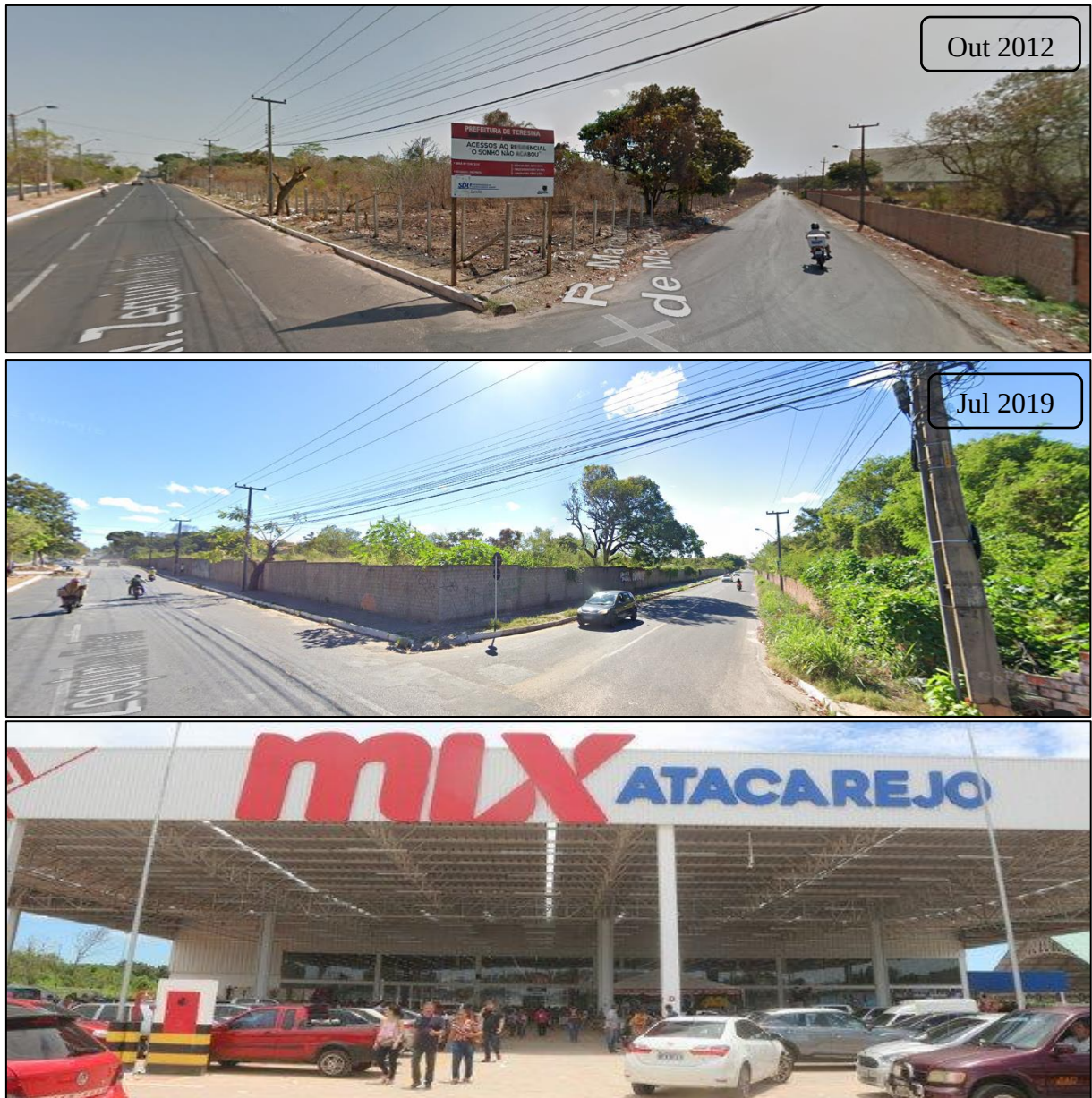
A figura 46 mostra um outro ângulo do Cruzamento da Avenida Zequinha Freire com rua Vitorino. Na paisagem mostrada a evolução se fez na mudança de pavimentação da Rua Vitorino Orthigues Fernandes que passou a ser asfaltada devido ao grande fluxo de veículo que

passava por essa via. Esta é uma das principais rua do bairro pelo seu intenso fluxo e por ser uma das principais vias de acesso ao interior do bairro. Na imagem é possível perceber os edifícios mais altos da região. Na esquina onde havia um lava-jato deu lugar a uma franquia de restaurante local, o Brutu's, com a especialidade em *fast foods* que contribui para a atratividade do lugar.

Passando o ano 2015 até o ano de 2020, houve a menor taxa de ocupação do bairro, apenas 16,1 ha. Neste período se destacam quatro áreas de ocupação pela dimensão do terreno ocupado, são elas: O maior destaque na ocupação do bairro neste período foi a implantação de uma unidade de uma rede de supermercado no bairro com uma área de aproximadamente 3,6 ha, o mix atacarejo, um empreendimento no setor supermercadista, a primeira unidade inaugurada na cidade desta rede de supermercado conforme figura 47.

Figura 47. Mosaico de imagens cruzamento da avenida Avenida Zequinha Freire com a rua Maria do Socorro de Macedo Claudino.





Fonte: Google street

O Mix atacarejo comercializa produtos de alimentação, higiene e outros na forma de atacada ou de varejo o que tem influenciado consideravelmente na dinâmica socio espacial do bairro, uma vez que atraiu o fluxo de veículo e pessoas vinda de diversas partes da cidade para comprar nesse supermercado. Outro destaque pelo consumo de terra no bairro foi a ocupação de uma área com cerca de 2,8 ha que constitui diversos seguimentos comerciais e de serviços (Figura 48). Nesta área encontram-se o complexo de esporte e lazer Aqua, um posto de gasolina, o primeiro supermercado implantado no bairro, o supermercado Castelo, assim como a implantação da nova sede da SDU-Leste.

Figura 48. Mosaico de imagens modificação na paisagem na Avenida Zequinha Freire.



Fonte: Google street

Durante o ano de 2020 a OMS (Organização Mundial de Saúde) a decretou estado de Pandemia devido a COVID-19 que resultou em milhares de morte no mundo todo e no Brasil o número de óbito esteve entre os maiores do mundo. Diversos governos Estaduais e Municipais decretaram estado de emergência em diversos estados e municípios brasileiros onde foi decretado quarentena por tempo indeterminado, isolamento social e funcionamento de apenas os setores essenciais (saúde e alimentação) poderiam permanecer funcionando. Dessa forma vários setores das atividades humanas foram comprometidos inclusive o da construção civil o que dificultou o prosseguimento das obras pela cidade e consequentemente nas obras de

ocupação no bairro Uruguai o que levou a pouca transformação espacial e na paisagem do bairro. As atividades só retornaram no mês de setembro de 2020 com muitas restrições.

Como se percebe na figura 42 foram quase inexistentes as modificações no bairro do ano de 2020 para 2021 cerca de 1,43 ha, no entanto, houve o desmatamento e terraplanagem de duas áreas, ambas na porção sudeste do bairro. A maior delas com 1,14 há e a outra com 0,29 há. Pelo tamanho das áreas hipotetizamos que a maior dela seja para a construção de um novo condomínio residencial, chegou-se a esta conclusão por grande parte dos condomínios possuem mais ou menos esta mesma área além de estar ao lado do condomínio Bella Piazza e em uma área rodeada de outro condomínios. Já a área menor pela sua dimensão e pelas marcações realizadas no terreno e verificada nas imagens disponibilizadas pelo *google Earth pro* hipotetizamos que seja a implantação de um galpão.

A figura 49 mostra o cruzamento de duas das vias mais movimentadas do bairro a Avenida Zequinha Freire e a rua Vitorino. A avenida Zequinha Freire é o limite oeste do bairro, a via mais movimentada do bairro. Nesta avenida passa um grande fluxo de veículos e pessoas. È onde se localiza a maioria dos empreendimentos de comercio e serviços. Já na rua Vitorino Vitorino Orthigues Fernandes localiza-se o centro Universitário Uninovafapi, além dos dois edifícios mais altos do bairro caracterizado por ser edifícios residenciais.

Figura 49. Mosaico de imagens cruzamento Avenida Zequinha Freire com rua Vitorino Orthigues Fernandes - B



Fonte: Google street

O processo de expansão, desenvolvimento e adensamento são alguns dos aspectos para a formação de centros, núcleos de grande acessibilidade nos quais se localiza elevada proporção de estabelecimentos e equipamentos de uma área urbana, é o que tem se mostrado no bairro Uruguai, sobretudo na Macrozona de Desenvolvimento. Isso é perceptível principalmente nas imediações da Avenida Zequinha Freire, apesar de esse processo ser ainda pouco expressivo, mas acredita-se que brevemente esse fato ocorra e ainda mais pela promessa de implantação da Pontifícia Universidade Católica (PUC) a ser implantado também nesse bairro e que será administrado pelas “irmãs” do grupo da Colégio Sagrado Coração de Jesus, uma das mais tradicionais escolas de Teresina.

O bairro Uruguai vem demonstrando uma forte centralidade pela implantação de um centro universitário em seu território e ainda mais por esta localizado em uma das principais vias de acesso da cidade, além de ser um bairro de adensamento populacional previsto pelo Plano de desenvolvimento e ordenamento Territorial de Teresina com a concepção de se construir uma cidade mais compacta e densa.

3.5 O Centro Universitário UNINOVAFAPI e antecipação espacial

A implantação do Centro Universitário foi um fator de grande importância para a ocupação, dinâmica e surgimento de infraestrutura urbana no bairro Uruguai, do qual atraiu fluxo de pessoas e veículos na localidade, além de condicionar a existência de várias pontos comerciais em seu entorno e uma série de pequenos condomínios de “kitnets” (pequena residência conjugados de dois ou três cômodos) destinado a moradia de alunos provenientes de outras parte da cidade e até mesmo de outro municípios do Estado.

O Centro Universitário UNINOVAFAPI localizado no bairro Uruguai na Rua Vitorino Orthiges Fernandes, é uma instituição de ensino a nível superior credenciado pelo Ministério da Educação por meio da Portaria nº 1.130 de 11 de setembro de 2012. Esta instituição originada da Faculdade de Saúde, Ciências Humanas e Tecnológicas do Piauí (NOVAFAPI), credenciada pela Portaria MEC Nº 1.592, de 9 de outubro de 2000, mantido pela Sociedade de Ensino Superior e Tecnológico do Piauí Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com fins lucrativos (UNINOVAFAPI, 2021a).

Iniciou suas atividades em 12 de fevereiro de 2001 quando ainda estava implantada no bairro Vale Quem Tem, quando ofertou vagas por meio de vestibular próprio para curso superior de Enfermagem e Odontologia autorizado pelo MEC no ano de 2000. Um ano depois (2001) a instituição teve os cursos de Fisioterapia e fonoaudiologia autorizados pelo MEC para

funcionamento e no ano seguinte (2002) foram ofertadas vagas para estes cursos quando também houve a autorização para a implantação do curso de direito.

Em 2002 a sede da instituição é transferida para o bairro Uruguai com instalações próprias sendo que em dezembro de 2002 foi aprovado o funcionamento do curso de Nutrição das quais as vagas para ingresso foram ofertadas no ano seguinte (2003). Segundo UNINOVAFAPI (2021b) com a consolidação de um plano de ensino de alto padrão de qualidade avaliado pelo MEC, a instituição recebeu autorização para implantação do curso de medicina no ano de 2004 quando também foi lançada primeira turma de medicina em uma instituição privada no Estado do Piauí. Ainda em 2004 houve o reconhecimento do curso de enfermagem e autorização para o funcionamento do curso de Biomedicina.

No primeiro semestre de 2007 mais um curso foi aprovado para o seu funcionamento, bacharelado em Educação Física. Ainda nesse ano os cursos de bacharelado em Administração e de Tecnologia de Design de Moda respectivamente dos anos de 2006 e 2007 e iniciado em 2007 e 2008 respectivamente.

De uma faculdade, a instituição obteve aumento em sua classificação de instituição passando a ser um Centro Universitário, mudando sua denominação de NOVAFAPI para UNINOVAFAPI. Segundo UNINOVAFAPI (2021b) a obtenção de título de Centro Universitário conferiu maior autonomia da instituição em relação as instituições superiores no qual reafirmou a qualidade do ensino e contribui também para tornar o Estado do Piauí como centro de excelência em ensino superior de elevado padrão de qualidade, influenciando não só o Estado do Piauí, mas também do Maranhão.

Atualmente o Centro Universitário UNINOVAFAPI, oferece ensino superior e pós-graduação *Latos senso* e *strito senso* para destaque ao Mestrado em Saúde da Família, atividades de extensão para alunos e comunidade em geral e cursos livres de aperfeiçoamento de modo a assegurar compromisso com a responsabilidade social e a produção de conhecimento.

Por meio da clínica Escola, a instituição oferece assistência às comunidades serviço de atendimento nas áreas de Fisioterapia, Odontologia, Medicina, Nutrição, Fonoaudiologia, realização de exames laboratoriais, e práticas de atividades desportivas através do Centro Integrado de Saúde. Além de serviços de saúde a instituição ainda conta com atividade na área jurídica com o Núcleo de Práticas Jurídicas. A instituição ainda abriga o Juizado de Causas Especiais que atende toda a região.

No ano de 2018 esta instituição passou a fazer parte do maior grupo de faculdade de medicina do país, a NRE educacional e no ano seguinte (2019) a instituição uniu forças à Medcel que é empresa líder em preparatório para residências médicas, títulos e especialização.

O Centro Universitário UNINOVAFAPI está construído com espaço amplo que conta com várias dependências estruturais erguida em uma área total de 152.000 m² (cento e cinquenta e dois mil metros quadrado). Possui 4 prédios de salas de aula e demais dependências, dois auditórios um deles com capacidade para comporta 500 pessoas sentadas construído em um terreno 25.000 m² (vinte e cinco mil metros quadrados). A área possui ainda estacionamento, praça de alimentação e espaços de convivência. A instituição possui uma infraestrutura básica, necessária e suficiente para seu funcionamento distribuída em 08 blocos arquitetônicos com os espaços necessários à operacionalização dos seus cursos, 1 ginásio poliesportivo e estacionamento para veículos (UNINOVAFAPI, 2021^a).

Atualmente a UNINOVAFAPI possui alunos distribuídos em seus vários cursos: tradicionais: Administração/FGV, Arquitetura e Urbanismo, Biomedicina, Ciências Contábeis, Direito, Educação Física, Enfermagem, Engenharia Ambiental e Sanitária, Engenharia Civil, Engenharia de Produção, Engenharia Elétrica, Fisioterapia, Fonoaudiologia, Medicina, Nutrição, Odontologia; tecnólogos: Design de Interiores, Design de Moda, Design de Interiores, Design de Moda, Sistema de Informação, Radiologia, Alimentos, Análise e Desenvolvimento de Sistemas.

Ao se estudar o fato de o Centro Universitário Uninovafapi ter se transferido a quase 20 anos para o bairro Uruguai lembra-se muito de um evento da geografia Urbana conhecido como práticas espaciais. A análise do território através dos seus usos tornou-se um instrumento importante para a pesquisa geográfica, sobretudo para os trabalhos de Geografia Urbana. Os usos do território expõem as contradições históricas que se materializam no espaço, e ainda permite a compreensão de determinados fenômenos sócio-espaciais, como a pobreza urbana, a privação social, a seletividade e as desigualdades sociais em geral (SANTOS, 2017).

As diferenças sócio-espaciais, tanto na escala da rede urbana como na escala do espaço intra-urbano, resultam da acumulação de inúmeras formas e interações espaciais desenvolvidas em um período de tempo de certa duração. Esse acúmulo, por sua vez, é o resultado de processos e práticas espaciais. Os processos espaciais constituem um conjunto de forças atuando ao longo do tempo, viabilizando localizações, realocações e permanências de atividades e população sobre o espaço da cidade.

Para Correa (2007) a prática espacial conhecida como antecipação espacial é caracterizada pela localização de uma atividade em local antes que condições favoráveis tenham sido satisfeitas. Trata-se da antecipação à criação de oferta significativa de matéria-prima ou de mercado consumidor de dimensão igual ou superior ao limiar considerado satisfatório para uma implantação rentável. É nas zonas de fronteira de povoamento, na franja rural-urbana ou em eixos de amenidades, onde a urbanização é anunciada, que essa prática é adotada. Grandes corporações, com múltiplas localizações, proprietários fundiários urbanos, hotéis integrantes de amplas redes estão entre os agentes sociais que realizam essa prática, que se associa em muitos casos, com a transformação anterior da terra em reserva de valor, inscrita numa futura diferenciação sócio-espacial.

