

**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
PUBLICIDADE¹**

Wandemara de Oliveira **COSTA**
Licenciada em Geografia-UFPI
<http://lattes.cnpq.br/6541298269741282>

Nadja Rodrigues Carneiro **VIEIRA**
Licenciada em Geografia-UFPI
<http://lattes.cnpq.br/3416762117119782>

Bartira Araújo da Silva **VIANA**
Docente do Curso de Geografia-UFPI, Doutora em Geografia - IGC/UFMG
<http://lattes.cnpq.br/6574888054660171>

RESUMO: A verticalização pode representar a concretização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma incisiva. Esse processo representa uma nova forma de morar, portanto define maneiras de produzir e reproduzir o capital através das dinâmicas do espaço urbano e suas representações. Dessa forma, o presente estudo tem como objetivo geral diagnosticar a ação dos agentes produtores do processo de verticalização em Teresina-PI a partir da análise de documentos eletrônicos e materiais de publicidade das instituições. Constataram-se através da análise desses materiais publicitários as estratégias dos agentes produtores do espaço usadas principalmente nas pessoas que possuem alto poder aquisitivo a se tornarem proprietárias de apartamentos que garantem a felicidade e satisfação de sua aquisição.

Palavras-chave: Verticalização. Espaço urbano. Produção espacial. Agentes Produtores. Material publicitário. Teresina.

**ACTION DIAGNOSIS FROM THE PRODUCER AGENTS OF THE
VERTICALIZATION PROCESS IN TERESINA-PI IN THE LAST FORTY YEARS
FROM THE ANALYSIS OF ELECTRONIC DOCUMENTS AND ADVERTISING
MATERIAL**

ABSTRACT: The verticalization can represent the implementation of the technical changes that affect the contemporary city incisively. This process represents a new way of living, thus it defines ways to produce and reproduce the capital through the urban space dynamics and its representations. Therefore, this study has as the general objective to diagnose the action of the producers of verticalization process in Teresina-PI from the analysis of electronic documents and advertising materials of the institutions. They are found through analysis of advertising materials the strategies of the space producers agents used mainly in people who have high

purchasing power to become owners of apartments that guarantee the happiness and satisfaction of their acquisition.

Keywords: Verticalization. Urban space. Spatial Production. Producers agents. Advertising material. Teresina.

LA ACCIÓN DE LOS AGENTES PRODUCTORES DO PROCESO DE VERTICALIZACIÓN EN TERESINA-PI EN LOS ÚLTIMOS CUARENTA AÑOS A TRAVES DE ANÁLISIS DE DOCUMENTOS ELECTRÓNICOS Y MATERIALES DE PUBLICIDAD

RESUMEN: La verticalización puede representar los cambios técnicos que afectan una ciudad contemporánea incisiva. Este proceso representa una nueva manera de vivir, por lo tanto, define la forma de producir y reproducir el capital a través de la dinámica del espacio urbano y sus representaciones. Por lo tanto, este estudio tuvo como objetivo general diagnosticar la acción de los agentes productores de procesos de verticalización en Teresina-PI a partir del análisis de los documentos electrónicos y materiales de publicidad de las instituciones. Se encuentran a través del análisis, las estrategias en materiales publicitarios del agentes productores espaciales utilizadas principalmente en personas que tienen un alto poder adquisitivo para convertirse en propietarios de apartamentos que garantizan la felicidad y la satisfacción de su adquisición.

Palabras-clave: Verticalización. Espacio Urbano. Producción Espacial. Los agentes productores. Material Publicitario. Teresina.

INTRODUÇÃO

A verticalização pode representar a concretização das transformações técnicas que atingem a cidade contemporânea de forma incisiva. Esse processo representa uma nova forma de morar define maneiras de produzir e reproduzir o capital através das dinâmicas do espaço urbano e suas representações.

A segunda metade da década de 1970 marcou o início do processo de produção vertical em Teresina (re)direcionando o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano de acordo com a lógica da produção sócio espacial imobiliária. Ao final da década de 1980 o processo de verticalização acelerou-se fortemente, sendo que na década de 1990 o processo de crescimento vertical consolidou-se em Teresina, principalmente nas zonas Centro e Leste da capital do Piauí. Nos anos 2000 a zona Leste continua sendo a mais atrativa da cidade para construção de empreendimentos verticais.

Dessa forma, o presente estudo tem como objetivo geral diagnosticar a ação dos agentes produtores do processo de verticalização em Teresina-PI a partir da análise de

documentos eletrônicos e materiais de publicidade das instituições. Os objetivos específicos são: descrever o processo de verticalização de Teresina, destacando o contexto histórico, as modificações e as dinâmicas espaciais ocasionadas por esse processo; e discorrer as ações dos agentes produtores do espaço urbano teresinense.

