

# A PAISAGEM URBANA VERTICALIZADA NA CIDADE DE TERESINA-PI

## THE VERTICAL URBAN LANDSCAPE IN TERESINA-PI

### EL PAISAJE URBANO VERTICALIZADO EN LA CIUDAD DE TERESINA-PI

Bartira Araujo da Silva Viana<sup>1</sup>

Liriane Gonçalves Barbosa<sup>2</sup>

Sara Raquel Cardoso Teixeira de Sousa<sup>3</sup>

Nadja Rodrigues Carneiro Vieira<sup>4</sup>

**RESUMO:** O presente artigo apresenta reflexões acerca da paisagem urbana teresinense e das transformações motivadas pela expansão do processo de verticalização. Nesse sentido, o objetivo geral desta investigação se constituiu em analisar as transformações na paisagem urbana decorrente do processo de verticalização na cidade de Teresina do século XX ao século XXI. Para tal, o percurso metodológico desenvolve-se em quatro etapas. A primeira constituiu-se no delineamento teórico-conceitual a partir da leitura de textos diversos. A segunda etapa trata do levantamento de fontes documentais através de visita técnica em diversos órgãos de Teresina. A terceira etapa refere-se à tabulação dos dados coletados visando à construção de gráficos e tabelas, assim como a produção de mapas utilizando o software QGIS 2.14. A quarta etapa trata da discussão dos dados para apresentação dos resultados finais. Os dados da investigação evidenciaram a maior concentração de edificações verticais na região Leste de Teresina, devido a maior concentração de serviços e infraestrutura oferecidos. Os promotores imobiliários são, em sua maioria, responsáveis pela valorização dessa área. Mas tem ocorrido, na última década, a intensificação do processo de descentralização da verticalização para outras áreas da cidade, principalmente para as regiões Sul, Sudeste e Centro-Norte. Conclui-se que a expansão urbana e a dinâmica do processo de verticalização, que contribuem para transformações expressivas na paisagem urbana de Teresina, encontram-se presentes em todas as regiões administrativas.

**Palavras-chave:** Verticalização. Paisagem urbana. Teresina.

1 Doutora em Geografia. Universidade Federal do Piauí. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/6574888054660171>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7288-3119>. E-mail: [bartira.araujo@ufpi.edu.br](mailto:bartira.araujo@ufpi.edu.br)

2 Doutora em Geografia. Universidade Estadual da Região Tocantina do Maranhão, UEMASUL. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4515605177734618>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6998-3362>. E-mail: [liriane.barbosa@uemasul.edu.br](mailto:liriane.barbosa@uemasul.edu.br)

3 Mestra em Geografia (PPGEO). Universidade Federal do Piauí/CEAD, Universidade Estadual do Maranhão - UEMA Coroatá. Lattes: <http://lattes.cnpq.br/1087180529212859>. ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-7599-077X>. E-mail: [sousasrct@gmail.com](mailto:sousasrct@gmail.com)

4 Mestranda em Geografia (PPGEO). Universidade Federal do Piauí. Lattes: <https://lattes.cnpq.br/3416762117119782>. ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9732-6709>. E-mail: [nadjarodriguescv@gmail.com](mailto:nadjarodriguescv@gmail.com)

**ABSTRACT:** This article presents reflections about the Teresina urban landscape and the transformations motivated by the expansion of the verticalization process. In this sense, the general objective of this investigation was to analyze the transformations in the urban landscape resulting from the verticalization process in the city of Teresina from the 20th to the 21st century. For this purpose, the methodological path is developed in four stages. The first stage is consisted of the theoretical-conceptual design based on the reading of different texts. The second stage deals with the documentary sources collection through a technical visit to various agencies in Teresina. The third step refers to the collected data tabulation aiming at the graphs and tables construction, as well as the maps production using the QGIS 2.14 software. The fourth stage deals with the discussion about data for the presentation of the final results. The investigation data showed the highest vertical buildings concentration in the eastern region of Teresina, due to the high concentration of services and infrastructure offered. The property developers are, for the most part, responsible for the valorization of this area. However, in the last decade, there has been an intensification of the process of decentralization of verticalization to other areas of the city, mainly to the South, Southeast and Center-North regions. It is concluded that urban expansion and the verticalization process dynamics which contributes to expressive transformations in the urban landscape of Teresina are present in all administrative regions.

**Keywords:** Verticalization. Urban landscape. Teresina.

**RESUMEN:** El presente artículo presenta reflexiones acerca del paisaje urbano teresinense y de las transformaciones motivadas por la expansión del proceso de verticalización. En ese sentido, el objetivo general de esta investigación se constituyó en analizar las transformaciones en el paisaje urbano resultante del proceso de verticalización en la ciudad de Teresina del siglo XX al siglo XXI. Para ello, el recorrido metodológico se desarrolla en cuatro etapas. La primera se constituyó en el delineamiento teórico-conceptual a partir de la lectura de textos diversos. La segunda etapa trata del levantamiento de fuentes documentales a través de visita técnica en diversos órganos de Teresina. La tercera etapa se refiere a la tabulación de los datos recopilados para la construcción de gráficos y tablas, así como la producción de mapas utilizando el software QGIS 2.14. La cuarta etapa trata de la discusión de los datos para presentación de los resultados finales. Los datos de la investigación evidenciaron la mayor concentración de edificaciones verticales en la región Este de Teresina, debido a la mayor concentración de servicios e infraestructura ofrecidos. Los promotores inmobiliarios son, en su mayoría, responsables de la valorización de esa área. Pero en la última década se ha intensificado el proceso de descentralización de la verticalización hacia otras áreas de la ciudad, principalmente hacia las regiones Sur, Sudeste y Centro-Norte. Se concluye que la expansión urbana y la dinámica del proceso de verticalización, que contribuye para transformaciones expresivas en el paisaje urbano de Teresina, se encuentran presentes en todas las regiones administrativas.

**Palabras clave:** Verticalización. Paisaje urbano. Teresina.

## **INTRODUÇÃO**

A produção vertical consiste em uma forma de crescimento da cidade na qual os agentes produtores interferem de forma significativa nas transformações espaciais através da expansão urbana, da valorização dos terrenos, do marketing urbano e da ampliação dos lucros. De acordo com Ramires (1998, p.2), “a verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma contundente”, contribuindo para uma nova conjuntura estrutural em decorrência das modificações na paisagem urbana. De acordo com Cullen (1983 citado por MOURA; CAVALLI, p.26), “[...] a paisagem urbana é a arte de tornar coerente e organizado, visualmente, o emaranhado de edifícios, ruas e espaços que constituem o ambiente urbano”. A paisagem urbana de Teresina vem sofrendo grandes transformações motivadas pela expansão da cidade em decorrência do aparecimento de novos empreendimentos verticalizados.