Foi a partir desse conceito de antecipação espacial em que instalação da UNINOVAFAPI mais condicional o uso e evolução do espaço do bairro Uruguai. Antes um bairro desprovido de infraestrutura urbana, marcado por um baixo preço da terra pela existência de sítio e chácaras, além disso contou com a possibilidade e disponibilidade de terra e a consequente futura expansão do empreendimento. Foi assim que aconteceu, a UNINOVAFAPI teve disponível terras para que pudessem construir toda sua infraestrutura de funcionamento, como um valor de terra razoavelmente mais barato que nos dias atuais.

A antecipação espacial feita por essa instituição, favoreceu mais tarde a atração populacional para a área por meio da instalação de residências e alguns pontos comerciais pois as terras ainda estariam mais baratas aumentando o valor de uso a cada ano que passava. Atualmente, a dinâmica de atração populacional no bairro Uruguai foi primeiramente e fortemente influenciada pela presença da UNINOVAFAPI como um atrativo populacional do bairro e a consequente presença de infraestrutura urbana no local, sendo portanto, fator de valorização espacial.

3.6 Os condomínios residenciais fechados no bairro Uruguai

De acordo com Rapouso (2012) os condomínios fechados originalmente denominados “*gated communities*” (comunidades fechadas) surgiram na Inglaterra durante o século XVIII. No século XX, por volta dos anos 1970 essa forma socioespacial se manteve adormecida nos Estados Unidos o que a partir de então surgiram empreendimentos residenciais com essa configuração, a fórmula dos espaços fechados. Estes empreendimentos surgiram com a concepção de comunidades planejadas, onde grandes espaços foram dotados de inúmeros

equipamentos e serviços coletivos privados com normas regulamentadas sujeitas a plano diretor e a regulamentos internos comandadas por associações de proprietários.

A partir de 1980 empreendimentos dessa conotação se multiplicou em vários locais do mundo assumindo configurações e formas bem diferentes a exemplo os empreendimentos que demandavam menor espaço de terra construído por edifícios de apartamentos com a presença de espaços coletivos. No Brasil a implantação de condomínios fechados tem se tornado uma forma básica de habitação, apropriação e produção do espaço urbano.

Na sociedade capitalista o acesso a diferentes áreas urbanas é marcado pela forte intervenção do mercado imobiliário (SILVA, 2012). Inicialmente esse tipo de moradia estava destinado à população mais abastada demonstrando ser essa a forma de habitar dos grupos sociais mais favorecidos economicamente, mantendo-se esses protegidos e coesos nas áreas da cidade onde possuíam a infraestrutura urbana mais adequada e localizado em áreas da cidade mais valorizada (THIBERT; OSORIO, 2013) o que remeteu e fortaleceu desde então uma forte segregação socioespacial.

As formas de condomínios fechados podem ocorrer de forma vertical ou horizontal constituídas por torres de apartamento, conjuntos de casas ou a variação das duas formas ao mesmo tempo. Os condomínios residenciais fechados são caracterizados pela habitação conjunta com elevada densidade populacional, presença de equipamentos privados de uso coletivos e de variedades formas e funções, impermeabilidade do perímetro e controle de acesso e propriedades privadas que complementam a função residencial (RAPOSO, 2012).

Segundo Araújo (2014) desde as origens a segregação tem acompanhado a história das cidades sendo um elemento fortemente vinculado ao espaço urbano sendo que nas últimas décadas este processo tem evoluído para uma nova fase, a fragmentação. As presenças marcantes dos condomínios fechados têm se tornando uma forma de como a fragmentação espacial se apresenta, alguns desse condomínios são tão grandes que parece verdadeiros bairros planejados e isolado do restante da cidade construindo uma sociedade e um espaço urbano fragmentado.

Na concepção de Janoschka e Glasze (2003) a fragmentação espacial é decorrência do parcelamento de terrenos fechado baseado em níveis analíticos. A fragmentação físico-material leva a desintegração de áreas urbanas com forte tendência independente com a implantação de áreas de acesso restrito que leva a descontinuidade do espaço urbano. Outra questão é a fragmentação social que leva a supressão de grupos sociais evitando o contato com pessoas que apresentam um estilo de vida diferente. Por fim a fragmentação político-territorial, que muitas

vezes chega a extensas faixas de terra que compromete aos serviços comunitários ou quando o estado normatiza o território em função dos interesses privados.

Segundo Levy (2010) um dos produtos do capitalismo que mais tem modificado o espaço urbano e sua paisagem nos últimos anos tem sido a incorporação de terras para a construção de condomínios residenciais fechados, como esse mesmo autor chama de enclaves fortificados, dotados de aparatos de segurança com o objetivo de levar qualidade de vida e tranquilidade para determinados grupos sociais.

Algumas das primeiras mudanças dos condomínios na paisagem urbana é a incorporação de terras antes rurais ou guardadas pela especulação imobiliária seguida do desmatamento e da terraplanagem do local. Alguns destes condomínios são tão grandes que chegam a retirar grande quantidade de cobertura vegetal, alguns chegam a desviar córregos ou riachos com a terraplanagem sobretudo os condomínios horizontais, outros chegam a edificação de grandes números de pavimentos que levam ao processo de verticalização da cidade e aumento do fluxo de pessoas, mercadorias levando a uma dinamicidade do espaço urbano.

Para Azevedo (2019) o número de condomínios fechados cresceu exponencialmente nas últimas décadas o que trouxe modificação na paisagem urbana. Inicialmente os condomínios fechados eram empreendimentos presentes nas metrópoles, mas nos últimos anos essa também é uma realidade nas cidades. A desconcentração produtiva capitalista viabiliza o crescimento atraindo capital e investimentos de modo a explorar o espaço urbano.

Ainda para Azevedo (2019) a implantação de condomínios fechados em regiões periféricas da cidade modifica expressamente a relação dos moradores já afixados nestas áreas. No trabalho deste autor, os moradores destas áreas não se sentem segregados pela presença de condomínio fechados, pelo contrário, se sentem favorecidos pois movimenta a economia do bairro, gera emprego para faxineiras, cabeleireiros, manicures, entre outros serviços, como também fortalece o comércio local. Dessa forma a divisão do espaço de áreas periféricas com a implantação destes condomínios trazem esperança de melhorias na infraestrutura do bairro como a pavimentação de ruas, rede de abastecimento de água e esgoto, iluminação pública e a valorização dos imóveis do local e da região.

No entanto Levy (2010) chama a atenção que os moradores dos condomínios fechados possuem cada vez mais uma relação efêmera, superficial e frágil com o espaço urbano pois cada vez mais a interação social tem se esvaído a cada dia onde as relações sociais se mostram perenes prevalecendo a dimensão privada do estilo de vida. Pensando sobre a afirmativa de Levy, é possível perceber por exemplo que os espaços públicos como praças estão cada vez mais desertas levando a uma forte alteração da paisagem e do cotidiano urbano. Ainda em Levy

pode se perceber como ele relata em seu texto uma configuração do espaço urbano denominado de espaços públicos mortos”, “desertificação dos espaços públicos”, “heterogeneidade dos espaços de interação social”, “espaços residual entre edifícios e vias” levando a perda da essência do espaço públicos das cidades

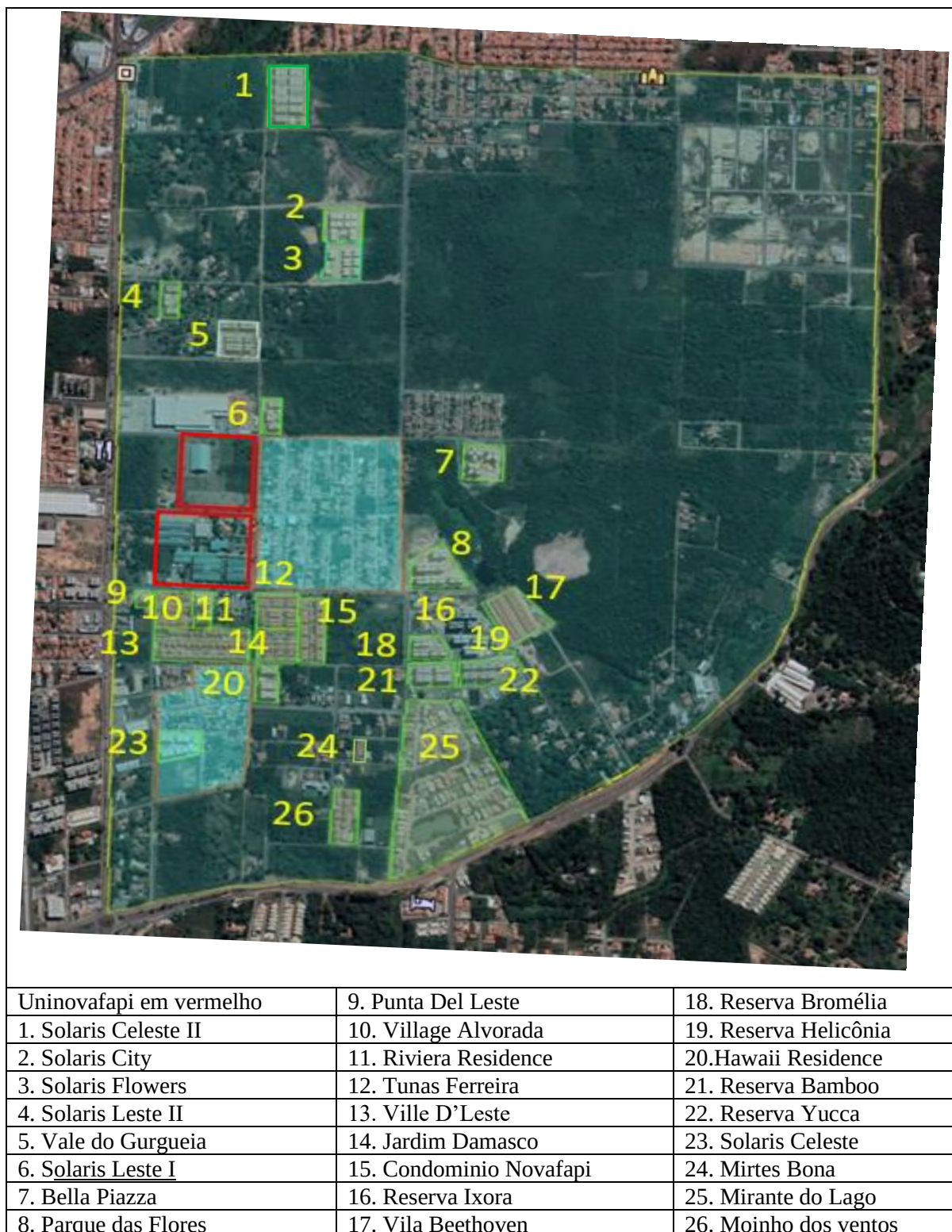
Diante destas concepções a presença dos condomínios residenciais fechados não tem mudado apenas a paisagem da cidade (conceito físico) por meio de retirada da vegetação, terraplanagem, verticalização, ocupação e desvio de rotas de ruas e avenidas, mas sobretudo a paisagem urbana (conceito abstrato social) por meio da segregação ou autosegregação, esquecimentos dos espaços públicos e mudanças nos modos e relações sociais. O espaço urbano cada vez menos público e cada vez mais privado. Levy (2010) é bem categórico em expressar esta condição de paisagem urbana ao concluir que os condomínios fechados estão indo oposto a vida urbana ao negar os princípios da vida urbana democrática demonstrada por meio da redução dos espaços públicos e seu consequente esvaziamento significativo da cultura urbana. Este é observado por meio da propriedade privada como estilo de vida negando a proposta urbana de cidade, coletividade e sociabilidade.

Conforme Silva (2015) a partir dos anos 2000, Teresina experimenta de um processo imobiliário fortíssimo por meio da implantação dos empreendimentos residenciais, os condomínios fechados. Estes empreendimentos estão cada vez mais presentes na cidade sendo que a zona leste tem recebido grande parte destes empreendimentos. Os condomínios residenciais fechados estão sendo nas últimas décadas construídos nas áreas periféricas da cidade alguns destes como o condomínio Mansão dos Morros, Kennedy Park, Aldebaran Ville, Mirante do Lago, Terras Alphaville Teresina, Terra dos Pássaros e Verana. A grande quantidade de vazios urbanos na cidade tem motivado a construção dos condomínios favorecendo a densificação populacional da cidade.

Lopes et al (2015) afirma que os condomínios horizontais estão localizados majoritariamente na zona leste e sudeste da cidade alguns deles próximo ao limite urbano o que tem contribuído para a expansão do espaço urbano. Em 1996 o primeiro desse tipo de empreendimento foi construído na zona leste, denominado Jardins de Fátima sendo que um novo condomínio horizontal foi construído só em 2000 o Village Residence. Em 2002 a Construtora Tropical constrói o Tropical Park I e II sendo também a primeira incorporadora do seguimento. A partir de então a construção destes empreendimentos cresceu consideravelmente com a chegada no ano de 2004 que logo teve um decréscimo voltando em 2008 e se consolidando como uma forma de morar em Teresina nos últimos anos.

Lopes et al (2015) enfatiza que os condomínios horizontais estão localizados em sua maioria no bairro morros 78,34% devido à grande disponibilidade de terras ociosas e pela presença de uma via importante da cidade, a Avenida Presidente Kennedy. Dentre os condomínios horizontais de maior terreno e de melhor infraestrutura física considerado de alto padrão estão Alphaville e do Aldebaran Ville ambos empreendimentos existentes em várias cidades do Brasil. Na Zona Sudeste o bairro Gurupi detém a maior parte dos condomínios horizontais da zona. Na zona sul os condomínios horizontais foram construídos só em 2010 possuindo três exemplares, o Vila Vitória com 150 unidade habitacionais no bairro Parque São João, O Belo monte com 26 casas e o Santa Anna com 23 casas ambos no bairro Porto Alegre.

De acordo com o censo IBGE (2010) a população do bairro Uruguai representava 0,62% da cidade de Teresina. Na última década, a população do bairro aumentou 116,2%. O bairro não possui conjunto habitacional e possui dois aglomerados subnormais: a vila santa joana Darc com 144 domicílios e uma população de 527 pessoas; a vila ladeira do Uruguai com 312 domicílios e população com 1.209 pessoas. Este incremento populacional no bairro se deve aos fatores de atração populacional bem como a implantação dos condomínios residenciais fechados tanto horizontais quanto verticais (Figura 50).

Figura 50. Localização dos condomínios residenciais no bairro Uruguai

Fonte: Google Earth (2021) adaptado; Pesquisa Direta

Quadro 08. Série histórica das etapas dos empreendimentos obtidos por meio de imagens do software Google Earth

Nº	CONDOMÍNIO	01. 2005	08. 2007	08. 2009	10. 2011	08. 2012	10. 2013	09. 2015	09. 2016	07. 2017	07. 2018	08. 2019	2020	2021
01	Tunas Ferreira													
02	Novafapi													
03	Village Alvorada													
04	Moinho dos Ventos													
05	Village del leste													
06	Mirante do Lago													
07	Jardim Damasco													
08	Solares Celeste I													
09	Vale do Gurguéia													
10	Solares Leste I													
11	Solares Leste II													
12	Hawai Residence													
13	Reserva Bromélia													
14	Reserva Yurcca													
15	Reserva Bamboo													
16	Bella Piazza													
17	Solaris Celeste II													
18	Solaris City													
19	Solaris Flower													
20	Punta del leste													
21	Riviera Residence													
22	Villa Bethoven													
23	Reserva Heliconia													
24	Reserva Ixora													
25	Parque das flores													

Legenda: Em branco o condomínio não estava nem em planos no Terreno: Em vermelho o terreno foi desmatado; em laranja o Terreno passa por terraplanagem; em amarelo edificação iniciada; em verde edificação avançada; em azul edificação finalizando ou finalizada.
Fonte: Google Earth Pro.

No bairro Uruguai apresentam nove condomínios residências do tipo horizontal. Foram incluídos nesta categoria os condomínios não só de casas, mas todos aqueles que não contribuía para a verticalização da cidade como é o caso dos condomínios de até dois pavimentos podendo eles serem de casa ou apartamento. Estes condomínios surgiram no bairro Uruguai anteriormente aos condomínios verticais, sendo que cinco já possuíam edificação bem avançada já no ano de 2005 sendo que no ano de 2009 estes já tinha sido concluído e habitado. Os dados sobre os condomínios residenciais horizontais implantados no bairro Uruguai estão descritos no quadro 09

Quadro 09. Caracterização dos condomínios residenciais horizontais no bairro Uruguai.