METODOLOGIA DA PESQUISA

A metodologia empregada na pesquisa baseou-se em documentos eletrônicos e materiais de publicidade das instituições, assim como em artigos científicos, livros e jornais que narravam o processo de verticalização. Foram analisados autores como Corrêa (2000), Spósito (1991; 2004), Ramires (1998), Viana (2003; 2005), Dias (2003), Façanha (1998; 2004), Souza (1994), Lima (2001; 1996), Castelo Branco (2012), dentre outros. Também foram feitas pesquisa de campo na Prefeitura Municipal de Teresina, CREA e Agespisa visando coletar dados acerca do crescimento vertical, dos agentes e processos relacionados a esse processo.

REVISÃO DE LITERATURA

História da verticalização

O processo de verticalização não deve ser examinado como resultado natural da urbanização, mas uma das possibilidades projetadas e definidas pelos diferentes produtores e atores sociais e interesses econômicos que envolvem a estruturação interior das cidades (RAMIRES, 1998). O crescimento vertical nas cidades brasileiras iniciou-se na década de 1920, com prédios construídos nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, apesar de os estudos sistemáticos sobre a verticalização só terem ganhado ímpeto a partir dos anos de 1980 (VIANA, 2005).

Ao longo do tempo o processo de verticalização atingiu ritmo e importância que colocou o Brasil numa posição de destaque no cenário internacional. “O Edifício Copan, por exemplo, construído na década de 1950, na cidade de São Paulo, figura no Guinness Book como o maior prédio residencial da América latina, com 32 andares, 1160 apartamentos e mais de 5 mil moradores” (RAMIRES, 1998, p. 97).

Para entender o processo de verticalização é preciso analisar os conceitos de diferentes autores. Segundo Somekh (1997, p. 28 citado por DIAS, 2003, p. 18), “a cidade vertical envolve a noção de edifício alto, de arranha-céu. A verticalização foi definida como a

multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”. Para este autor, o uso deste na edificação vertical supõe desenvolvimento tecnológico, além do aproveitamento intensivo do solo utilizado pela verticalização urbana.

Mendes (1992, p. 32 citado por BRASIL, 2011, p. 4) define a verticalização como o “processo intensivo de reprodução do solo urbano, oriundo de sua produção e apropriação de diferentes formas de capital, aliado às inovações tecnológicas, alterando a paisagem urbana”. Este autor fala do método intensivo de utilização do solo para edificações, possibilitado pelo capital disponível.

Façanha (1998, p. 210) defende que “a verticalização é um símbolo de uma geografia dos espaços metropolitanos, o qual representa o surgimento de edifícios em uma determinada área da cidade, implicando alterações na propriedade e no uso do solo urbano”. Esse processo está presente em cidades desenvolvidas e vem acompanhado por investimentos em infraestrutura nas áreas de concentração de edifícios.

De acordo com Macedo (1991, p. 69 citado por DIAS, 2003, p. 19), “Verticalizar significa criar novos solos sobrepostos, lugares de vida dispostos em andares múltiplos, possibilitando, pois, o abrigo em local determinado de maiores contingentes populacionais do que seria possível admitir em habitações horizontais, [...]”. O crescimento vertical além de exigir uma parcela menor do terreno a ser construído, garante a valorização dessas áreas urbanas pelo crescimento do potencial de aproveitamento.

A partir de 1990 acelerou o processo da verticalização, refletindo na produção e reprodução do espaço urbano brasileiro. A verticalização urbana de acordo com Souza (1994, p. 129) constitui-se numa “especificidade da urbanização brasileira”, pois “em nenhum lugar do mundo o fenômeno se apresenta como no Brasil, com o mesmo ritmo e com a mesma destinação prioritária para a habitação”.

Dessa forma, o crescimento vertical aparece como uma das principais organizações de adaptação do espaço urbano nas grandes cidades mundiais e em cidades brasileiras, inclusive em Teresina, como reflexo da expansão urbana e crescimento da população de alto poder aquisitivo, pois representa um tipo de moradia, sinônimo de modernidade, gerando satisfação a sociedade capitalista.

Segundo Souza (1994, p. 133), “[...] Constroem-se edifícios porque a divisão do espaço, não mais permitindo conquistar terrenos livres (que estão longe demais), é obrigado a reconstruir zonas para atrair a pequena burguesia para o centro, ou então a adensar o que já

existia”. A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia do capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional.

Agentes produtores do espaço urbano

Segundo Viana (2005, p. 1) “[...] a organização espacial é fruto de agentes sociais concretos atuando sobre o espaço urbano num constante processo de reorganização espacial que se faz através da incorporação de novas áreas ao tecido da cidade”. Os agentes produtores contribuem para modificar o espaço, são agentes sociais concretos que produzem e consomem a superfície que eles entram em contato, transformando o espaço economicamente e socialmente, causando conflitos nas relações sociais, devido principalmente às desigualdades na organização espacial não satisfazendo a necessidade de todos.

De acordo com Façanha (2004) o resultado das ações dos agentes na cidade é a construção de um espaço urbano marcado por espaços divergentes, ou seja, por paisagens urbanas contraditórias, o que revela o jogo de alianças e de conflitos entre os mesmos, destacando algumas formas espaciais.