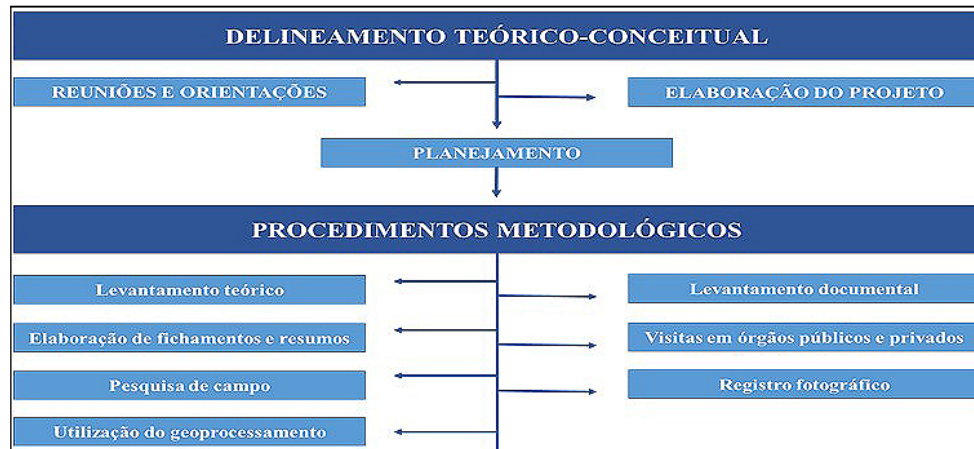
Soares e Ramires (1995) explicam que o processo de verticalização contribui para transformações na paisagem urbana, tanto nos aspectos morfológico e funcional, como também quanto ao conteúdo social. Dessa forma, o crescimento vertical contribui para a expansão da cidade, sendo considerada a melhor opção de ocupação do solo urbano, pois, nesse modelo, há adensamento populacional e das construções, e localização próxima à infraestrutura já instalada (VIANA, 2013), a exemplo do que ocorreu em Teresina, especialmente nos últimos quarenta anos com a consolidação da verticalização.

Dessa forma, o objetivo geral da pesquisa é analisar as transformações na paisagem urbana decorrentes do processo de verticalização na cidade de Teresina, do século XX ao século XXI. E os objetivos específicos são: a) descrever o contexto histórico da verticalização e as modificações na paisagem urbana, enfatizando agentes produtores do espaço urbano; b) verificar a dinâmica e a espacialização do crescimento vertical em Teresina – Piauí, destacando as tendências de crescimento.

A verticalização, como reflexo da urbanização, modifica o desenho da cidade. Essas alterações produzem e reproduzem o espaço urbano de maneira singular, ou seja, o crescimento quantitativo e espacial apresenta peculiaridades que, ao longo de seu processo, alteram a paisagem urbana e o modo de viver nas cidades (TÖWS; MENDES, 2011). Dessa forma, será feita uma descrição das modificações ocasionadas na paisagem da cidade de Teresina decorrentes dos processos de verticalização.

## **METODOLOGIA**

A metodologia de desenvolvimento do estudo (Figura 1) foi dividida em quatro etapas. A primeira constituiu-se no delineamento teórico-conceitual a partir da leitura de textos diversos como livros, periódicos científicos, teses, dissertações, monografias, materiais cartográficos e documentos oficiais que versavam sobre a verticalização, a paisagem, o espaço urbano, entre outros temas.



Fonte: Pesquisa direta (2018). In: Sousa (2018).

**Figura 1.** Diagrama dos procedimentos metodológicos da pesquisa.

Os autores que nortearam os estudos de temas relacionados à Geografia urbana, à paisagem e à verticalização foram: Tows e Mendes (2011); Maximiliano (2004); Ab’ Saber (2003); Ramires (1998); Soares e Ramires (1993); Santos (1988); Harvey (1980), entre outros. Quanto aos estudos sobre a verticalização de Teresina destacam-se: Sousa (2018); Carvalho (2015); Viana (2013; 2003); Dias (2003); Lima (2001); Araújo (1992); Abreu (1983), entre outros.

A segunda etapa trata do levantamento de fontes documentais através de visita técnica em diversos órgãos de Teresina, como também o registro fotográfico de áreas com expansão vertical. A terceira etapa refere-se à tabulação dos dados coletados visando à construção de gráficos e tabelas, assim como a produção de mapas utilizando o software QGIS 2.14. A quarta etapa trata da discussão dos dados (através de texto escrito) para apresentação dos resultados finais.

## PAISAGEM URBANIZADA E VERTICALIZADA

Para Santos (1988, p. 61), paisagem é “tudo aquilo que nós vemos, o que nossa visão alcança, [...] definida como o domínio do visível, aquilo que a vista abarca. Não é formada apenas de volumes, mas também de cores, movimentos, odores, sons, etc”. O termo paisagem, tanto pode se referir a uma porção da superfície terrestre, como ao aspecto visível de uma área, sendo neste caso, a fisionomia, aparência e imagem das formas.

“A paisagem é um conjunto heterogêneo de formas naturais e artificiais; é formada por frações de ambas, seja quanto ao tamanho, volume, cor, utilidade, ou por qualquer outro critério” (SANTOS, 1988, p. 65). Quando entendida como uma porção da superfície terrestre, é estudada a partir de uma concepção materialista e, particularmente, sistêmica, privilegiando as relações e os fluxos entre os atributos físicos-naturais e humanos de uma área.

Da outra forma, uma vez entendida como imagem, a paisagem é estudada recorrendo-se a uma análise de cunho sociocultural e fenomenológico, em que se privilegia o sujeito

e a representação visual e sentimental que ele faz do território. Nessa perspectiva, a paisagem se constitui em uma representação simbólica do território, embora seu arranjo seja constituído pela combinação de objetos e estruturas naturais e sociais, que são elementos concretos.

Esse paralelismo teórico entre objetividade e subjetividade dotou a paisagem de uma amplitude conceitual abrangente (global), de natureza integradora e de um amplo conteúdo epistemológico, que agrega técnicas, procedimentos e ferramentas de análises espaciais, capazes de quantificar e qualificar, de modo integrado, fenômenos e processos geográficos de diversas naturezas.

A utilização teórico-metodológica deste conceito na área Geografia, tem ocorrido de maneiras distintas e em diferentes tipos de aplicações e interpretações geográficas, inclusive, pautada no uso das geotecnologias espaciais, para mapear e modelar as homogeneidades fisionômicas e descontinuidades espaciais das unidades territoriais, voltando-se, sobretudo, para o diagnóstico morfológico com a finalidade de subsidiar políticas de ordenamento do território e gestão ambiental.