Nº	Nome do Condomínio	Nº de pavimentos	Tipo de habitação	Nº Unidades Habitacionais	Início da Construção	Area do terreno (m²)
01	Mirtes Bona	2	Casas	7	2012	1.500
02	Mirante do Lago	2	Casas	90	2007	108.900
03	Jardim Damasco	2	Casas	48	2008	10.000
04	Novafapi	2	Apartamento	144	2004	12.200
05	Tunas Ferreira	2	Apartamento	-	2004	10.000
06	Village Alvorada	2	Casas	24	2013	9.600
07	Ville D'leste	2	Apartamento	160	2004	22.000
08	Villa Beethoven	2	Casas	81	2015	16.000
09	Moinho dos Ventos	2	casas	14	2004	10.000

Legenda: *área aproximada

Fonte: <https://www.imoveisnopiaui.com/teresina/>; <https://www.halcaimobiliaria.com.br/>; Lopes et al. 2015 e google Earth.

Segundo Lopes et al. (2015) a zona leste de Teresina é a zona com a maior número de condomínios horizontais da cidade Zona Leste concentra a maior parte dos condomínios horizontais, especialmente no bairro Morros. Segundo a autora, isso se deve pela disponibilidade de grandes áreas para a implantação dos empreendimentos bem como a localização da Avenida Presidente Kennedy como um importante via de acesso. Nas imediações da BR-343 conhecida no perímetro urbano de Teresina como Avenida Joao XXIII, o bairro Gurupi e o bairro Uruguai são os bairros que concentram o maior número de condomínios horizontais fechados.

De acordo com Imobile (2021) entende-se por condomínio horizontal aquele que se expande para os lados capazes de se tornar verdadeiras vilas. Este tipo de condomínios é bem mais restrito pois demanda uma grande área para a sua construção. Geralmente localizados em áreas mais afastadas da cidade o que se constituem em verdadeiras formas de expansão urbana. Em grandes cidades a presença deste tipo de condomínio é mais escasso sendo que o adensamento urbano é mais comum devido a pouca disponibilidade de espaço disponível. Condomínios dessa natureza apresentam uma forte política de planejamento, urbanização e paisagismo por compor de imensas áreas de terras.

Quanto os condomínios residenciais verticais o bairro Uruguai possui um total de 17 condomínios de apartamentos sendo que destes 6 foram construídos pela RR construtora, 6 pela Tropical Construtora, 3 pela Arte construtora, 1 pela econométrica incorporadora e 1 pela Conte Engenharia. Dos condomínios edificadas 7 deles possui 4 pavimentos, 6 deles possuem 6 pavimentos, 2 possuem 7 pavimentos e 2 deles possuem mais de 10 pavimentos. Os primeiros

a ser construído foi em 2011 da série Solaris Leste I e II, três dos condomínios ainda não foram entregues como é o caso do Parque das flores, Reserva Helicônia e Reserva Yxora.

Os dados sobre os condomínios verticais implantados no bairro Uruguai estão descritos no quadro 10.

Quadro 10. Caracterização dos condomínios residenciais verticais no bairro Uruguai.

Nº	Nome do Condomínio	Quantidade de pavimentos	Tipo de habitação	Nº Unidades Habitacionais	Início da Construção	Área do terreno* (m²)
01	Solaris Celeste I	4	Apartamento	128	2011	7.700
02	Solaris Leste I	4	Apartamento	96	2011	5.000
03	Vale do Gurgueia	4	Apartamento	160	2011	10.000
04	Solaris Celeste II	4	Apartamento	352	2012	16.700
05	Solaris Leste II	4	Apartamento	96	2012	5.000
06	Hawaii Residence	6	Apartamento	144	2012	6.000
07	Reserva Bamboo	6	Apartamento	192	2013	8.000
08	Bela Piazza	7	Apartamento	192	2014	10.400
09	Reserva Bromélia	6	Apartamento	144	2014	6.300
10	Punta del Leste	18 sendo 2 de estacionamento	Apartamento	96	2015	2.000
11	Riviera Residence	13 sendo 2 de estacionamento	Apartamento	176	2015	5.000
12	Reserva Yucca	6	Apartamento	244	2016	10.500
13	Reserva Ixora	6	Apartamento	192	2016	20.200
14	Reserva Helicônia	6	Apartamento	192	2016	8.500
15	Solaris Flowers	4	Apartamento	112	2016	9.600
16	Solaris City	4	Apartamento	192	2016	9.200
17	Parque das Flores	7	Apartamento	336	2017	12.700

Legenda: *área aproximada

Fonte: <https://www.imoveisnopiaui.com/teresina/>; <https://www.halcaimobiliaria.com.br/> e google Earth.

A construtora Tropical tem promessa de entregar mais um condomínio o Reserva Cactus, no entanto sua edificação não foi iniciada. Esta construtora foi a pioneira em construir um empreendimento ainda não criado em Teresina, o que tem se chamado de “condomínio de condomínios”. Esta construtora trouxe a esse bairro o que ela chama de Reserva Tropical Condomínios Club que tem trazido uma grande modificação na paisagem no bairro (Figura 51).

Figura 51. Condomínios Residenciais transformam a paisagem no bairro Uruguai



Fonte: <https://www.facebook.com/TropicalConstrutora> Acesso em: 08 de jun, de 2021.

De acordo com Imobile (2021) condomínios verticais são caracterizados por se tratar de um prédio no formato de torre ou conjunto de torres. Casa Mineira (2021) ainda complementa que condomínios verticais são imóveis que permitem maior número de residências, já que sua verticalidade ocupa menos espaço plano no terreno e permite mais construções. Uma vida mais segura, longe da violência encontrada nos bairros urbanos brasileiros tem atraído cada vez mais adeptos, sem contar a praticidade de viver em um local com diversas opções de entretenimento.

A figura 52 mostra os edifícios mais altos deste bairro que são condomínios residenciais, o Punta Del Leste com 18 pavimentos sendo dois de estacionamentos e os demais residenciais e o Condomínio Riviera Residence e suas duas Torres como treze pavimentos sendo dois de estacionamento e os demais residenciais em casa uma de suas torres.

Figura 52. Condomínios Residenciais Verticais no bairro Uruguai – Teresina-PI



Legenda: Primeiro Plano: Condomínio Punta del Este. Segundo plano a esquerda: Condomínio Riviera em duas Torres. Segundo Plano a direita: Condomínio Solares. Terceiro Plano a esquerda: Complexo de condomínios Reserva Tropical, Reserva Bromélia e Reserva Yurcca.

Fonte: <https://web.facebook.com/watch/?v=2368545470085165>

Ambos os edifícios se localizam na mesma rua do Centro Universitário UNINOVAFAPI uma das áreas mais valorizada do bairro, localiza imediatamente a frente deste centro educacional. Os prédios que abrigam o condomínio Punta del Leste e o condomínio Riveira são os prédios mais altos não só do bairro mais de toda uma área de cerca de 3 km onde se encontra outro da mesma altura o que faz destas construções as mais visíveis mesmo a quilômetros de distância o que muda consideravelmente a paisagem urbana nesta região da cidade.

O condomínio Riviera Residence trouxe um novo conceito em urbanismo para esta localidade o que se conhece como “fachada ativa” isso também influenciado pela valorização da terra e o intenso fluxo de pessoas pelo local. Diferente de um prédio com fachada convencional, em seu pavimento térreo o condomínio dispõe de um conjunto de pontos comerciais que dinamiza não só o fluxo de pessoas na localidade, mas também contribui para a lógica econômica do local além de conferir maior valor comercial aos imóveis circunvizinhos. Este artifício urbanístico e paisagístico, bem como outros, tem contribuído para fazer do condomínio Riviera Residence um dos metros quadrados mais caros do bairro Uruguai.

Figura 53. Fachada Ativa do condomínio Riviera Residence



Fonte: <https://www.halcaimobiliaria.com.br/imovel/edificio-riviera-residence-uruguai-pronto-para-morar/3932>

As necessidades capitalistas por uso da terra levaram a ocupação do bairro estudado o que vem transformando a paisagem a cada dia que resulta em uma intensificação nas dinâmicas e transformações sócio-espaciais sobretudo pelo uso e cobertura da terra no bairro Uruguai.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Compreender o espaço urbano como todo tem sido uma empreitada difícil, uma vez que diferentes autores demonstram concepções antagônicas e ao mesmo tempo complementares sobre essa atividade humana. Existem os que veem o espaço urbano como o exímio resultado da ação humana sobre o espaço, há os que a ver como produto da ação humana. Diante das concepções discutidas foi possível perceber o espaço urbano é uma produção supercomplexa.

O espaço urbano é local das relações sociais sobre o espaço que são ocupados por diferentes classes sociais. Para analisar o seu processo de produção e organização é necessário abarcar o máximo das relações de produção, relações sociais dentre as ações capitalistas produz a terra urbana utilizado rotineiramente como objeto de troca.

A análise das dinâmicas da organização do espaço urbano pode ser percebida e apreendida mediante uma série de processos e formas existentes e criados na cidade mediante a reprodução socioeconômica materializadas no espaço. Apesar de que nem só de capitalismo o fenômeno urbano é definido, nas concepções de cidades atuais a dinâmica econômica está fortemente enraizada nas sociedades modernas o que torna o capitalismo o principal fator de formação e caracterização da produção e organização do espaço urbano atual

Foi analisado o espaço urbano também sobre a ótica dos seus agentes produtores. O Estado, os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, os grupos sociais excluído apresentam atividades dinâmicos inseridos em um contexto histórico e contido em uma escala sócio espacial. Em outras palavras os agentes são antes de tudo social, materializados, históricos, dotado de uma trama de interesses, com estratégias de organização própria, o converge a um conjunto de práticas representadas no espaço. Os produtores são contraditórios, geram conflitos e podem agir simultaneamente na produção constante do espaço urbano.

Percebendo-se pela ótica de que as relações sociais podem ser relações espaciais e que essa espacialidade é inerente à própria produção da sociedade. Tentar entender essa produção é algo fundamental. A sociedade define e redefine funções e conteúdo que contém as formas espaciais, instituindo novos usos, criam e recriam formas. A centralização como uma processo irradiador de decisões capazes de criar e definir áreas centrais, a descentralização levado pela expansão das cidades e ao aumento populacional, a segregação marcada por acirramento de classes sociais materializado na diferenciação dos espaço na cidade, a coesão fortemente marcada pela especialização e comercialização de produtos nas cidades e a inercia como fator

de parada de formas apesar da dinâmica dos processos o que confere identidade e simbologia as cidades.

A transferência da capital da província do Piauí de Oeiras para outro local já era assunto discutido desde o período colonial em que se pensava em mudança para um local que proporcionasse mais desenvolvimento, integração e comunicação com diversas regiões da cidade. A empreita da transferência causou descontentamento por parte de muitos, mas o idealizador da transferência e então presidente da capitania do Piauí, Antônio Saraiva, utilizou de seu marketing político de forma a convencer grande parte da sociedade da época que era importante aqui houvesse a transferência.

Os argumentos utilizados por conselheiro saraivam era que a nova cidade traria prosperidade. Mas a cidade sofreu a duras penas durante os primórdios de sua fundação. A cidade parecia que não evoluía. Foi chamado de cidade suja, de desocupados, uma cidade feia e que vivia às escuras, e que só se desenvolveu mediante alguns investimentos privados e outros investimentos provenientes do governo do estado e do governo federal que investiram em obras de infra estruturas que permitiu que a cidade se expandisse além do plano inicial de Saraiva, o tabuleiro de xadrez”.

Diante das situações analisadas sobre a expansão do espaço urbano teresinense ficou obvio que a época de ouro da expansão urbana foi durante os anos de 1960 a 1980 e que este processo foi fortemente influenciado pelo aumento populacional vertiginoso nesse período que demandou habitação para a população crescente. Dessa forma foi expressivo a construção de inúmeros conjuntos habitacionais em Teresina que acabou por criar verdadeiros bairros como o Parque Piauí e Promorar na zona sul, o conjunto Mocambinho na zona norte e o conjunto habitacional itararé na zona sudeste.

A zona Leste por ter sido ocupado anos depois e por ter sido relacionado ao processo de segregação socio-espacial resultou na pouca expressividade da construção de conjuntos habitacionais nessa mesma época. A construção destes em locais afastados do centro da cidade por si só constituiu em um processo de segregação imposta diretamente pelo próprio poder público. Além disso culminou no aparecimento de enormes vazios urbanos na cidade, o que mais tarde foram sendo invadidos pelos grupos sociais excluídos que acabaram se afixando nestes locais e resultaram nos conflitos que ocorrem no espaço urbano.

O bairro Uruguai possui características naturais relacionado ao relevo como altitude e declividade que dificulta em algumas áreas a sua ocupação, exemplo disso foi terrenos que possui declividade de quase 45% e altitudes variando desde 153 m na porção norte ate os 51 m

na porção sul o que evidencia o escoamento das águas das chuvas nessa direção causando problemas de ocupação e implantação de áreas urbanas nessas regiões.

Sobre o macrozoneamento do bairro proposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial o bairro Uruguai possui representação de quatro delas. A macrozona de ocupação moderada é a maior delas onde esta localizada a maioria das construções residenciais inclusive os aglomerados subnormais Vila Santa Joana Darc, a Vila Uruguai e o residencial “o sonho não acabou” além de diversos condomínios; a macrozona de ocupação condicionada é a segunda maior delas caracterizada por pouca densidade populacional, áreas íngremes e com falta de infra estrutura urbana; a zona de desenvolvimento que apesar de haverá varias propriedades sem produção é a que detém o maior desenvolvimento dos serviços e comércio do bairro sendo influenciado diretamente pelo fluxo de pessoas que passam pela avenida Zequinha Freire e por fim a macrozona de interesse ambiental a menos delas caracterizada pelo rebaixamento do relevo o que pode resultar em áreas de alagamento.

Quanto ao processo de ocupação e evolução espacial a maior parte da ocupação do bairro já foi definida mesmo antes do ano de 2005 no qual já havia implantado o centro Universitario Uninovafapi, os dois aglomerados subnormais, o residencial o sonho não acabou e alguns dos condomínios horizontais presentes no local. Durante os anos de 2006 a 2010 o destaque na produção espacial do bairro se deve a implantação do maior condomínio, o mirante do lago, do local em termo de área ocupada. Nos anos 2011 a 2015 a ocupação do bairro se deveu principalmente a implantação de vários condomínios na região destaque para o inicio da construção dos três prédios mais elevados da região com mais de 10 andares de altura. Nos períodos de 2016 a 2020 houve a menor taxa de ocupação do bairro, no entanto vários condomínios foram entregues com certeza aumentando consideravelmente a população do bairro, além disso no ano de 2019 a construção do supermercado mix atacarejo foi iniciado sendo que foi finalizado nos meses iniciais de 2020. Em 2021 foi pequena a área de ocupação do bairro.

Os proprietários fundiários por meio da especulação imobiliária ou da presença de grandes propriedades de terras sem uso aliado aos promotores imobiliários por meio da implantação dos 26 condomínios residenciais e os grupos sociais excluídos por meios das ocupações irregulares de terra e habitações são os agentes que mais produzem, organizam ou consomem o espaço urbano no bairro Uruguai.

Os condomínios residenciais fechados tem sido uma tendência em todo o mundo sobretudo pelo apelo à segurança. Essa forma de morar tem sido cada vez mais presente no espaço urbano Teresinense onde grande parte do mercado imobiliário e da construção civil

desta cidade tem se voltado para estas edificações. O bairro Uruguai detém uma grande quantidade de condomínios residenciais sendo esses horizontais ou verticais totais de 26. A implantação destes condomínios transformou a paisagem e foi responsável por trazer algumas melhorias de infraestruturas para o bairro além de propiciar a ocupação e adensamento populacional nesta localidade.

Diante destes estudo e das considerações atribuídas, o produto deste trabalho veio a demonstrar alguns aspectos da realidade do bairro Uruguai que passa por uma série de transformações espaciais, mas que demonstra uma grande carência de infra estrutura urbanas diferentemente dos bairros vizinhos e ate mesmo dos mais afastados do centro já possui infra estrutura bem mais evoluída do que este. Este trabalho foi um dos poucos já desenvolvido sobre os aspectos socio-espacial do bairro salve o material publicado pela prefeitura de Teresina nas obras “Perfil dos bairros” que demonstram poucas e superficiais informações do bairro Uruguai, dessa forma os resultados do presente estudo veio a ser um dos primeiros a compilar dados do bairro Uruguai de forma sistematizada e científica, no entanto a muito ainda que ser estudado.