Segundo Maximiliano (2004), o conceito de paisagem fornece uma visão integrada na interpretação dos elementos e processos geográficos, favorecendo o estudo do ambiente em classes hierarquizadas, de diferentes escalas de grandeza, do global ao local, a partir dos princípios de homogeneidade e diferenciação de variáveis fisionômicas, morfológicas e funcionais dos elementos e processos (descontinuidades paisagísticas), em que é possível identificar a variedade de relações dos níveis internos de uma paisagem, suas funcionalidades e interações com o meio exterior.

Cada cidade acumula uma sucessão de paisagens, que podem ser consideradas como “[...] herança de processos fisiográficos e biológicos, e patrimônio coletivo dos povos que historicamente as herdaram como território de atuação de suas comunidades” (AB’ SABER, 2003, p. 9). Desse modo, a cidade é tão processual quanto é a paisagem e sua antropização. Isso porque as inter-relações entre cada elemento (relevo, clima, hidrologia, solo, infraestrutura artificial, etc.), como destes com o homem e, vice-versa, ocorre dentro de uma lógica multitemporal e processual, em que o tempo não é apenas uma ordem cronológica, é um processo, o que Bertrand (2009) denomina de “tempo processo”. Uma ordem processual e gradativa, da qual participam atores e agentes sociais e naturais, os sistemas naturais (clima, hidrográfico, geomorfológico, biogeográfico e pedológico) e os sistemas antrópicos (político, econômico, social e cultural).

Em seu estudo sobre a cidade, Harvey (1980) defende a ideia do estudo geográfico dessa forma espacial a partir da tríade forma-espaco-processo. O que preocupa Harvey não é entender o espaço da cidade em si, mas o que as diferentes práticas humanas criam ao fazer uso das distintas conceituações de espaço. O espaço, neste caso, é apenas o meio através do qual é possível entender o fenômeno do urbano e as formas que as cidades assumem. A cidade é a escala espacial e a forma por ela assumida é determinada pelos processos passados e atuais, a exemplo dos processos que contribuíram para o crescimento vertical e para as modificações na paisagem urbana de Teresina, capital do Piauí.

## **CRESCIMENTO VERTICAL E TRANSFORMAÇÕES NA PAISAGEM URBANA DE TERESINA (PI)**

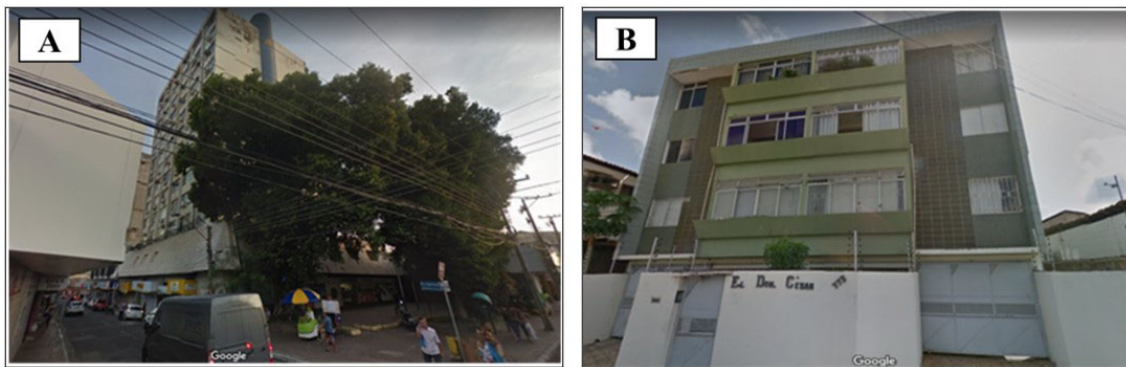
O processo de verticalização de Teresina-Piauí foi introduzindo no cenário da capital piauiense na década de 1970, na região central da cidade, especificamente no bairro Centro, se expandindo posteriormente para os bairros Cabral, Ilhotas e Frei Serafim. Esses edifícios eram utilizados, principalmente, pelos órgãos públicos ou empresariais na tentativa de concentrar os serviços, e em menor proporção para fins residenciais, pois o que estava em evidência nesse período era a produção de edifícios públicos e comerciais. Foram construídos de forma aleatória e sem nenhuma organização. Para Viana (2003, p. 65), “[...] este fato decorria devido à ausência de uma estratégia de mercado por parte dos agentes imobiliários”.

Na década de 1970, foi constatado que a região Centro possuía 60 edifícios, em sua maioria concentrados nos bairros Cabral, Centro, Frei Serafim e Ilhotas, caracterizando o vetor Centro-Leste de tendência alta. A região Leste possuía 10 edifícios localizados nos bairros São Cristóvão e Morada do Sol. Na região Sudeste e Norte, não houve construção de empreendimento nesse período (TERESINA, 2014).

Pode-se afirmar que os empreendimentos verticais a partir de quatro pavimentos mais antigos de Teresina estão localizados nestas duas regiões administrativas (Centro-Norte e Leste), prédios estes com datas que partem dos anos de 1970. É possível observar que os prédios mais antigos que se encontram na região Centro-Norte da cidade foram construídos com a finalidade de abrigar órgãos públicos e comerciais. Viana (2003, p. 66) afirma que:

A segunda metade da década de 1970 marcou o início do processo de produção verticalizada em Teresina (re)direcionando o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano de acordo com a lógica da produção socioespacial imobiliária, possibilitando o desdobramento de uma nova dinâmica da cidade, profundamente marcada pela produção de edifícios comerciais na zona Centro.

Ao analisar os relatórios da Prefeitura Municipal de Teresina (2010; 2013; 2016 e 2018) e as afirmações de Viana (2003) com o campo fotográfico, ficam confirmadas as afirmativas, pois este último revelou que muitos prédios ainda são utilizados por órgão públicos e comerciais. No entanto, ao percorrer no sentido bairro Cabral e Ilhotas, verificou-se que alguns prédios que datam do período entre 1970 e 1980 são residenciais. A Figura 2 apresenta alguns edifícios que se enquadram no recorte temporal analisado.



Fonte: Google Street View (2018). *In*: Sousa (2018).

**Figura 2.** Fotografias de prédios da década de 1970 em Teresina-PI.

A: Palácio do Comércio, 1976; B: Ed. Dom César, 1978.

O Palácio do Comércio, datado de 1976 é considerado um dos prédios mais antigos do centro da cidade de Teresina, se destacando pela quantidade de pavimentos. Ainda em funcionamento, está localizado em uma área de grande movimentação de pessoas. Cumpre destacar que os prédios verticais localizados no centro comercial de Teresina abrigam, em sua grande maioria, além de pontos comerciais, escritórios de diversos tipos de serviços. Foi possível observar na pesquisa de campo, que de acordo com a área em que o prédio foi construído, o mesmo possui função diferenciada.

Os prédios do bairro Centro, localizados nas direções sul e oeste, são principalmente comerciais e de prestadores de serviços. Na maioria destes, o primeiro pavimento possui pontos comerciais, muitas vezes segmentado em várias lojas com produtos e serviços diferentes e os demais pavimentos superiores abrigam escritórios. Nos prédios localizados nas direções norte e leste do bairro Centro de Teresina funcionam principalmente hospitais e clínicas, visto que a área é considerada um polo de saúde de excelência, sendo que poucos prédios possuem a função residencial.

Já nos bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas (Figura 3) predominam os edifícios residenciais. Outro aspecto importante a destacar é a quantidade de pavimentos que predominam nas construções dos anos de 1970, sendo que estes foram construídos em sua maioria com quatro pavimentos, principalmente aqueles com função residencial, como foi possível observar nos dados da Prefeitura Municipal de Teresina (2010; 2013; 2016 e 2018). Dias (2003) aponta essa tendência e afirma que o aumento das construções verticais a partir da década de 1970 mostra uma nova tendência de urbanização e alteração da paisagem urbana de Teresina.



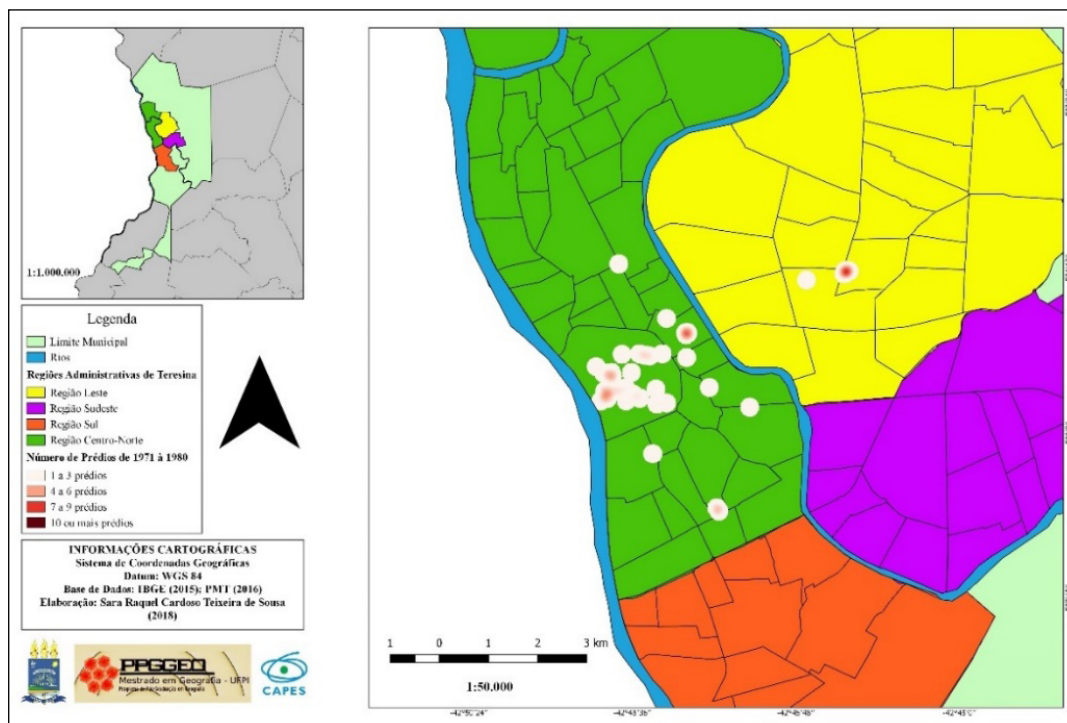
Fonte: Juscelino Reis (2016). *In*: Sousa (2018).

**Figura 3.** Fotografia de prédios no bairro Ilhotas próximo à orla do rio Poti, região Centro-Norte (à esquerda) e na região Leste (à direita) de Teresina-PI.

A expansão de Teresina também se direcionou para a região Leste. Assim, segundo afirma Carvalho (2015, p. 82), na década de 1970, Teresina começava a ganhar produções arquitetônicas modernas, com residências de pessoas com maior renda que herdavam “valores culturais” de outros estados, nos quais o “estilo moderno” estava consolidado, sendo que a maioria das “residências modernas” se concretizaram no centro da cidade, próximas da avenida Frei Serafim e do bairro Ilhotas.

Os dados da Prefeitura Municipal de Teresina (2018) apontam que entre 1971 a 1980, existiam cinquenta e um (51) prédios com quatro pavimentos dispostos na cidade de Teresina. A Figura 4 mostra que nesse intervalo temporal já é possível encontrar as primeiras construções verticais na região Leste de Teresina, tal como é possível observar uma primeira tendência de construções verticais a se direcionarem em direção à orla do rio Poti mesmo em número restrito. Esta Figura mostra uma visão diferenciada da distribuição espacial dos prédios verticais a partir de quatro pavimentos através do mapeamento de densidade ou de Kernel.





Fonte: IBGE (2015); PMT (2016). Organização e Geoprocessamento: Sara Raquel C. T. de Sousa (2021).

Figura 4. Mapa de tendências de expansão da verticalização de Teresina – PI (1971 – 1980).

Nesses mapeamentos, são percebidas as manchas de densidade de acordo com o número de prédios construídos, assim como se observa que a tendência de verticalização ainda é pouco expressiva na cidade de Teresina, estando concentrada em sua grande maioria na região Centro-Norte. Levando em consideração o estudo de Carvalho (2015), é possível constatar que as primeiras construções verticais da região Leste de Teresina datam a partir de 1970.

A Figura 4 mostra claramente a tendência inicial de densidade de prédios em determinadas áreas da cidade de Teresina. A região Centro-norte apresenta-se, desde meados de 1970 como áreas de elevado valor, sendo que na atualidade a região Leste se consolidou como área mais valorizada da cidade. De acordo com a Construtora Morar Bem (2016), o valor por metro quadrado (m<sup>2</sup>) na região Leste é o mais alto da capital, dependendo do local, pode chegar até R\$ 9.500,00, no caso de avenidas como a Av. Nossa Senhora de Fátima.