Deixamos aqui as perspectivas para futuros trabalhos de pesquisa sobre o bairro no quesito de conhecer a população, as dificuldades, os anseios e os aspectos mais aprofundados dos já mencionados neste trabalho contribuindo de forma mais efetiva para a análise e planejamento do bairro Uruguai.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, C. C. **Trilhas e Estradas: a formação dos bairros Fátima e Jockey Clube (1960-1980)**. 2009. 114 f. Dissertação (Mestrado em História do Brasil), Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2009.
- AZEVEDO, Lilian Mara de Castro. Implantação de condomínios fechados na cidade de alfenas/mg: uma análise socioespacial. In. **XVI SIMPURB–Simpósio Nacional de Geografia Urbana**. 14 a 17 de novembro de UFES, 2019. P. 839-856.
- BARCELAR, Olavo Ivanhoé de Brito. **Carta Cepro**. Teresina, v.15, n.1, 1994, p.75-98.
- BARROS, Magaly Caldas. Educação patrimonial: a preservação do patrimônio na produção do espaço urbano em Belém- Pará. **Paper do NAEA**. v.28, n.3, p 473-483, 2019.
- BORTOLO, Carlos Alexandre de. A produção de um espaço público e os agentes produtores da cidade: o caso do Lago Igapó em Londrina – PR. **Geo UERJ** - Ano 12, nº. 21, v. 2, 2010. P. 1-24.
- BUENO, Paulo Henrique de carvalho; LIMA, Antônia Jesuíta De. (Re)estruturação urbana de Teresina (PI): uma análise de suas dinâmicas recentes. **Cadernos de Pesquisa Interdisciplinar em Ciências Humanas**, v.16, n.109, p. 96-118, 2015.
- CAMPOS, Letícia Ferro Gomes Madeira. Da unha de gato ao florescer do caneleiro – análise do processo de elaboração da agenda 21 local: Teresina agenda 2015 – plano de desenvolvimento sustentável. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente). Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2011.
- CARLOS, A.F.A. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. 1ªed. São Paulo: Editora Contexto, 2004.
- CASA MINEIRA. **Condomínio horizontal: o que é e quais suas vantagens e desvantagens**. Disponível em: <https://www.casamineira.com.br/blog/condominio-horizontal-o-que-e-vantagens-e-desvantagens/> acesso em: 10 jun 2021.
- CASTELLS, Manuel. **La Cuestión Urbana**. México: SigloVeintiuno, 1978
- CAUPI. Conselho de arquitetura e urbanismo do Piauí. **Evolução do centro urbano de Teresina**. 2020. Disponível em: <https://www.caupi.gov.br/wp-content/uploads/2020/03/EVOLUCAO.pdf>. Acesso em 10 de jun de 2021.
- CAVALCANTI, L. de S. Uma geografia da cidade – elementos da produção do espaço urbano. In: CAVALCANTI, L.de S. (ORG.). **Geografia da Cidade: a produção do espaço urbano de Goiânia**. Goiânia: Editora Alternativa, 2001.
- CHAVES, Monsenhor. **Obra completa**. Teresina: Fundação Cultural Monsenhor Chaves, 1998.
- CHAVES, R. J. **Ferreira. Teresina - Subsídios para a história do Piauí**. Teresina, 1992
- CHRISTOPHERS, Brett. Revisiting the urbanization of capital. **Anal. of th eassociation of american geographers**, 2011.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2005. 94p.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: Um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, M. Encarnação B. (organizadores). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, p. 41-51, 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri et. al. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**, São Paulo: Contexto, 2011

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997

CORREA, Roberto Lobato. **Processo, forma e significado uma breve consideração**. Instituto Histórico e Geográfico do Rio Grande do Sul, 2009, p. 1-6.

CRISANTO, Nelimária de M. S. **A política habitacional para a população de baixa renda**. Monografia (Especialização em Educação em Direitos Humanos). Universidade Federal do Piauí, Centro de Ciências da Educação. Teresina, 2002.

DAMIÃO, Abraão Pustrel. Espaço urbano, produção do espaço e segregação socioespacial: o espaço urbano capitalista e o caso de marília/sp. **Revista LEVS/UNESP-Marília**|Ano 2014 – Edição 14, 2014, P. 56-70

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

FAÇANHA, Antônio Cardoso. A evolução urbana de Teresina; passado, presente e... **Carta CEPRO**, Teresina, v.22, n.1, p.59-69, jan./jun. 2003.

FAÇANHA, Antônio Cardoso. Gestão urbana e dilemas no poder local: internidade e dispersão em Teresina (PI). **Revista de Geografia**. Recife, v. 24, n. 1, p. 77-97, 2007.

FAÇANHA, Antônio Cardoso.; LEAL, Manoela. N; CHAVES, Sammya V. V. Os fragmentos do cotidiano. **Revista Cadernos de Teresina**, Teresina - PI, n. 35, p. 82-89, 19 jun. 2003.

FONSECA NETO, Antonio. Teresina 150 anos. Teresina: Ed. Junior, 2002.

FREITAS Tânia Maria de. FERREIRA, Cleison Leite. **A produção do espaço urbano: formação de território e governança urbana, o caso da quadra 50 da cidade Gama – DF**. IPEA. In. I Circuito de Debates Acadêmicos. 2011.

FREITAS, Clodoaldo. **História de Teresina**. Teresina: Fundação Cultural Monsenhor Chaves, 1988.
GANDARA, Gercinair Silvério. Teresina: a Capital sonhada do Brasil Oitocentista. **História**, v.30, n.1, p.90-113, jan/jun 2011 ISSN 1980-4369.

GOMES, J. A. G. **Teresina ontem e hoje**. Teresina: Fundação Cultural Monsenhor Chaves, 1992.

GONÇALVES, W. C. **Teresina: pesquisas históricas**. Teresina: Gráfica e Editora Júnior Ltda, 1991.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. Tradução: Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005

HINDI, Tiago de Mattos Chafik; MOREIRA, Tomás Antônio; ROSSI, Anna Laura Pereira Rossi. Formas alternativas de propriedade: Cooperativismo, produção capitalista do espaço urbano e mercado imobiliário. In. **XII SIIU. Seminário Internacional de Investigação em Urbanismo**. São Paulo, 2020, p.1-10.

IBGE. **Censo 2010**. IBGE. 2010. Disponível em; . Acesso em: 09 jun 2021.

IBGE. Instituto Brasileiro de geografia e estatística. Aglomerados subnormais. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/tipologias-do-territorio/15788-aglomerados-subnormais.html?=&t=o-que-e>. Acesso EM: 30 de jun. 2021

IMOBILE. **Qual a diferença entre condomínio horizontal e vertical?** Disponível em: <https://imobillenegocios.com.br/blog/qual-a-diferenca-entre-condominio-horizontal-e-vertical/> Acesso em: 10 jun 2021.

JANOSCHKA, M; GLASZE, G. Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico. **Rev. Ciudades, RNIU**, n.59, p. 9-20, 2003

KALLAS, Luana Miranda Esper. **Desenhando o clima e a vegetação: um estudo de caso do loteamento HBB em Teresina-PI**. 2008. 167p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília. Brasília, 2008.

LATUS. **Revisão e atualização do plano diretor do município de Teresina – PI**. Leitura Técnica 2º Produto. Prefeitura Municipal de Teresina: Teresina, 2017.

LEAL JUNIOR, José Hamilton. **Expansão Urbana, planos urbanísticos e segregação urbana: o caso de Teresina-PI**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *Laproduction de l'espace*). 4º ed. Paris: ÉditionsAnthropos, 2000.

LEFEBVRE, H. **Espacio y Política**. Barcelona: Peninsula, 1976.

LEFEBVRE, H. **La Revolución Urbana**. Madrid: Alianza, 1972.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. **Ponto-e-vírgula**, v. 7, p. 95-108, 2010

LIMA, Antônia Jesuíta de.. **Favela Cohebe: uma história de luta por habitação popular**. 2. ed. Teresina: EDUFPI; Recife: Bagaço, 2010.

LIMA, I.M.de M.F. Teresina: urbanização e meio ambiente. **Scientia et Spes: Revista do Instituto Camilo Filho**, v. 01, n.02. Teresina – PI: ICF, 2002, p. 181-206.

LIMONAD, Ester. Reflexões sobre o espaço, o urbano e a urbanização. **GEOgraphia**, v.1, n.1, 1999, p. 71-91.

LOPES JÚNIOR, Wilson Martins.; SANTOS, Regina Célia Bega dos. Reprodução do espaço urbano e a discussão de novas centralidades. **RA'E GA**, Curitiba, n. 19, p. 107-123, 2010.

LOPES, W.G.R.; MATOS, K.C.; ARAUJO, R.B.; DUARTE, C.N.; NOGUEIRA, R.H.N.; SILVA, G.C.; LEITE, N.B. A implantação de condomínios horizontais fechados e a sustentabilidade urbana: estudo na cidade de Teresina, Piauí, Brasil. **XV Safety, Health and Environment World Congress**. July 19 - 22, 2015.

MACHADO, José Roberto. CARVALHO, Márcia Siqueira de. Descentralização ou centralidade? Uma abordagem do processo de produção do espaço urbano de Londrina e Maringá. **Revista Percursos - NEMO** Maringá, v. 5, n. 1, p. 33- 54, 2013.

MACHADO, R.R.B.; PEREIRA, E.C.G.; ANDRADE, L.H.C. Evolução temporal (2000- 2006) da cobertura vegetal da zona urbana do município de Teresina-Piauí-Brasil. **REVSBAU**. Piracicaba - SP, n.3, v.5, 2010, p.97-112.

MARTINS, A.S.; et al. **Piauí: evolução e desenvolvimento**. Teresina: Fundação CEPRO, 2003.

MARTINS, Edilberto. **Guia Turístico de Teresina**. Impresso nas Oficinas do Serviço Gráfico do IBGE, 1959

MATTOS, Carlos A. de. Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbanas. **Sociologias**, v.18, n. 42. Porto Alegre, 2016.

MELO, Constance de Carvalho Correia Jacob. **Expansão urbana no município de Teresina – PI e as políticas habitacionais a partir de 1966**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

MELO, Constance de Carvalho Correia Jacob; BRUNA, Gilda Collet. Desenvolvimento urbano e regional de Teresina, Piauí, Brasil e sua importância no atual quadro de influência na rede urbana regional no Brasil. In: **Congresso De Desenvolvimento Regional De Cabo Verde, 1, Congresso Lusófono De Ciência Regional**, 2, 2009, Cidade da Praia, Cabo Verde. Anais... Cidade da Praia: UniPiaget, 2009.

MONTE, Regianny Lima. Cidade segregada-o espaço dos sem espaços: o processo de ocupações irregulares em Teresina na década de 1990 -o caso Vila Irmã Dulce. In. XXIX Simpósio Nacional de História.

MORAES, Adolfo Martins; VELOSO FILHO, Francisco de Assis. A gestão Ambiental do município de Teresina. **Carta Cepro**, Teresina, v. 23, n. 1, p. 40-49, 2005.

MOREIRA, Amélia A N. A cidade de Teresina. In: **Boletim Geográfico**. Rio de Janeiro: IBGE, n. 230, set./out. 1972.

NASCIMENTO, F. As múltiplas portas da cidade no centenário de Teresina. In: NASCIMENTO, F. (Org). **Sentimentos e Ressentimentos em Cidades Brasileiras**. Teresina: EDUFPI, 2010. p. 181-208. NASCIMENTO, Francisco Alcides do. A cidade sob o fogo: modernização e violência policial em Teresina. Teresina: EDUFPI, 2015.

NERES, Christiane Carvalho; ARAÚJO, Raimundo Lenilde. Um olhar sobre Teresina a partir da Cartografia Urbana e Evolução dos Mapas. In: **Simpósio Iberoamericano de História da Cartografia**, 3, São Paulo. 2010. Anais Eletrônicos... São Paulo: USP, 2010.

NUNES, Odilon. **Súmula de história do Piauí**. Teresina: Imprensa Oficial, 1967.

OLIVEIRA, Arthur Dornelas; MATTOS, Marine Luiza de Oliveira; VIANA, David Leite. Genealogia e proliferação dos condomínios horizontais fechados: um paralelo entre Brasil e Portugal. **Projeto e Percepção do Ambiente**, v.6, n.1, p. 69-84, 2021.

PENA, João Soares.; SANTANA, Gabriella Suzart. Entre demandas sociais e interesses privados: a produção da moradia e do espaço urbano em Salvador-BA. **Escola Superior do Ministério Público do Ceará**, v.12, n.2, p.187-212, 2020.

Plano diretor do município de Teresina-PI. **Leitura Técnica. 2º Produto.** Teresina: Latus, 2017.

PONTES, Daniele Regina; FRITZEN, Fabiano Milano; FARIA, José Ricardo Vargas de; BERTOL, Laura Esmanhoto; FARIA, Eduardo; PONTES, Stefania Poeta; GUSSO, Ramon José; STUMM, Michelli Gonçalves; PILOTTO, Angela. **Proposta Metodológica: Revisão do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Piauí.** Curitiba: Ambiens, 2009.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira de. O Processo de Descentralização e as Novas Centralidades em Natal – RN. **Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia**, v.3, n.8, p. 105-125, dez. 2011.

RAPOSO, M. R. Condomínios fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica. *Cad. Metrop.*, São Paulo, v.14, n.27, pp. 171-196, jan/jun 2012.

RAZENTE, N. **A ocupação urbana de Londrina.** (Mestrado) Desenvolvimento urbano, UFPE, 1984
REIS, E. B.; VIANA, B. A. S. Condomínios horizontais e a ocupação de vazios urbanos na cidade. **Formação (Online)**, v.28, n.53, p. 345-370, 2021.

RESENDE, Samuel Carvalho. **Os Planos de Urbanização de Teresina e a Agenda 2015.** 2013. 218p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade São Judas Tadeu: São Paulo, 2013
RIBEIRO FILHO, V. A área central e sua dinâmica: uma discussão. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v.16, n.31, p. 155-167. 2004.

RIBEIRO, Tarcyla Fidalgo. **Dominância financeira, regulação legal e espaço urbano-o caso da regularização fundiária no Brasil.** 2021. 248 p. Tese (Doutorado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro: Rio de Janeiro, 2021.

RODRIGUES, Rodrigo da Silva Rodrigues; VELOSO FILHO, Francisco de Assis. Projeções da expansão urbana propostas pelos planos urbanos de Teresina-pi. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, v.13, n.1, p.53-77, jan./jun. 2015.

SANTOS, Cilícia Dias dos. A formação e produção do espaço urbano: discussões preliminares acerca da importância das cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**. v.5, n.1, p.177-190, jan-abr/2009.

SANTOS, M. **A natureza do espaço:** técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira.** São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, Milton. **Técnica espaço tempo:** globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo: Hucitec, 1998.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método.** 5ª ed. São Paulo: Editora da universidade de São Paulo, 2005.

SILVA FILHO, Olavo Pereira da. **Carnaúba, pedra e barro na Capitania de São José do Piauí.** Belo Horizonte: Ed. Do Autor, 2007.

SILVA, Erick Oliveira Silva; SILVA, Gabriel Rodrigues da Silva. VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. Expansão urbana da cidade de Teresina e suas transformações socioespaciais. In. **Encontro Nacional de Rede observatório das metrópoles.** Universidade Federal do Rio Grande do Norte: Natal, 2017.

SILVA, Gracielly Portela da. **Expansão do espaço urbano recente de Teresina (PI): uma análise do setor habitacional.** 2016. 115 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Piauí: Teresina, 2016.

SILVA, Guilhermina Castro. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em Teresina, Piauí: segregação, estratégias de marketing, valorização e especulação imobiliária**. 123f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento e Meio Ambiente – Programa de Doutorado e Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal do Piauí), Teresina, 2015.

SILVA, Oséias Teixeira da. A atuação dos promotores imobiliários e os padrões de localização geográfica de empreendimentos imobiliários na cidade de Macaé-RJ. In **CIMDEPE. Simpósio Internacional sobre cidades médias**. Vilarrica, Chile 2021.

SOUSA, Sara Raquel Cardoso Teixeira de.; VIANA, Bartira Araújo da Silva. Verticalização urbana de Teresina-Pi: considerações a respeito da produção do espaço a partir da construção vertical. **InterEspaço** Grajaú/MA v. 5, n. 16 p. 01-24 jan./abr. 2019

SOUZA, Paulo Gutemberg de Carvalho. **Guilherme Müller e a invenção visual de Teresina**. Teresina: Livraria e Editora Nova Aliança, 2017.

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.

TERESINA. I Plano Estrutural de Teresina. PMT, 1977

TERESINA. II Plano Estrutural de Teresina. PMT, 1988.