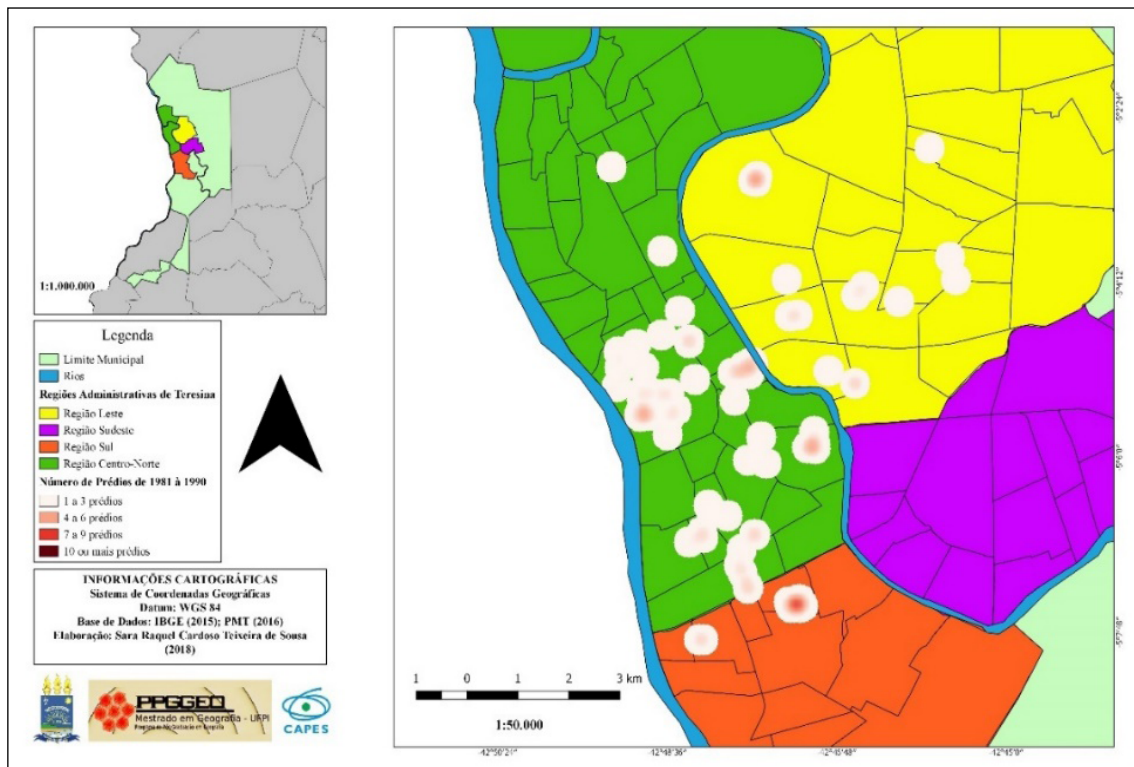
Na década de 1980, vão surgindo edifícios em outras regiões da cidade, mas de forma tímida. A região Centro continuava caracterizando-se como um vetor de tendência alta, onde foram construídos 48 edifícios localizados nos bairros Ilhotas, Frei Serafim e Centro (PMT, 2014). Deve-se destacar que nos anos de 1980 ocorreu “[...] uma maior atuação dos promotores imobiliários no crescimento vertical” (VIANA, 2013, p. 79).

Na região Leste, percebeu-se a intensificação de empreendimentos luxuosos na década de 1980. Devido à atuação dos proprietários imobiliários, essa área começou a ser valorizada. Essa intensificação ocorreu, de acordo com Lima (2001), devido ao interesse do capital incorporador que busca mudanças no uso do solo prezando o lucro, sendo que esse interesse leva a modificações na paisagem urbana de Teresina. Segundo Carvalho (2015, p. 87):

Na primeira metade da década de 1980 em Teresina, ocorreu a construção do Rio Poti Hotel, no bairro Frei Serafim, este foi produzido em um local próximo a zona Leste. Esse espaço urbano possui melhor acessibilidade, ventilação, temperaturas mais agradáveis devido à proximidade da orla do rio Poti. Deve-se lembrar que esse atrativo decorre do fato de Teresina possuir altas temperaturas. Esse foi um dos fatores determinantes para aquisição de edificações nesses locais pelas classes de maior poder aquisitivo, assim como contribuiu para expansão da verticalização para zona Leste.

A região Leste torna-se um atrativo, especialmente em decorrência da construção do Campus Universitário (UFPI) e da instalação de infraestrutura e acesso às outras áreas da cidade. A região central foi perdendo atrativo para novos empreendimentos habitacionais em decorrência da saturação do espaço com a intensificação do uso comercial e da prestação de serviços, assim como devido ao elevado preço da terra. Assim, esses empreendimentos ganham novas direções.

Assim, no tocante ao período entre 1981 a 1990, é possível observar um aumento significativo nos empreendimentos verticais na cidade de Teresina. De acordo com a Figura 5, é possível observar uma elevação do número de prédios nos bairros Ilhotas e Cabral, tal como se observa o surgimento de bairros “nobres” (ARAÚJO, 1992).



Fonte: IBGE (2015); PMT (2016). Organização e Geoprocessamento: Sara Raquel C. T. de Sousa (2021).

**Figura 5.** Mapa de tendências de expansão da verticalização de Teresina-PI (1981-1990).

No recorte temporal de 1981 a 1990, foi possível observar um aumento de mais setenta e seis (76) prédios com pavimentos a partir de quatro, sendo dezesseis (16) na região Leste de Teresina. Araújo (1992) defende que a década de 1970 foi o marco da expansão de Teresina em direção à região Leste, destacando as construções de alto padrão nessa área. Aponta ainda que o desenvolvimento dessa região deve-se também ao fato da construção da Universidade Federal do Piauí (UFPI) em 1973, visto que os salários dos professores na época permitiram que estes consumissem moradias de alto padrão.

Este autor aponta que este fato isolado não foi determinante para a construção de prédios de alto padrão na região Leste, visto que os promotores imobiliários atraíram consumidores para esse tipo de empreendimento dando ênfase às condições de micro clima local e especulando-se que esta seria a “zona nobre” da capital, atraindo assim a população de alto *status* para a área. Assim, de maneira significativa, tem-se a ocupação dos bairros com tradição de construção de prédios de alto padrão a ponto de encontrar-se nesta área o m<sup>2</sup> mais caro da cidade de Teresina.

É cada vez maior a valorização dos prédios verticais, no entanto, outros fatores atraem compradores para esse tipo de moradia. A reportagem da Revista Cidade Verde (CRESCIMENTO VERTICAL, 2016) revelou, através de entrevista com moradores de apartamentos, que estes escolheram esse tipo de moradia por ser mais seguro. Nos apartamentos, a segurança é maior por conta das guaritas dos condomínios e por estes sempre possuírem moradores presentes em casa durante o dia, permitindo que o local tenha sempre fluxo de pessoas.

Costa, Vieira e Viana (2016) afirmam que o *marketing* publicitário também contribui para a construção de novos empreendimentos verticais tal como permite a valorização do mesmo. Ainda de acordo com estas autoras:

O material publicitário [...] representa estratégias utilizadas para atrair investidores de edificações verticais, especialmente na zona Leste da capital do Piauí. São materiais que divulgam as vantagens de se morar em edifícios completos, com elevadores, salão de festas, guarita de segurança, portão eletrônico, garagens e toda infraestrutura necessária para se morar com qualidade e segurança. Os folders trazem vantagens dos empreendimentos. Estes utilizam como estratégia de marketing frases que tornam seus empreendimentos atrativos para seus compradores como: “Mostre que você nasceu para ser felizardo” ou “Venha viver no lugar mais nobre da cidade” (COSTA; VIEIRA; VIANA, 2016, p. 229, grifo do autor).

O *marketing* contribui como atrativo para os compradores de apartamentos na região Leste da cidade de Teresina. Isso mostra a influência dos agentes imobiliários na valorização de determinadas áreas da cidade de Teresina. No entanto, na atualidade, esse tipo de *marketing* contribui de maneira significativa para a expansão das áreas verticalizadas.

Outro fator que favoreceu a valorização da região Leste de Teresina foi a construção dos dois *shoppings centers*. Os mesmos permitiram aos moradores da região a utilização de serviços básicos, contribuindo para a resolução de problemas do cotidiano sem a necessidade de deslocar-se à região central da cidade. Segundo Carvalho (2015, p. 101):

Essa localidade foi valorizada devido à instalação de dois “shoppings” nos anos 2000, otimizando o setor comercial da cidade e amenizando a demanda do Centro de Teresina. Fatores esses que favoreceram uma diminuição do interesse por parte dos empreendedores imobiliários.

Os dados da Prefeitura Municipal de Teresina (2010) revelam também que após a construção dos *shoppings* na região Leste, novos prédios comerciais foram construídos nessa região nos anos seguintes, com diversas salas comerciais prestando serviços variados em um mesmo espaço, como consultórios, sala de aula de línguas, dentre outros serviços. Esses prédios comerciais começaram a ser construídos em áreas que antes predominavam apenas prédios residenciais.

A consolidação do processo de verticalização em Teresina ocorreu na década de 1990, sendo caracterizada pela construção de edifícios luxuosos, acima de 10 pavimentos, estes concentrados na região Leste da cidade. A intensificação do processo de verticalização que ocorreu nos anos 2000, principalmente nesta região, decorreu da estabilidade econômica que vivenciava o país e a capital do Piauí desde a década de 1990. Nesse período, o “produto” edifício já pertencia ao cotidiano da população teresinense e o mercado imobiliário continuava planejando as suas ações de investimentos (LIMA, 2001). Isso levou ao aumento significativo na construção de edifícios verticais na cidade.

No recorte temporal de 1991 a 2000, as construções mantêm um padrão concentrado na região Centro-Norte e Leste, em áreas próximas à orla do rio Poti (no caso da região Centro-norte) e nas proximidades das principais avenidas da região Leste próximos aos *shoppings*. No que diz respeito ao recorte espacial de 2001 a 2010, é possível observar que a região Leste continua registrando o maior número de empreendimentos verticais, assim como nos períodos anteriores. Com o processo de descentralização das atividades comerciais para outras regiões da cidade, as construções verticais com função comercial aumentaram consideravelmente nesta região no recorte temporal analisado, a exemplo do edifício comercial Euro Business construído em 2002.

O Euro Business é um prédio comercial que abriga uma quantidade de escritórios significativa e que causou impactos tão expressivos quanto a construção dos *shoppings* naquela região. Segundo os dados da Prefeitura Municipal de Teresina (2010; 2013; 2016 e 2018) e obtidos nas pesquisas de campo, diversos outros prédios com a mesma função surgiram na região Leste. Outro fato observado através da análise dos dados da Prefeitura Municipal de Teresina (2010; 2013; 2016 e 2018), foi o início da construção de vários prédios voltados para área da saúde na região Leste no recorte temporal analisado e inaugurado nos primeiros anos da década de 2010.

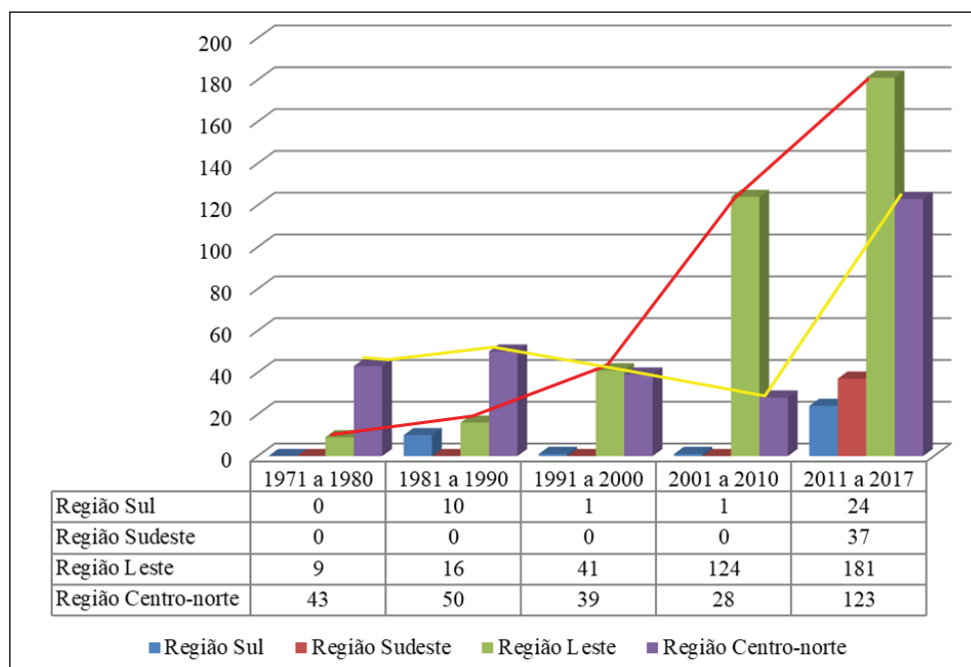
Segundo Lima (2001), o processo de verticalização em Teresina “[...] é um fenômeno recente e decorre da ação de alguns agentes sociais, denominados de promotores imobiliários, e condicionado por alguns fatores como, por exemplo, existência de uma demanda solvável, fontes alternativas de financiamentos, disponibilidade de áreas bem localizadas [...]” (LIMA, 2001, p. 61). Esses produtores imobiliários buscavam criar amenidades, tornando essas “novas áreas” atrativas e segregadas, onde o público alvo seria a elite local. Segundo Sousa e Viana (2019, p. 11), “A especulação imobiliária também

é um fator determinante para grande concentração de prédios de médio e alto padrão em alguns bairros específicos da cidade, em especial aqueles localizados na região Leste”.