TERESINA. Perfil de Teresina: Aglomerados subnormais. 2016. SEMPLAN. <http://www.semdec.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/39/2016/09/Teresina-Aglomerados-Subnormais-2010.pdf> Acesso em: 30 de jun de 2021.

TERESINA. **Perfil dos Bairro: Uruguai**. Prefeitura Municipal de Teresina. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação–SEMPPLAN, Teresina, 2018. 8p. Disponível em: <https://sempplan.teresina.pi.gov.br> Acesso em: 2 jun. 2021.

TERESINA. Plano Diretor Local Integrado - PDLI. Salvador BA, 1969.

TERESINA. Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLAM. **Aspectos e Características – Perfil 1993**. Teresina: Prefeitura Municipal de Teresina, 1993.

THIBERT, Joel. OSORIO, Giselle Andrea. Urban Segregation and Metropolitcs in Latin America: The Case of Bogotá, Colombia. **International Journal of Urban and Regional Research**, v.25, 2013.

UNINOVAFAPI. Projeto de Avaliação Institucional – Pai, Disponível em: https://assets.uninovafapi.edu.br/arquivos/old/arquivos_academicos/cpa/Projeto_de_Avaliacao_Institucional_PAU_UNINOVAFAPI.pdf> Acesso em: 08 de dez de 2021a.

UNINOVAFAPI. Institucional. Disponível em: <https://www.uninovafapi.edu.br/paginas/institucional> Acesso em: 08 de dez de 2021b.

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.

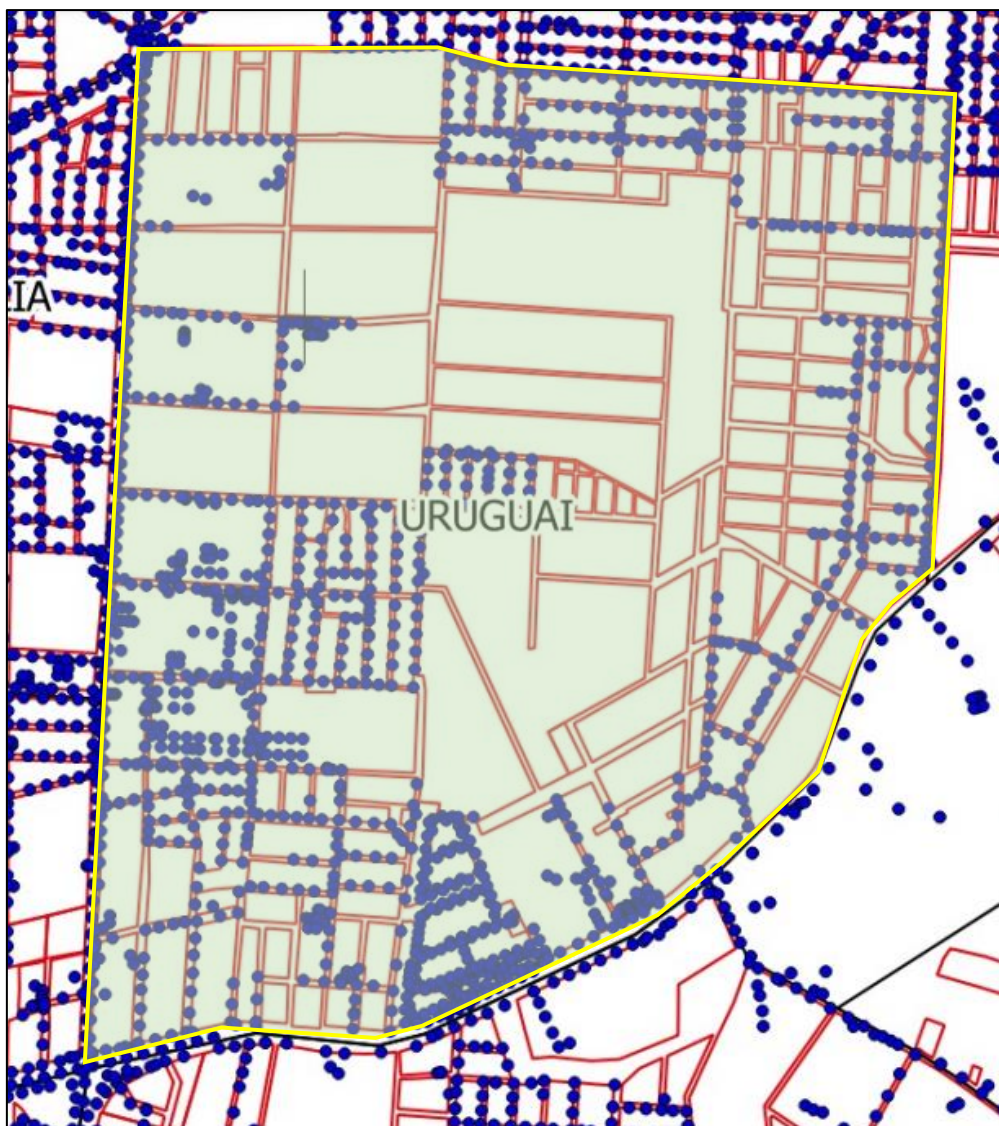
VIANA, Bartira Araújo da Silva. **Caracterização estratigráfica, química e mineralógica do massará e conflitos socioambientais associado à sua exploração em Teresina, PI**. 212 f. 2013. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais: Belo Horizonte, 2013.

VIANA, Bartira Araújo da Silva; LIMA, Iracilde Maria de M. F; OLIVEIRA, Cristiane Valéria de Oliveira; AUGUSTIN, Cristina A. R. R. Impactos ambientais urbanos em Teresina: a história da ocupação dos terraços fluviais dos rios Poti e Parnaíba. In: Congresso internacional de história e patrimônio cultural e encontro regional de história da anpuh Piauí, Teresina, 2010. **Anais...** Teresina, 2010.

VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro; VIANA, Bartira Araújo da Silva. A produção imobiliária no bairro centro–Teresina (pi): involução ou evolução da verticalização? **Geografia: Publicações Avulsas. Universidade Federal do Piauí**, Teresina, v.2, n. 1, p. 24-45, jan./jun. 2020. ISSN: 1677-8049.

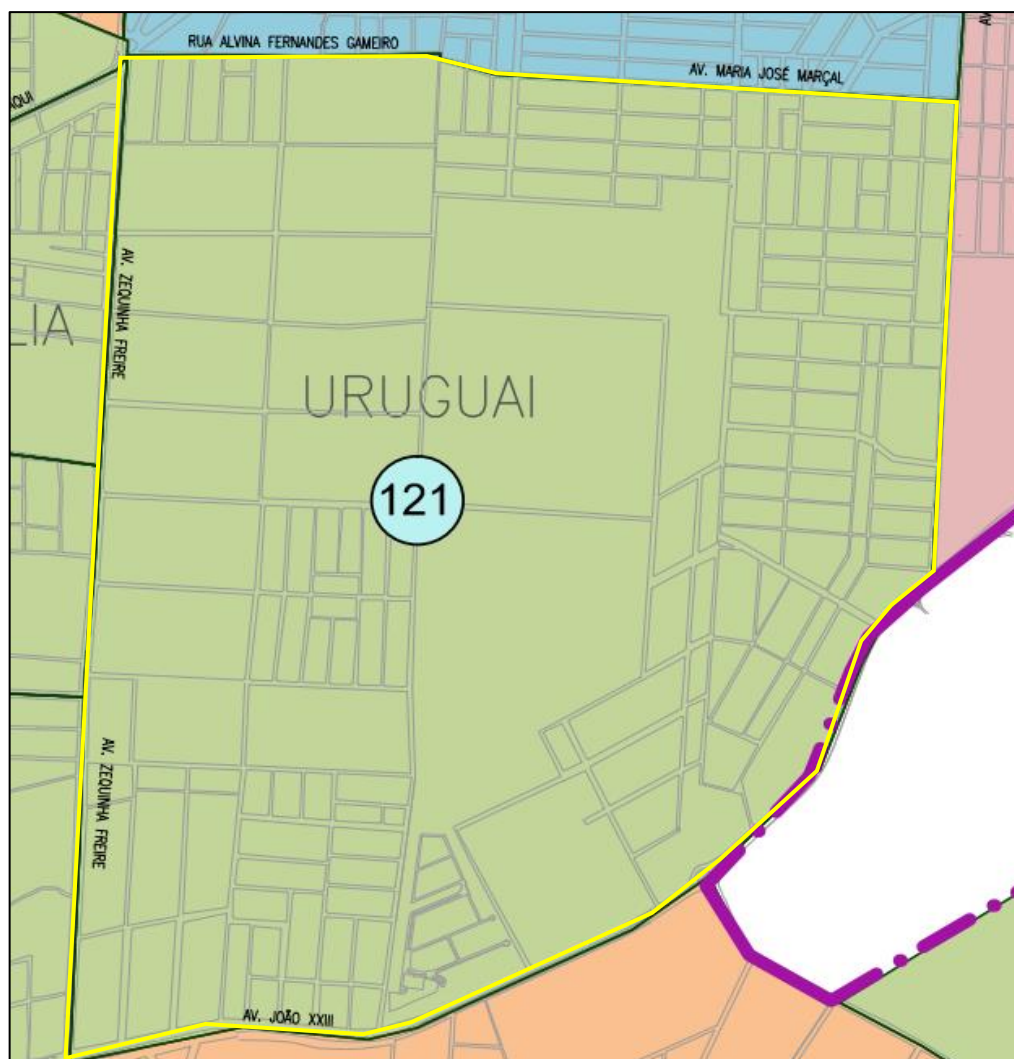
VILLAÇA, Flávio. Uma Contribuição para a História do Planejamento Urbano no Brasil. In: **O Processo de Urbanização no Brasil**, DÈAK C. e SCHIFFER, S. R (orgs), São Paulo, Edusp, 1999, p. 172-243.

Anexo A. Posteamento do Bairro Uruguai



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Teresina. Adaptado.

Anexo B. Numero de Empresas Localizadas no Bairro Uruguai.



Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento – Teresina, 2015. Adaptado.

Mapa das Empresas (2015)

NÚMERO DE EMPRESAS POR BAIRRO E PORTE ECONÔMICO

Nomes dos Bairros	MEI	Micro	Pequena	Média	Grande	Não Informado	Total
Uruguai	59	37	11	2	3	9	121

NÚMERO DE EMPRESAS POR BAIRRO E SETOR ECONÔMICO

Nomes dos Bairros	Agropecuária	Comércio	Construção Civil	Indústria	Serviços	TOTAL
Uruguai	3	53	12	15	38	121

APÊNDICE

O Bairro Uruguai

Transformações sócio espaciais



Fonte: <https://web.facebook.com/watch/?v=2368545470085165>

Lailton da Silva Freire
Paulo Henrique de Carvalho Bueno



INSTITUTO FEDERAL DE
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
PIAUI



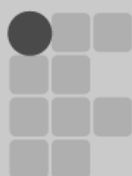
O Bairro Uruguai

Transformações sócio espaciais



Fonte: <https://web.facebook.com/watch/?v=2368545470085165>

Lailton da Silva Freire
Paulo Henrique de Carvalho Bueno



INSTITUTO FEDERAL DE
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
PIAÚÍ



MAPEPROF
Mestrado Profissional em Análise
e Planejamento Espacial





INSTITUTO FEDERAL DE
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
PIAUÍ



Reitor

Paulo Borges da Cunha

Vice-Reitor

Viriato Campelo

Pró-reitora de Administração - PROAD

Larissa Santiago de Amorim Castro

Pró-reitor de Desenvolvimento Institucional - PRODIN

Paulo Henrique Gomes de Lima

Pró-reitor de Ensino - PROEN

Odimógenes Soares Lopes

Pró-reitora de Extensão - PROEX

Divamélia de Oliveira Bezerra Gomes

Pró-reitor de Pesquisa, Pós-Graduação e Inovação - PROPI

José Luís de Oliveira e Silva

Diretor Geral do Campus Teresina Central

Paulo de Tarso Vilarinho Castelo Branco

Coordenador do Programa de Pós graduação em Análise e Planejamento Espacial

Prof. Dr. Mauro César de Brito Sousa

Autores

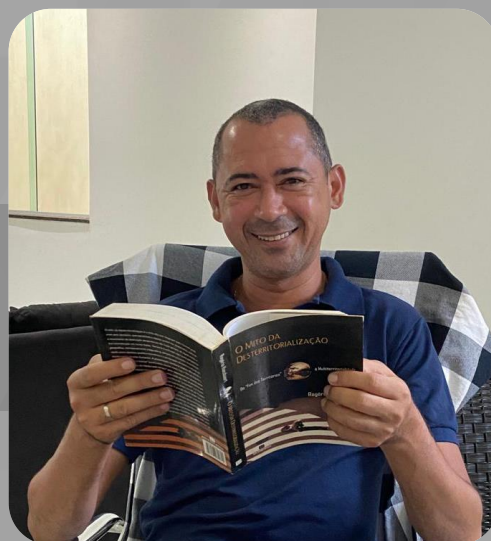
Lailton da Silva Freire

Paulo Henrique de Carvalho Bueno



Lailton da Silva Freire

Licenciado em Geografia, Especialização em Gestão Ambiental, Especialização em Biodiversidade e conservação, Especialista em Planejamento Urbano e Gestão socio-ambiental das cidades. Mestre em Análise e Planejamento Espacial. Tem experiência na área de Ensino em Geografia. Desenvolve trabalhos relacionados à Geografia Urbana, Transporte Urbano, Organização Espacial, Meio Ambiente Urbano.



Paulo Henrique de Carvalho Bueno

Licenciado em Geografia, Especialização em Geografia Mestre e Doutor em Políticas Públicas. Estágio de Pós Doutorado no Programa de Pós Graduação em Geografia da UFPI. Atualmente é professor efetivo do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia - Campus Oeiras e do Programa de Pós Graduação em Análise e Planejamento Espacial - MAPEPROF (Mestrado Profissional em Geografia) do IFPI.

Apresentação

O livro que agora lhes apresentamos intitulado ***O bairro Uruguai: Transformações sócio espaciais***, é produto de uma pesquisa de dissertação do mestrado profissional em Análise e Planejamento especial Ministrado no Instituto de Educação, Ciência e Tecnologia do Piauí – IFPI Teresina campus central que foi desenvolvido por Lailton da Silva Freire e orientado pelo Professor Drº Paulo Henrique de Carvalho Bueno.

Os temas trabalhados nesse produto refere-se a uma das linhas de pesquisa do referido programa de pós graduação em análise e planejamento territorial. A obra vem descrever o bairro Uruguai localizado na zona leste de Teresina capital piauiense. A capa desta obra ilustra um dos aspectos analisados e encontrados no bairro que foi a construção de condomínios residenciais com destaque para um processo de verticalização.

Este produto está fundamentalmente classificado como uma obra científica ao utilizar métodos científicos sobretudo da ciência geográfica. O foco principal da obra foi analisar as transformações ocorridas no espaço de um bairro ao longo de seus últimos 16 anos demonstrados em análises críticas e imagens que demonstraram a evolução cronológica expressa na paisagem. Além disso, a obra demonstra a caracterização da área de estudo em seus aspectos humanos e fisiográfico, os produtores do espaço urbano, a evolução espaciais no tocando a ocupação e construções humanas.

Diante dos resultados obtidos com este estudo e das considerações atribuídas, o produto deste trabalho veio a demonstrar alguns aspectos da realidade do bairro Uruguai que passa por uma série de transformações espaciais, mas que demonstra uma grande carência de infra estrutura urbanas diferentemente dos bairros vizinhos e ate mesmo dos mais afastados do centro da cidade de Teresina que já conta com infra estrutura bem mais evoluída do que este. Este trabalho foi um dos poucos já desenvolvido sobre os aspectos socio-espacial do bairro salve o material publicado pela prefeitura de Teresina nas obras “Perfil dos bairros” que demonstram algumas informações do bairro Uruguai. Dessa forma, os resultados do presente estudo veio a ser um dos primeiros a compilar dados do bairro Uruguai de forma a analisar aspectos da caracterização, produção e evolução do espaço de forma sistematizada e científica, no entanto a muito ainda que ser estudado.