Em Teresina-PI, a concentração de edifícios em determinada área da cidade, caracterizada como vetor de crescimento de tendência alta, a exemplo dos da região Leste (Gráfico 1 e Figura 6) é consequência de uma melhor infraestrutura, da acessibilidade, da valorização dos terrenos, da segurança, do modismo e da comodidade relacionada à moradia em edifícios (VIANA, 2013, p 179). Devido a esses fatores, a região Leste continua a receber investimentos quanto à infraestrutura e os proprietários imobiliários usam *marketing* urbano para manter essas áreas valorizadas, criam amenidades com o intuito de torná-las mais atrativas para uma população solvável.

Como verificado no Gráfico 1, a linha de crescimento representante da região Leste de Teresina permanece constante e sem interrupções quanto a esse crescimento vertical (notadamente nas séries 2001-2010 e 2011-2017). Também nota-se a variação de crescimento voltado à região Centro-Norte, sendo que a mesma teve um leve aumento entre a primeira e segunda série temporal (1971-1980 e 1981-1990), decrescendo na terceira e quarta série temporal (1991-2000 e 2001-2010). Ainda sobre a região Centro-Norte, a mesma foi caracterizada com um avanço na verticalização na última série (2011-2017). Em termos numéricos constatou-se crescimentos nas séries extremas (1971- 1980 e 2011-2017): região Centro-Norte, de 43 para 123 prédios; região Leste, de 9 para 181 prédios; região Sul, de zero para 24 prédios; e região Sudeste, de zero para 37 prédios.

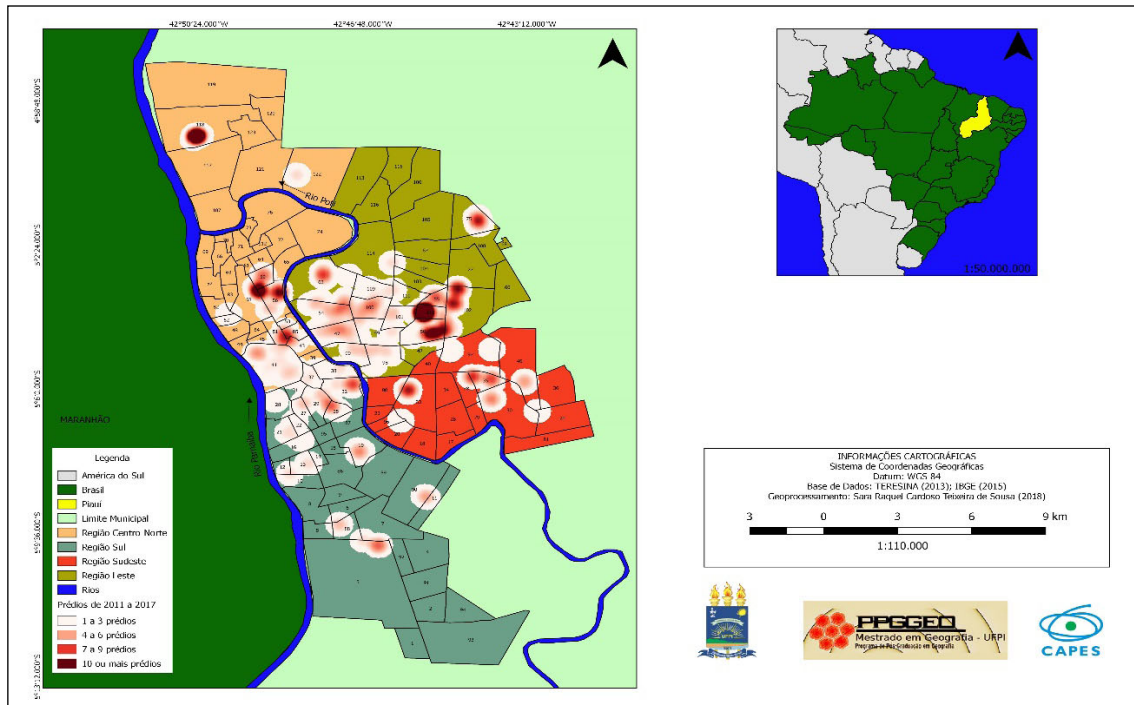
**Gráfico 1.** Número de prédios construídos a partir de 4 pavimentos.



Fonte: Pesquisa direta (2018). In: Sousa (2018).

Nas linhas em amarelo e vermelho a linha de variação de construção dessas unidades nas regiões Centro-Norte e Leste, respectivamente.

Na Figura 6, constata-se a densidade de construções em determinadas áreas da cidade que até então não possuíam empreendimentos verticais em Teresina, como a porção mais ao norte da região Centro-Norte. De acordo com Rodrigues (2013), as construções verticais expandem-se junto com a mancha urbana. Assim, no último recorte temporal (2011 a 2017), foi possível constatar através de dados da Prefeitura Municipal de Teresina (2018) e do campo realizado que os condomínios com construções verticais chegam ao limite da franja urbana.



Fonte: IBGE (2015); PMT (2016). Organização e Geoprocessamento: Sara Raquel C. T. de Sousa (2018).

*In:* Sousa (2018).

**Figura 6.** Mapa de tendências da expansão da verticalização de Teresina-PI (2011-2017).

Na região Leste da cidade, também são verificados vetores de crescimento vertical de tendência média, na direção dos bairros Santa Lia, Santa Isabel, Campestre, Morros, Planalto Uruguai, devido à intensificação das atividades de comércio e dos serviços instalados nesses bairros, assim como pela boa infraestrutura. Com a proximidade do Centro Universitário Uninovafapi, ocorreu um aumento significativo de novos empreendimentos que abrangem os bairros Santa Lia e Santa Isabel, que irão beneficiar vários estudantes, além de muitas áreas verdes encontradas nessa região, o que pode amenizar o clima local.

Nas regiões Sul, Sudeste e Norte, os vetores de crescimento são de tendência baixa, devido à deficiência da infraestrutura básica, tornando essas regiões menos atrativas para a instalação de novos empreendimentos de maior padrão. Os promotores imobiliários estabeleceram novas estratégias visando investimentos nessas novas áreas. Porém, constatou-se na pesquisa que vários empreendimentos estão sendo construídos em alguns bairros dessas regiões administrativas da cidade de Teresina, em áreas afastadas das regiões onde a verticalização encontra-se consolidada.