Esperamos que os caros leitores apreciem a obra e para mais esclarecimentos sobre os assuntos aqui tratados, sugerimos a consulta do trabalho na integra na dissertação intitulada ***Dinâmicas e transformações socio-espacial do bairro Uruguai em Teresina-PI entre os anos de 2005 a 2021.***

Os autores

Agradecimentos

Índice

Introdução

- 1** Caracterização geral do bairro Uruguai
- 2** Ocupação e aspectos humanos
- 3** Serviços Urbanos
- 4** O bairro e o plano director de ordenamento territorial de Teresina - PDOT
- 5** Produtores do Espaço urbano
- 6** Evolução espacial
- 7** Implantação dos condomínios residenciais

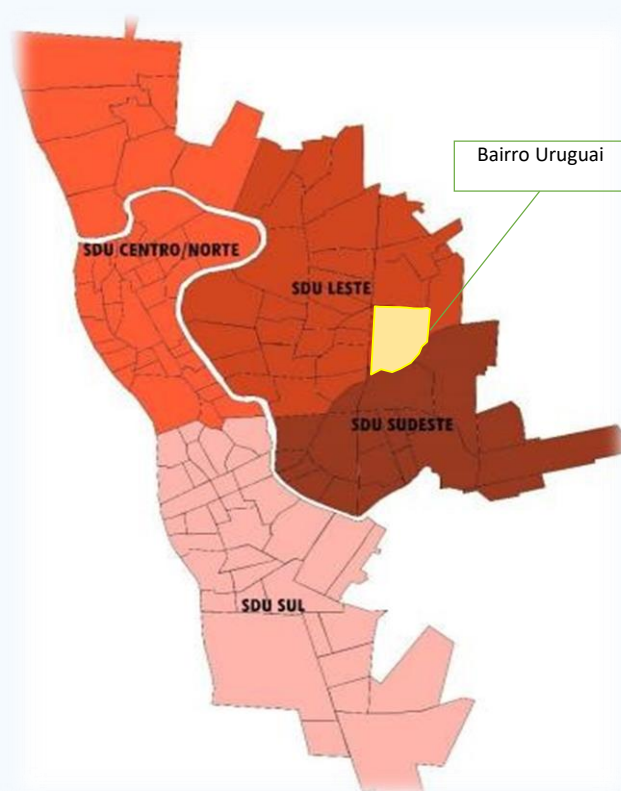
Considerações Finais

Introdução

Teresina, capital do Piauí fundada em 1852 inicialmente como uma cidade planejada. Possui área de 1.756 Km², com uma população estimada em 844.245 habitantes, e densidade demográfica de 584,94 (hab/km²). Limita-se geograficamente ao norte com os municípios de União, José de Freitas, ao sul com Palmeirais, Monsenhor Gil, Nazária, Demerval Lobão e Curralinhos, ao leste: Altos, Lagoa do Piauí e Pau d'Arco do Piauí e a Oeste com a cidade maranhense de Timon, neste caso, constituindo a Região Integrada de Desenvolvimento da Grande Teresina (IBGE, 2010).

Teresina é uma capital cujo seu espaço urbano está organizado em quatro regiões administrativas criadas por meio das leis municipais N° 2.960 e 2.965, de 26 de dezembro de 2000. São elas: zona centro-norte, zona sul, zona leste e zona sudeste. Por anos o crescimento da cidade se fazia no sentido norte sul e devido ao rio Poty que constituía uma barreira natural para que a cidade se expandisse para esta zona. A partir de 1950 com a construção da ponte Jucelino Kubitschek foi possível a ocupação e povoamento dessa região.

A zona leste de Teresina possui área territorial de 62,87km² o que representa 62,87 km² 26,2% do perímetro urbano da capital. A população residente é de 167.443 habitantes representando 21% da população urbana levando a densidade demográfica de 2.663 hab/km². O bairro Uruguai é um dos 29 distritos urbanos na zona leste da Teresina em uma das regiões mais alta da cidade e constitui zona de expansão e de adensamento populacional.



Zonas administrativas do espaço urbano de Teresina – Bairro Uruguai

Fonte: Latus, 2017

As terras que compreendem este bairro eram fundamentalmente ocupadas por sítios e chácaras dos abastados da sociedade teresinense perceptível desde a ocupação da zona leste da cidade, área de segregação onde detém oito dos dez bairros de melhor renda de Teresina.

O presente trabalho teve como objetivo analisar as dinâmicas e transformações socioespaciais do bairro Uruguai em Teresina-pi entre os anos de 2005 a 2021.

Capítulo 1

Caracterização geral do bairro Uruguai

Localização e dados fisiográficos

Possui área de 3,222 km² compreende o perímetro urbano iniciando começando no cruzamento das avenidas João XXIII (BR-343) com a Zequinha freire, seguindo rumo norte por essa avenida até a rua alvina Fernandes Gameiro rumo leste e continuando pela av. maria José Marçal, por onde continua até a av. Dom Hélder câmara; daí, rumo sul, até a av. João XXIII (BR-343).

Os bairros fronteiriços são:

a leste pelo bairro novo Uruguai,

a sul pelo bairro Gurupi,

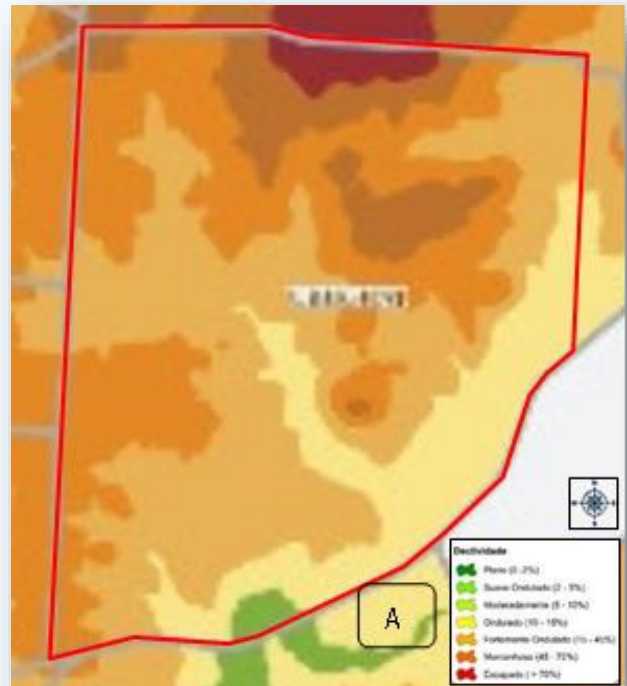
a oeste pelos bairros, santa Isabel, campestre e santa lia

a norte pelo bairro valem quem tem

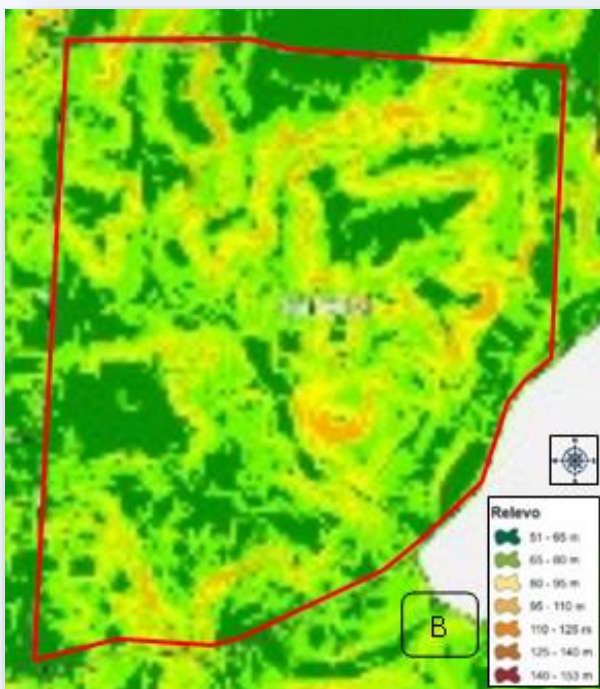
Localização e dados fisiográficos

O relevo do bairro apresenta cotas altimétricas de até 153m de altitude (porção norte do bairro e vai rebaixando até aproximadamente 51 m de altitude, o que demonstra uma variação de altitude de mais de 100 m.

A mais da metade das áreas do bairro estão a altitude que varia de 80 a 110 m de altitude. A configuração do relevo do bairro demonstra que o padrão de drenagem parte norte em direção a área sul do bairro. bastante acidentado, com áreas planas e áreas com elevada declividade



Cotas Altimétricas – Bairro Uruguai



Mapa de Declividade – Bairro Uruguai

Quase 60% do bairro possui terreno plano (até 2%) o e suavemente ondulado (2 a 5%), no entanto apresenta grande quantidade de áreas onduladas (10 a 15% à fortemente ondulado (Inclinação de 15 a 45%). Este padrão de declividade do terreno demonstra que grande parte do bairro necessita de terraplanagem para o assentamento de construções.

Capítulo 2

Ocupação e aspectos humanos

O bairro Uruguai por muito tempo sofreu como um vazio urbano ao longo do seu tempo de existência. A terra que compreende essa localidade era fundamentalmente ocupada por sítios e chácaras dos abastados da sociedade teresinense. Na década de 1990 estas terras eram utilizadas para as atividades primárias como agricultura e criação de animais.

vazio urbano com densidade populacional de 0 a 1000 hab/km² diferentemente dos bairros vizinhos Santa Isabel, campestre, Santa Lia e Vale quem tem, teve uma crescente densidade populacional. Nessa localidade existiam ainda instalações de granjas e retiradas de massará para abastecer o mercado construtor da cidade na época. Enquanto os bairros vizinhos aumentavam sua densidade populacional, o bairro Uruguai constituía-se em um imenso

Dessa forma este espaço por muito tempo tem servido como especulação imobiliárias e só com a implantação de um empreendimento educacional esse bairro começou a tem um processo ocupação e adensamento populacional mais intenso. Esse empreendimento foi o centro educacional Uninovafapi responsável pelo principal atrativo populacional reorientando e determinando o surgimento da infraestrutura. Este fator levou a valorização espacial do local atraindo um grande contingente populacional em seu entorno.

A localidade que antes era um grande vazio urbano começou a atrair investimentos sobretudo do setor imobiliário. O bairro é uma das áreas de Teresina onde se instalaram grande quantidade de condomínios residenciais no qual dois deles com mais de 10 andares dominam e transformam a paisagem no bairro.

Capítulo 3

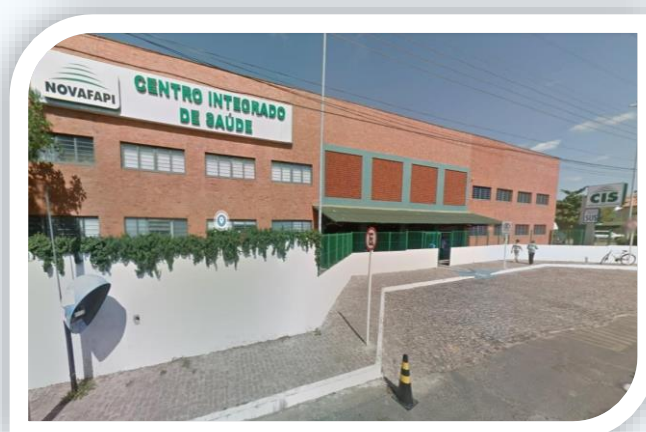
Serviços Urbanos

Os **serviços urbanos** são todos aqueles que competem às atividades fins do setor público, ou seja, de competência da administração municipal, indispensáveis igualmente à qualidade de vida e a todo empreendimento habitacional ou empresarial que venha a ser implantado.



O bairro era atendido pela Unidade Básica de Saúde (UBS) Bom Samaritano NOVAFAPI, no entanto conforme a prefeitura municipal de Teresina, a demanda que antes era dessa UBS passou a ser atendida na UBS do bairro Santa Isabel.

O bairro é desprovido de unidade de saúde ofertada diretamente pelo poder público municipal, sendo que a população deste bairro precisa se deslocar para o bairro vizinho para ter atendimento.



Centro Ontegrado de Saude - UNINOVAFAPI

O atendimento de saúde dos moradores deste bairro e de outros são feitos mediante convenio que a prefeitura tem com a clínica escola da Faculdade NOVAFAPI, mas para isso é necessário marcação de consulta em uma UBS que encaminha para ser atendido no Centro Integrado de Saúde – UNINOVAFAPI.



Educação

Centro Municipal de educação Infantil (CMEI)

- CMEI Ladeira do Uruguai na rua professora Julieta Neiva Nunes atende 102 crianças e a
- CMEI Maria Amélia Freitas Mendes de Oliveira localizado na rua Altinópolis atende 110 crianças

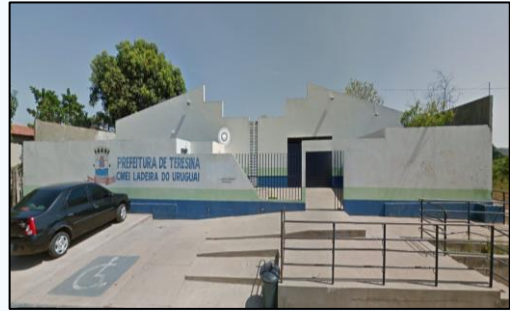
Ensino fundamental

- Escola Municipal Santa Maria do Uruguai localizado na rua professor Antônio Santos Rocha.

Ensino Superior

- Centro Universitário UNINOVAFAPÍ

O bairro não dispõe de escolas de nível médio sendo necessários os alunos se deslocarem para outros bairros.



Centros Municipais de Educação Infantil (CMEI) no bairro Uruguai-Teresina

Fonte: Google street



Centro Universitário UNINOVAFAPÍ no bairro Uruguai

Fonte: <https://www.gp1.com.br/pi/piaui/noticia/>

Questão Ambiental

O Bairro possui

- uma praça pública localizado no loteamento Orgmar monteiro
- serviço de coleta domiciliar de lixo
- Pontos de Recebimento de Resíduos sólidos (PRR 25)



Esporte e lazer



Complexo de lazer Aqua no bairro Uruguai

Fonte: Fonte: Google street/

Esporte e lazer o bairro só possui

- um campo de futebol público localizado no loteamento Orgmar Monteiro
- um centro de lazer particular localizado na avenida Zequinha Freire, e dispõe de campos de futebol Society, Voley de areia, lutas como judô e Muay Thai.



Transporte público

O bairro é provido por três linhas de ônibus, este não passa dentro do bairro, mas apenas em uma das vias laterais que dificulta o transporte dos passageiros. Quando o sistema “Integra” está funcionando a linha de transporte público coletiva passa por dentro do bairro inclusive nos aglomerados de residências, o que facilita o deslocamento populacional.

O bairro não dispõe de posto de policiamento ostensivo (PPO) nem de distrito policial, no entanto, está sobre a influência do 11º Distrito Policial localizado na rua Osvaldo Costa e Silva no bairro Piçarreira.

Capítulo 4

O bairro e o plano diretor de Ordenamento territorial de Teresina - PDOT

O plano diretor de ordenamento territorial de Teresina prevê a divisão da cidade em macrozonas que leva em consideração a complexidade das características da área urbana. Dessa forma a cidade está dividida em quatro macrozonas, de modo a permitir melhor a aplicações de estratégias de desenvolvimento urbano.

As macrozonas foram subdivididas em partes ainda menores chamadas zonas.

Nas zonas são definidas as normativas, que levam em consideração a macrozona da qual fazem parte e o contexto existente, ou seja, o que já existe na região.



Fonte: https://semplan.teresina.pi.gov.br/wpcontent/uploads/sites/39/2019/10/TPD_caderno_web.v4-1.pdf

Plano diretor de Teresina

é uma lei municipal que trata de todo território do município, definindo como ele deve funcionar, crescer e se desenvolver. Em Teresina, a lei do plano diretor está passando por uma revisão obrigatória em 2019, passando a chamá-lo de Plano Diretor de Ordenamento Territorial – PDOT.

Macrozona de desenvolvimento

- Território urbano já bastante ocupado
- maior disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos, concentração de comércio, equipamentos públicos e institucionais e malha viária.
- Pela sua infraestrutura implantada, torna-se zona de densificação e desenvolvimento prioritário.

Influência do fluxo de veículos que transitam pela Avenida Zequinha Freire sendo esta um fator de desenvolvimento como via de acesso.

Área mais valorizada para a implantação de serviços e comércio neste bairro.

Localiza-se a maior parte do comércio e serviços do bairro.

Área destinada a implantação de empreendimento econômicos e de serviços, pela facilidade de deslocamento e acesso.

Macrozona de Ocupação Condicionada

- Presença de terrenos ainda sem ocupação
- Baixa densidade urbana, pouca ou nenhuma oferta de infraestrutura e serviços urbanos
- Pouca oferta de comércio e serviços,
- Não prioritária à ocupação por estar distante de áreas mais urbanizadas.

Essa macrozona é carente de serviços urbanos e a própria ocupação é escassa.

É caracterizada por áreas de inclinação acentuada, desprovida de boa iluminação pública.

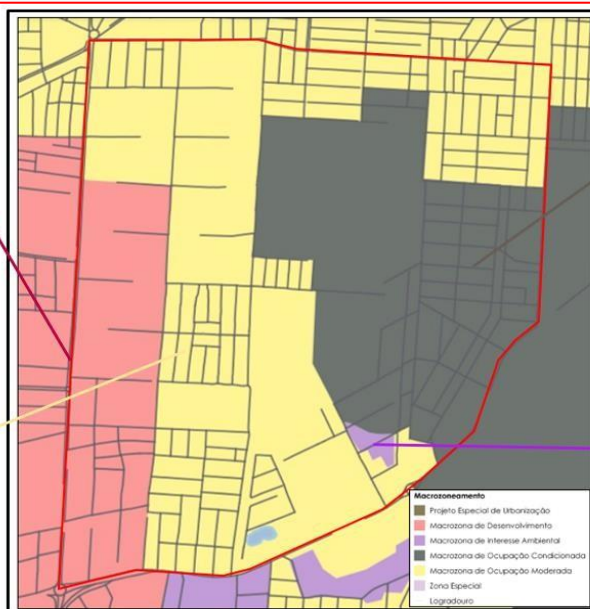
Possui poucas construções habitacionais e grandes lotes de terra. Em períodos chuvosos a força torrencial das águas acaba por erodir o solo exposto e por ação das gravidades o material carregável se deposita em via de acesso ao bairro



Macrozona de Desenvolvimento



Macrozona de Ocupação Moderada



Macrozona de Ocupação Condicionada



Macrozona de Interesse Ambiental

Macrozoneamento do bairro Uruguai Conforme Plano diretor de Teresina

Macrozona de Ocupação Moderada

- Majoritariamente residencial, parcialmente consolidada com Infraestrutura, presença de vazios urbanos
- Grande incidência de residências unifamiliares;
- Presença significativa de núcleos urbanos informais
- Carencia infraestrutura/equipamentos públicos

Está localizada a maior quantidade de residências e condomínios residenciais, onde a densidade populacional é mais elevada dessa forma está localizada a maior parte dos serviços urbanos do bairro.

As características dessa zona fazem dela a principal área de ocupação humana logo deveria ser o local de maior investimento por parte do poder público em suprir a demanda populacionais de serviços básicos e de infraestrutura.

A Macrozona de Interesse Ambiental

- Suscetível aos alagamentos e inundações
- Importância para o sistema de drenagem do município
- Áreas identificadas pelo Plano Municipal de Drenagem Urbana.
- Prioritária para investimentos em infraestrutura de drenagem.

É uma das mais críticas no tocante a possibilidade de inundação, apesar de que outras regiões do bairro favorecem o alagamento do local.

Dessa forma essa área passa a ter importância relevante na questão ambiental sendo que é desincentivada a sua ocupação e o aumento populacional, por esses problemas deve ser priorizada nos casos de investimentos.

Capítulo 5

Produtores do espaço urbano

O Estado

Na esfera municipal por meio da Prefeitura Municipal de Teresina

- *Organizou o bairro ao fazer o parcelamento das terras*
- *Determinou a abertura das vias de acesso.*
- *Realizou pavimentação por calçamento ou por asfalto.*

A prefeitura de Teresina atuou ainda na construção de um conjunto habitacional, “O residencial o Sonho não acabou”.

- *Construído com recursos próprios*
- *Área total de 2,80 ha em um perímetro de 700m.*
- *Possui 5 quadras totalizando de 120 unidades habitacionais.*
- *Possui 6 ruas no sentido Norte-Sul e 2 no sentido Leste-Oeste*



**Placa de Construção e Imagem residencial
“O sonho não acabou”.**

Fonte: Google street

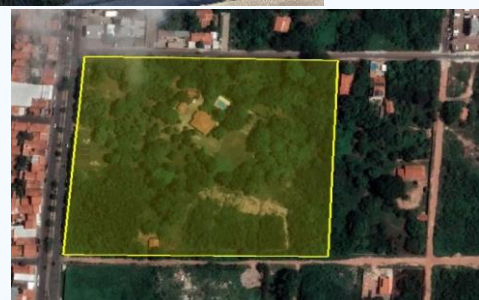


Imagem aérea residencial “O sonho não acabou”.

Fonte: Google street

Os proprietários imobiliários

- O bairro possui grandes lotes de terras que são instalados sítios e chácaras.
- A denominação do bairro se deve a fazenda que havia nesta localidade, Fazenda Uruguai, dessa forma quando foi incorporado ao perímetro urbano recebeu esta denominação.
- A permanência desses sítios em áreas urbanas leva a uma forte especulação imobiliária.
- Grande parte das propriedades estão localizadas na Avenida Zequinha Freire e constitui-se de zona de ocupação moderada.
- Algumas destas propriedades chegam a atingir uma área de até 5,2 há.



Grandes propriedades de terras no bairro Uruguai.

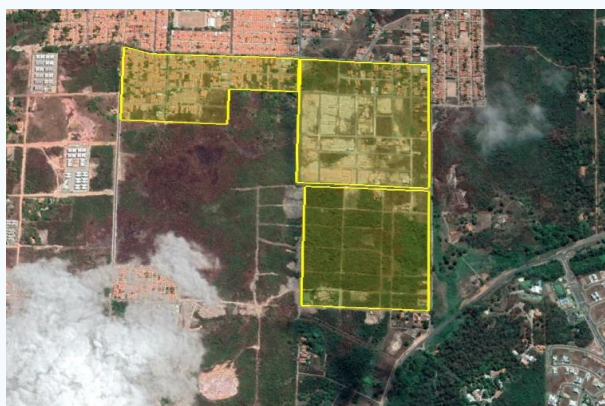
Fonte: Google street

Os promotores imobiliários

Formas de produção espaciais por meio da construção de loteamentos e de empreendimentos habitacionais como os condomínios fechados.

Loteamentos no bairro Uruguai:

- *loteamento Orgmar monteiro*
- *loteamento Explanada do Uruguai*
- *loteamento Green Village.*



Três loteamentos no bairro Uruguai.

Fonte: Google street

Foram construídos 26 condomínios residenciais no bairro, sejam eles de casa ou apartamentos, verticais ou horizontais e já tem previsão de construção de mais dois.

Aglomerado subnormal

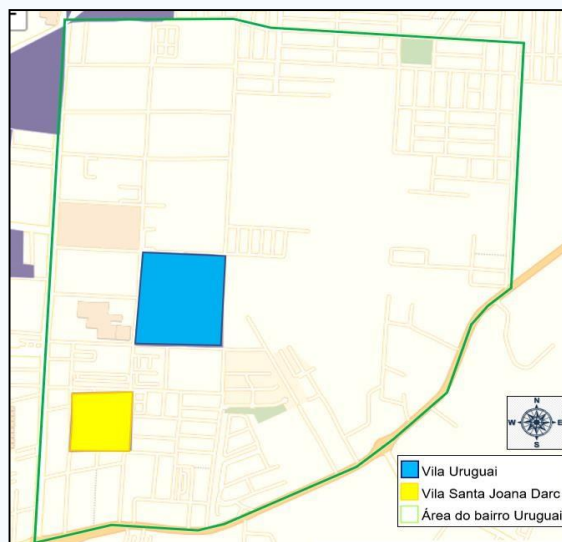
Forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia, públicos ou privados para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação. Denominado também de: favela, invasões, grotas, baixadas, comunidade, vilas, mocambos.



Os grupos sociais excluídos

Produzem o espaço urbano mediante ações de conflitos de interesse e a luta por terra e moradia dessa forma leva a invasão de terras.

Sem recurso financeiro esses grupos são incapazes de participarem do parcelamento do solo mediante compra, dessa forma é preciso um espaço para sobrevivência e sem posses acabam ocupando áreas de “aglomerados subnormais”



Aglomerados subnormais (vilas) no bairro Uruguai.

Fonte: Prefeitura Municipal de Teresina

A vila Santa Joana Darc com 144 domicílios e população de 527, média de pessoas por domicílio de 3,7. todas as residências possuem abastecimento de água da rede geral.

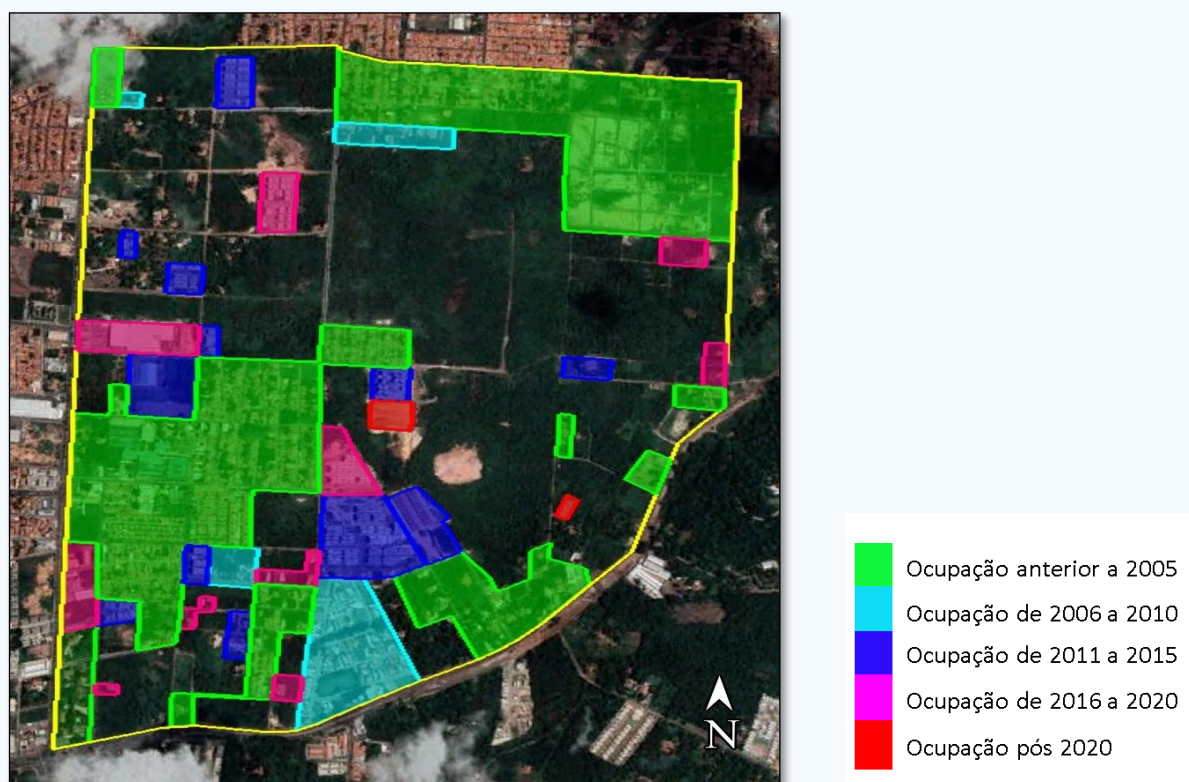
A vila Uruguai com 312 domicílios e população de 1.209, média de pessoas por domicílio de 3,9. Destes domicílios 309 possuem abastecimento de água da rede geral.

Capítulo 6

Evolução espacial

A Figura apresenta a evolução temporal e espacial da mancha urbana do bairro Uruguai com base na análise da série histórica de imagens proveniente da plataforma google Earth pro no lapso temporal de 2005 a 2021.

A mancha urbana do bairro comportou-se de forma crescente ao longo dos anos avaliados, concentrando-se, sobretudo na porção sudoeste e nordeste nas Imediações das avenidas Zequinha Freire e Joao XXIII (BR-343).



Evolução da ocupação do bairro Uruguai.

Fonte: Organizado pelo autor por meio da série histórica google Earth: 2005 - 2021

Ocupação até 2005

O bairro possui aproximadamente 385 ha (hectares) dos quais no ano de 2005 já estava ocupada cerca de 112,54 ha. Na época a ocupação se deu principalmente pela instalação de algumas áreas espaçadas no bairro e outras áreas bem delimitadas como a construção do loteamento Orgmar Monteiro e o loteamento Explanada do Uruguai a norte e nordeste do bairro. **A noroeste** a ocupação ficou a cargo de alguns pontos comerciais neste local por ser um entroncamento de vias.

No centro encontra-se o residencial “O sonho não acabou”.

A nordeste localiza a faculdade Novafapi, as Vilas Santa Joana Darc e Vila Uruguai e os condomínios Village Alvorada, Jardim Damasco e alguns outros estabelecimentos residenciais. **No extremo noroeste** localizam uma área mais valorizada. A sul estava ocupado com o condomínio Moinho dos Ventos e algumas residências adjacentes. **A sudeste** a ocupação foi feita com algumas residências localizadas de forma mais espaçadas.



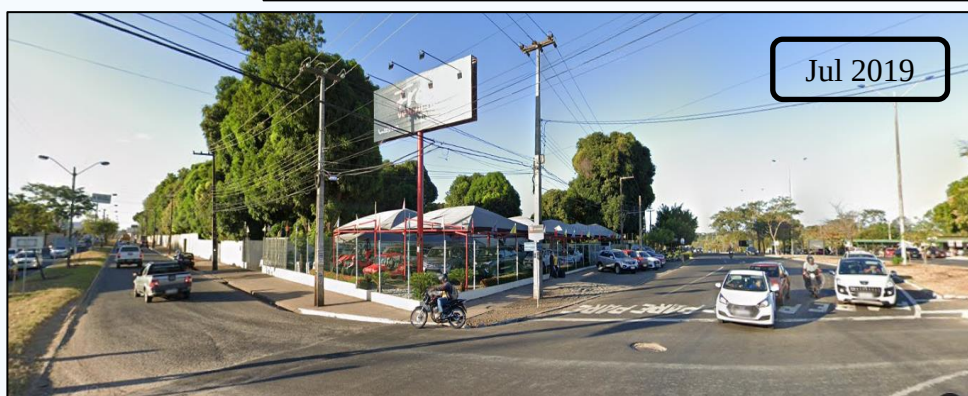
Mosaico de imagens cruzamento da rua Maria do Socorro de Macedo Claudino e da rua Indiana, residencial “o sonho não acabou”

Fonte: Google street

Ocupação de 2006 a 2010

No período foram poucas as áreas ocupadas, destacam 4 áreas significativa totalizando cerca de 15,76 há. O destaque foi o surgimento do maior condomínio Horizontal do bairro, o Mirante do Lago, que está afixado no extremo sul do bairro na BR-343, residências de grandes pessoas importantes da cidade que em parte deu lugar a empreendimentos comerciais

Este empreendimento residencial da classe média-alta e alta da cidade corresponde a cerca de 10 ha de área, o que constitui uma das maiores áreas de ocupação do bairro. Outra ocupação foi a construção de casas de luxo na porção sudoeste. Ao sul do loteamento Orgmar Monteiro e no extremo noroeste com a construção de um pequeno prédio residencial.



Cruzamento da avenida Zequinha Freire com avenida Joao XXIII (BR-343)

Fonte: Google street

Ocupação de 2011 a 2015

A ocupação ocorreu pela implantação de condomínios residenciais verticais, do ginásio esportivo da UNINOVAFAPI e a construção de alguns imóveis domiciliares. A ocupação foi maior no sudoeste e noroeste, destaque para quatro áreas: a maior delas foi a aquisição, desmatamento, terraplanagem e início da construção de um complexo de 6 condomínios verticais com área aproximada de 6,9 há. A construção do condomínio Vila Beethoven construído em uma área de aproximadamente 2,8 ha.

Outra área de ocupação com aproximadamente 1,8 ha foi a construção do condomínio Solares Celeste II. Além destas outras áreas menores foram ocupadas, mas com destaque aos condomínios residenciais verticais dentre eles: os condomínios Hawaii Residence, Condomínios Bella Piazza, Solares Celeste I, Mirtes Bona, Solares Leste I e II e o Vale do Gurgueia. Foram iniciada a construção dos três edifícios mais altos do bairro: o Riviera Residence com duas Torres e o Punta del Leste (Foto da Capa)



Mosaico de imagens construção do complexo de condomínio Reserva Tropical

Fonte: Google street

Ocupação de 2015 a 2021

No período houve a menor taxa de ocupação do bairro, apenas 16,1 ha. Quatro áreas foram destaques a maior delas foi o local de implantação de uma unidade de uma rede de supermercado em uma área de aproximadamente 3,6 ha, o mix atacarejo, um empreendimento no setor supermercadista, a primeira unidade inaugurada na cidade.