## CONCLUSÃO

Percebe-se que em Teresina o processo de verticalização ocorre intensamente na região Leste, pelo grau de serviços e infraestrutura oferecidos. Os promotores imobiliários são, em sua maioria, responsáveis pela valorização dessa área. Mas tem ocorrido, na última década, a intensificação do processo de descentralização da verticalização para outras áreas da cidade, principalmente para as regiões Sul, Sudeste e Norte. Nesse processo as classes sociais médias e baixas são atendidas com moradias verticalizadas, especialmente a partir de políticas públicas habitacionais do governo federal, como também a partir de investimentos do setor imobiliário.

Dessa forma, a expansão urbana e a dinâmica do processo de verticalização, que contribuem para transformações expressivas na paisagem urbana de Teresina, encontram-se presentes em todas as regiões administrativas. Atualmente, diante da dinâmica da urbanização da cidade, assim como da atuação do Estado e dos promotores imobiliários, entre outros agentes, identifica-se o avanço destes empreendimentos para as franjas urbanas da cidade, especialmente nas regiões Sul, Sudeste e Norte de Teresina. Assim, a expansão vertical tem ocorrido em áreas distantes das regiões onde a verticalização encontra-se consolidada, a exemplo da região Leste e Centro.

## REFERÊNCIAS

- AB'SABER, Aziz Nacib. **Os domínios da natureza no Brasil: potencialidades paisagísticas**. São Paulo: Ateliê Editorial, 2003.
- ABREU, Irlane Gonçalves de. **O crescimento da zona Leste de Teresina: um caso de segregação?** 1983. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1983.
- ARAÚJO, José Luís Lopes. **A verticalização como segregação espacial em Teresina**. Teresina: [s.n.], 1992.
- BERTRAND, Claude; BERTRAND, Georges. **Uma geografia transversal e de travessias: o meio ambiente através dos territórios e das temporalidades**. Maringá: Massoni, 2009.
- CARVALHO, David José da Silva. **O processo de verticalização do bairro Jóquei na cidade de Teresina: formação, agentes e produção do espaço**. 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2015.
- COSTA, Wandemara de Oliveira; VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro; VIANA, Bartira Araújo da Silva. Diagnóstico da ação dos agentes produtores do processo de verticalização em Teresina-PI nos últimos quarenta anos a partir da análise de documentos eletrônicos e materiais de publicidade. **Revista Equador**, UFPI, Teresina, v. 5, n. 3 (Edição Especial 02), p. 220-238, ago. 2016.
- CRESCIMENTO Vertical. **Revista Cidade Verde**. Ano 6. Edição 150, Teresina-Piauí. 13 nov. 2016.

- CONSTRUTORA MORAR BEM. **Verticalização na região Leste de Teresina**. Teresina: Construtora Morar Bem Empreendimentos de Imóveis Ltda, 2016. Disponível em: <<https://consultas.plus/lista-de-empresas/piaui/teresina/11641511000109-construtora-morar-bem-empresendimentos-de-imoveis-ltda/>>. Acesso em: 10 mar. 2017.
- MOURA, Patrícia Moreira; CAVALLI, Silvana Baú. Jogo de percepção urbana: uma proposta pedagógica no ensino. **Ciência em Movimento**, ano 15,n. 31, 2013.
- DIAS, Ricardo. A Verticalização em Teresina. **Cadernos de Teresina**. Fundação Mons. Chaves, Teresina, ano 15, n. 35, mar. 2003.
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Mapas digitais**, IBGE, 2015.
- LIMA, Paulo Henrique G. **Promoção Imobiliária em Teresina/PI: uma Análise do Desenvolvimento da Produção Privada de Habitações – 1984/1999**. 2001. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação de Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001.
- MAXIMIANO, Liz Abad. Considerações sobre o conceito de Paisagem. **R. RA'E GA**, Editora da UFPR, Curitiba, n. 8, p. 83-91, 2004.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT. Secretaria Municipal de Finanças. Coordenação Especial da Receita do Município. Gerência Executiva de IPTU. **Relatório de condomínios verticais com número de pavimentos superior a três**. Cadastro imobiliário fiscal. Teresina: PMT, 2018.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT. Secretaria Municipal de Finanças. Coordenação Especial da Receita do Município. Gerência Executiva de IPTU. **Relatório de condomínios verticais com número de pavimentos superior a três**. Cadastro imobiliário fiscal. Teresina: PMT, 2016.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT. Secretaria Municipal de Finanças. **Relatório de condomínios verticais com número de pavimentos superior a três incluídos no Cadastro Imobiliário Fiscal**. Teresina: PMT, 2014.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT. Secretaria Municipal de Finanças. Coordenação Especial da Receita do Município. Gerência Executiva de IPTU. **Relatório de condomínios verticais com número de pavimentos superior a três**. Cadastro imobiliário fiscal. Teresina: PMT, 2013.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESINA - PMT. Secretaria Municipal de Finanças. Coordenação Especial da Receita do Município. Gerência Executiva de IPTU. **Relatório de condomínios verticais com número de pavimentos superior a três**. Cadastro imobiliário fiscal. Teresina: PMT, 2010.
- RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de geografia**, Universidade Estadual de Maringá, Paraná, v. 16, n.1, p. 97-105, 1998. Disponível em: <<http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/12156/7320>>. Acesso: 13 nov. 2021.
- RODRIGUES, Rodrigo da Silva de. **Planejamento Urbano em Teresina: análise**



das projeções de expansão urbana. 2013. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2013.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. São Paulo: Hucitec, 1988.

SOARES, Beatriz R., RAMIRES, Júlio C. L. As transformações do centro de Uberlândia no contexto de expansão da cidade. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 5, n.9-10, p. 25-38, jan./dez. 1993.

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. 1-24, jan./abr. 2019. Disponível em: <<http://www.periodicoselétronicos.ufma.br/index.php/interespaco/article/view/9104>>. Acesso em: 04 jul. 2021.

SOUSA, Sara Raquel Cardoso Teixeira de. **Verticalização urbana e a produção do espaço de Teresina - Piauí**: cenários, reflexos e tendências. 2018. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-graduação em Geografia. Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2018.

TOWS, Ricardo Luiz, MENDES, Cesar Miranda. O estudo da verticalização urbana como objeto da geografia: enfoques e perspectivas metodológicas. *In*: SIMPÓSIO DE ESTUDOS URBANOS: DESENVOLVIMENTO REGIONAL E DINÂMICA AMBIENTAL, 1., 2011. Maringá. **Anais** [...]. Maringá, 2011.

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 associados a sua exploração em Teresina, PI, Brasil**. 2013. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação do Instituto de Geociências, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2013.