Outro destaque pelo consumo de terra foi a ocupação de uma área com cerca de 2,8 ha que constitui diversos seguimentos comerciais e de serviços implantado o complexo de esporte e lazer Aqua, posto de gasolina, o primeiro supermercado implantado no bairro, o supermercado Castelo hoje supermercado carvalho e a sede da Superintendências de Ações Administrativas Descentralizadas - SAAD-Leste.



Mosaico de imagens cruzamento da avenida Zequinha Freire com a rua Maria do Socorro de Macedo Claudino.

Fonte: Google street

Capítulo 7

Implantação dos condomínios residenciais

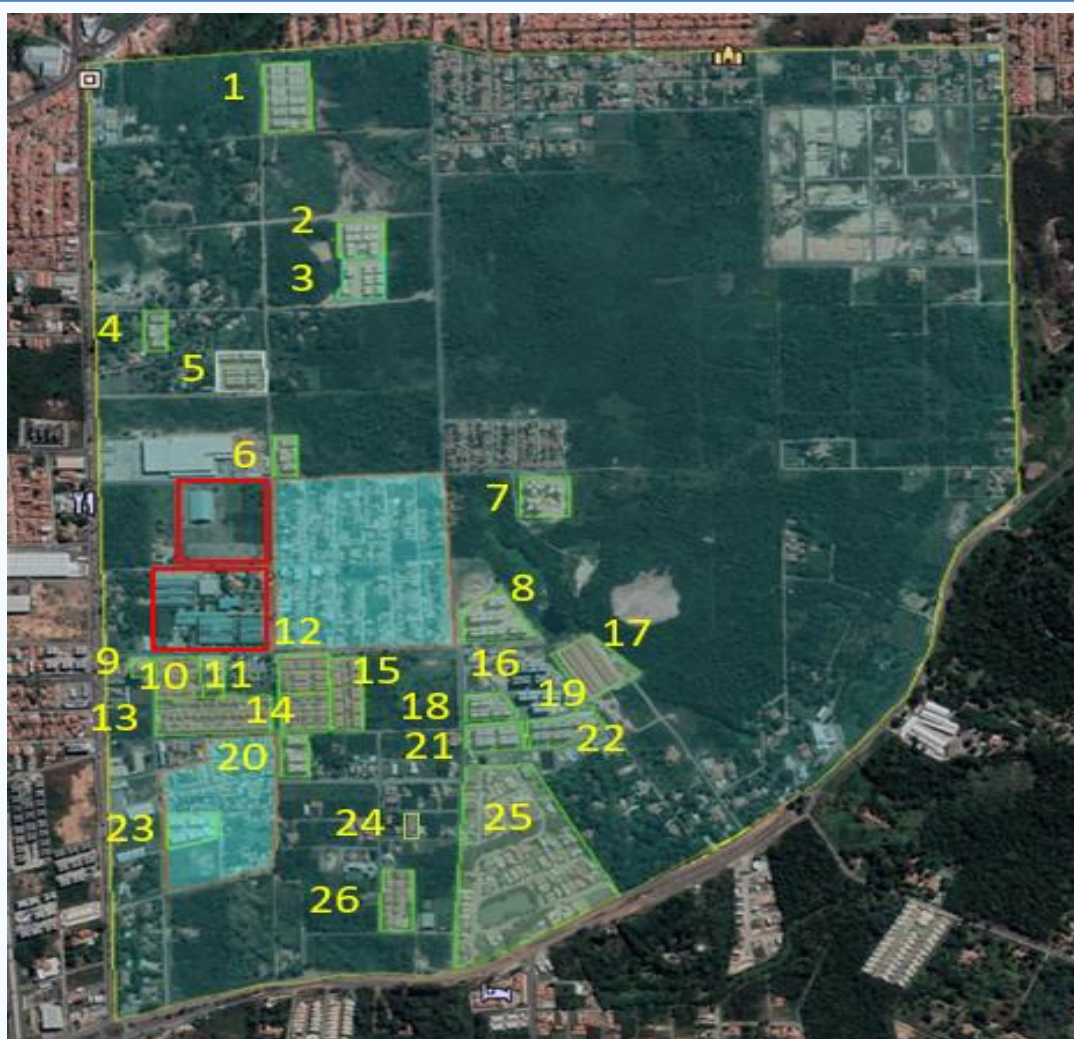
A partir dos anos 2000, Teresina passa por um processo imobiliário fortíssimo por meio das construção dos condomínios fechados atualmente cada vez mais presentes na cidade sendo que a zona leste tem recebido grande parte destes. Os condomínios residenciais fechados estão sendo nas últimas décadas construídos nas áreas periféricas da cidade.

Estes empreendimentos estão localizados majoritariamente na zona leste e sudeste da cidade alguns deles próximo ao limite urbano o que tem contribuído para a expansão do espaço urbano.

Em 1996 o primeiro desse tipo de empreendimento foi construído na zona leste, denominado Jardins de Fátima sendo que um novo condomínio horizontal foi construído só em 2000 o Village Residence. Em 2002 a Construtora Tropical constrói o Tropical Park I e II sendo também a primeira incorporadora do seguimento. A partir de então a construção destes empreendimentos cresceu consideravelmente com a chegada no ano de 2004 que logo teve um decréscimo voltando em 2008 e se consolidando como uma forma de morar em Teresina nos últimos anos.

De acordo com o IBGE (2010) a população do bairro representava 0,62% da cidade na última década houve incremento de 116,2%. O bairro possui um conjunto habitacional, três loteamentos, dois aglomerados subnormais: e uma série de condomínios residenciais

Este incremento populacional no bairro se deve aos fatores de atração populacional bem como a implantação dos condomínios residenciais fechados tanto horizontais quanto verticais o que se tornou marca para a ocupação e transformação socioespacial.



Uninovafapi em vermelho	9. Punta Del Leste	18. Reserva Bromélia
1. Solaris Celeste II	10. Village Alvorada	19. Reserva Helicônia
2. Solaris City	11. Riviera Residence	20. Hawaii Residence
3. Solaris Flowers	12. Tunas Ferreira	21. Reserva Bamboo
4. Solaris Leste II	13. Ville D'Leste	22. Reserva Yucca
5. Vale do Gurgueia	14. Jardim Damasco	23. Solaris Celeste
6. Solaris Leste I	15. Condomínio NOVAFAPI	24. Mirtes Bona
7. Bella Piazza	16. Reserva Ixora	25. Mirante do Lago
8. Parque das Flores	17. Vila Beethoven	26. Moinho dos ventos

Localização dos condomínios residenciais no bairro Uruguai

Fonte: Google Earth (2021) adaptado; Pesquisa Direta

Condomínios Horizontais

Segundo Lopes et al. (2015) a zona leste de Teresina é a zona com a maior número de condomínios horizontais da cidade. Zona Leste concentra a maior parte dos condomínios horizontais, especialmente no bairro Morros. Nas imediações da BR-343 conhecida no perímetro urbano de Teresina como Avenida João XXIII, o bairro Gurupi e o bairro Uruguai são os bairros que concentram o maior número de condomínios horizontais fechados.

No bairro apresentam nove condomínios residências horizontal. Foram incluídos nesta categoria todos aqueles que não contribuía para a verticalização da cidade como é o caso dos condomínios de até dois pavimentos podendo eles serem de casa ou apartamento. Estes condomínios surgiram antes dos condomínios verticais, sendo que cinco deles tiveram sua obra iniciada antes 2005 sendo que no ano de 2009 estes já tinha sido concluído e habitado.

Caracterização dos condomínios residenciais horizontais no bairro Uruguai.

Nº	Nome do Condomínio	Nº de pavimentos	Tipo de habitação	Nº Unidades Habitacionais	Início da Construção	Área do terreno (m²)
01	Mirtes Bona	2	Casas	7	2012	1.500
02	Mirante do Lago	2	Casas	90	2007	108.900
03	Jardim Damasco	2	Casas	48	2008	10.000
04	Novafapi	2	Apartamento	144	2004	12.200
05	Tunas Ferreira	2	Apartamento	-	2004	10.000
06	Village Alvorada	2	Casas	24	2013	9.600
07	Ville D'leste	2	Apartamento	160	2004	22.000
08	Villa Beethoven	2	Casas	81	2015	16.000
09	Moinho dos Ventos	2	casas	14	2004	10.000

Legenda: *área aproximada

Fonte: <https://www.imoveisnopiaui.com/teresina/>; <https://www.halcaimobiliaria.com.br/>; Lopes et al. 2015 e google Earth.

Condomínios Verticais

De acordo com Imobile (2021) condomínios verticais são caracterizados por se tratar de um prédio no formato de torre ou conjunto de torres. Casa Mineira (2021) condomínios verticais são imóveis que permitem maior número de residências, já que sua verticalidade ocupa menos espaço plano no terreno e permite mais construções. Uma vida mais segura, longe da violência encontrada nos bairros urbanos brasileiros tem atraído uma demanda cada vez maior.

Quantos os condomínios residenciais verticais o bairro Uruguai possui um total de 17 condomínios de apartamentos sendo que destes 6 foram construídos pela RR construtora, 6 pela Tropical Construtora, 3 pela Arte construtora, 1 pela econométrica incorporadora e 1 pela Conte Engenharia. Dos condomínios edificadas 7 deles possui 4 pavimentos, 6 deles possuem 6 pavimentos, 2 possuem 7 pavimentos e 2 deles possuem mais de 10 pavimentos.

Caracterização dos condomínios residenciais verticais no bairro Uruguai.

Nº	Nome do Condomínio	Quantidade de pavimentos	Tipo de habitação	Nº Unidades Habitacionais	Início da Construção	Área do terreno* (m²)
01	Solaris Celeste I	4	Apartamento	128	2011	7.700
02	Solaris Leste I	4	Apartamento	96	2011	5.000
03	Vale do Gurgueia	4	Apartamento	160	2011	10.000
04	Solaris Celeste II	4	Apartamento	352	2012	16.700
05	Solaris Leste II	4	Apartamento	96	2012	5.000
06	Hawaii Residence	6	Apartamento	144	2012	6.000
07	Reserva Bamboo	6	Apartamento	192	2013	8.000
08	Bela Piazza	7	Apartamento	192	2014	10.400
09	Reserva Bromélia	6	Apartamento	144	2014	6.300
10	Punta del Leste	18 sendo 2 de estacionamento	Apartamento	96	2015	2.000
11	Riviera Residence	13 sendo 2 de estacionamento	Apartamento	176	2015	5.000
12	Reserva Yucca	6	Apartamento	244	2016	10.500
13	Reserva Ixora	6	Apartamento	192	2016	20.200
14	Reserva Helicônia	6	Apartamento	192	2016	8.500
15	Solaris Flowers	4	Apartamento	112	2016	9.600
16	Solaris City	4	Apartamento	192	2016	9.200
17	Parque das Flores	7	Apartamento	336	2017	12.700

Legenda: *área aproximada

Fonte: <https://www.imoveisnopiaui.com/teresina/>; <https://www.halcainmobiliaria.com.br/>; Lopes et al. 2015 e google Earth.

Os edifícios mais altos deste bairro são condomínios residenciais, o Punta Del Leste com 18 pavimentos sendo dois de estacionamentos e os demais residenciais e o Condomínio Riviera Residence e suas duas Torres como treze pavimentos sendo dois de estacionamento e os demais residenciais em casa uma de suas torres. Ambos os edifícios se localizam na mesma rua do Centro Universitário UNINOVAFAPI uma das áreas mais valorizada do bairro, sendo que o condomínio Riviera se localiza imediatamente a frente deste centro educacional.

Estes são os prédios mais altos de toda uma área de cerca de 3 km onde se encontra outro da mesma altura o que faz destas construções as mais visíveis mesmo a distância o que muda consideravelmente a paisagem urbana no bairro.

O condomínio Riviera Residence trouxe um novo conceito em urbanismo para esta localidade o que se conhece como “fachada ativa”. Em seu pavimento térreo o condomínio dispõe de um conjunto de pontos comerciais que dinamiza não só o fluxo de pessoas, mas também contribui para a lógica econômica do local.



Legenda: Primeiro Plano: Condomínio Punta del Este. Segundo plano a esquerda: Condomínio Riviera em duas Torres. Segundo Plano a direita: Condomínio Solares Celeste. Terceiro Plano a esquerda: Complexo de condomínios Reserva Tropical, Reserva Bromélia e Reserva Yurcca.

Fonte: <https://web.facebook.com/watch/?v=2368545470085165>

Considerações Finais

O bairro Uruguai possui características naturais relacionado ao relevo como altitude e declividade que dificulta em algumas áreas a sua ocupação, exemplo disso foi terrenos que possui declividade de quase 45% e altitudes variando desde 153 m na porção norte ate os 51 m 104 na porção sul o que evidencia o escoamento das águas das chuvas nessa direção causando problemas de ocupação e implantação de áreas urbanas nessas regiões. Sobre o macrozoneamento do bairro proposto no Plano Diretor de Ordenamento Territorial o bairro Uruguai possui representação de quatro delas.

A macrozona de ocupação moderada localiza a maioria das construções residenciais inclusive os aglomerados subnormais Vila Santa Joana Darc, a Vila Uruguai e o residencial “ o sonho não acabou” e diversos condomínios; a macrozona de ocupação condicionada caracterizada por pouca densidade populacional, áreas íngremes e com pouca infraestrutura urbana; a zona de desenvolvimento que possui grandes propriedades de terras é a que detém a maior concentração dos serviços e comércio, influenciado pelo fluxo de pessoas favorecido pela avenida Zequinha Freire, a macrozona de interesse ambiental caracterizada pelo rebaixamento do relevo.

O processo de ocupação do bairro iniciou-se antes do ano de 2005 com a implantação do centro Universitario Uninovafapi, os dois aglomerados subnormais, o residencial o sonho não acabou e alguns dos condomínios.

Entre os anos de 2006 a 2010 o destaque na produção espacial do bairro se deve a implantação do maior condomínio, o mirante do lago.

Nos anos 2011 a 2015 a ocupação se deve a implantação de vários condomínios na região destaque para o início da construção dos três prédios mais elevados.

No período de 2016 a 2020 houve a menor taxa de ocupação do bairro, no entanto vários condomínios foram entregues com certeza aumentando consideravelmente a população do bairro, além disso no ano de 2019 a construção do supermercado mix atacarejo foi iniciado sendo que foi finalizado nos meses iniciais de 2020. Em 2021 foi pequena a área de ocupação do bairro.

Os proprietários fundiários por meio da especulação imobiliária ou da presença de grandes propriedades de terras aliado aos promotores imobiliários por meio da implantação dos 26 condomínios residenciais e os grupos sociais excluídos por meios das ocupações irregulares de terra e habitações são os agentes que mais produzem, organizam ou consomem o espaço urbano no bairro Uruguai.

Os condomínios residenciais fechados tem sido uma tendência em todo o mundo e o bairro Uruguai detém uma grande quantidade destes empreendimento na forma horizontal ou vertical totalizando 26.

A implantação destes condomínios transformou a paisagem e foi responsável por trazer algumas melhorias de infraestruturas para o bairro além de propiciar a ocupação e adensamento populacional nesta localidade.

Referências

CASA MINEIRA. Condomínio horizontal: o que é e quais suas vantagens e desvantagens. Disponível em: <https://www.casamineira.com.br/blog/condominio-horizontal-o-que-e-vantagens-edesvantagens/> acesso em: 10 jun 2021.

IBGE. Censo 2010. IBGE. 2010. Disponível em; . Acesso em: 09 jun 2021.

IMOBILE. Qual a diferença entre condomínio horizontal e vertical? Disponível em: <https://imobillenegocios.com.br/blog/qual-a-diferenca-entre-condominio-horizontal-e-vertical/> Acesso em: 10 jun 2021.

LATUS. Revisão e atualização do plano diretor do município de Teresina – Pl. Leitura Técnica 2º Produto. Prefeitura Municipal de Teresina: Teresina, 2017.

LOPES, W.G.R.; MATOS, K.C.; ARAUJO, R.B.; DUARTE, C.N.; NOGUEIRA, R.H.N.; SILVA, G.C.; LEITE, N.B. A implantação de condomínios horizontais fechados e a sustentabilidade urbana: estudo na cidade de Teresina, Piauí, Brasil. XV Safety, Health and Environment World Congress. July 19 - 22, 2015.

TERESINA. Perfil dos Bairro: Uruguai. Prefeitura Municipal de Teresina. Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação–SEMPPLAN, Teresina, 2018. 8p. Disponível em: <https://semplan.teresina.pi.gov.br> Acesso em: 2 jun. 2021.

Esta obra é um produto proveniente de uma pesquisa maior desenvolvida durante o mestrado profissional em Análise e planejamento espacial no Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia do Piauí – IFPI.



**INSTITUTO FEDERAL DE
EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA**
PIAÚÍ