Quem são esses agentes sociais que são responsáveis pelas formas espaciais que modelam o espaço urbano? Esses agentes são: a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado; e, e) os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2000, p. 13). Para este autor “[...] os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço” (CORRÊA, 2000, p.13). Ainda segundo o autor a ação espacial dos proprietários industriais modela a cidade, produzindo seu próprio espaço e interferindo decisivamente na localização de outros usos da terra.

Para Spósito (1991, p. 158) “[...] os proprietários fundiários monopolizam a propriedade da terra e decidem sobre como e quando usar seus terrenos, controlando desta forma o acesso a cidade como um todo, e a possibilidade de verticalizar [...]”. Ainda segundo este autor, o desempenho dos proprietários é indispensável no processo de verticalização, pois não são todos os espaços urbanos vazios que estão sujeitos de garantir, em curto prazo, um retorno financeiro dos investimentos destinados numa edificação de quatro pavimentos ou mais, principalmente em cidades, como as do Brasil, nas quais os investimentos em infraestrutura não estão presentes em toda área urbana, causando desigualdades no interior da cidade.

Quanto aos promotores imobiliários, esses são agentes que exercem influências na cidade de várias formas e em diferentes espaços da cidade, impulsionando o crescimento urbano orientado, através de seus interesses particulares e privado (FAÇANHA, 2004). Compreendem um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro (CORREA, 2000).

Nesse sentido Spósito (1991, p. 150) afirma que “a verticalização é uma forma específica de produção imobiliária, através da qual os que a produzem realizam sobretaxas de lucro e de renda fundiária, viabilizando a reprodução territorial ampliada e monopolizada da cidade [...]”. Ainda segundo esta autora, “[...] cada edificação nova que se ergue, corresponde a uma dada demanda potencial de uso de parcela do território da cidade e de acesso à cidade como um todo, provocando a atração e/ou expulsão de outros usos” (SPÓSITO, 1991, p. 156).

O Estado também atua na organização espacial da cidade. Seu desempenho tem sido complexo e variável tanto no tempo como no espaço. Refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte (CORREIA, 2000). Segundo Spósito (1991, p. 163) “[...] o papel do Estado é de suma importância para a análise da reprodução territorial da cidade, e de forma mais ampla, do seu processo de produção, pois tem ação definitiva na concepção da forma de ser da cidade”.

Os grupos sociais excluídos não possuem acesso adequado a bens e serviços que deveriam ser dispostos para toda a sociedade, nem dispõem de demanda solvável para obterem uma habitação, por isso se instalam em terrenos públicos ou privados invadidos, produzindo seu espaço e lutando por direito à cidade. Descreve bem Corrêa (2000, p. 30) quando diz que: “É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo seu próprio espaço, [...]”.

De acordo com Façanha (2004, p. 207), a “verticalização e favelização são processos espaciais criados por agentes produtores do espaço urbano, caracterizando-se como áreas de segregação residencial”. A atuação dos agentes produtores é intencional, sendo a segregação residencial fruto de interesses da demanda solvável, apresentando certa homogeneidade social interna, por isso as favelas e os residenciais para os grupos de baixa renda geralmente são encontrados nos limites do perímetro urbano da cidade com infraestrutura carente de investimentos estatais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A dinâmica do processo de verticalização de Teresina

O processo de verticalização configura uma nova forma de ocupação, ocasionando profundas mudanças na paisagem urbana de Teresina, sendo que na década de 1970, a maioria dos prédios da cidade possuía quatro pavimentos, mas somente na década de 1980 ocorreu um crescimento vertiginosamente da construção de edifícios, dando um novo aspecto em seu desenvolvimento urbano (DIAS, 2003). Nesse sentido, este autor relata que “[...] a explosão do processo de verticalização eclodiu com o crescimento de condomínios e prédios residenciais” (DIAS, 2003, p. 18). A constatação do aumento significativo da produção imobiliária de três ou mais pavimentos em Teresina, demonstra as mudanças estruturais no interior da cidade, revelando uma nova realidade urbana em produção.

Viana (2003, p. 65) relata que “[...] a cidade de Teresina, na década 1960 e meados dos anos 1970 já se observava a presença esporádica de edifícios públicos e comerciais na área central da cidade, o que não promovia, naquele momento, uma concentração vertical de edifícios, [...]”. Este fato decorria, naquele momento, devido à baixa demanda de edifícios pela classe dominante de Teresina causando desinteresse de mercado por parte dos promotores imobiliários.

A segunda metade da década de 1970 marcou o início do processo de produção da edificação vertical em Teresina redirecionando o processo de produção, apropriação e consumo do solo urbano, de acordo com a lógica da produção socioespacial imobiliária, possibilitando o desenvolvimento de uma nova dinâmica da cidade, profundamente marcada pela produção de edifícios comerciais na zona Centro (VIANA, 2005).

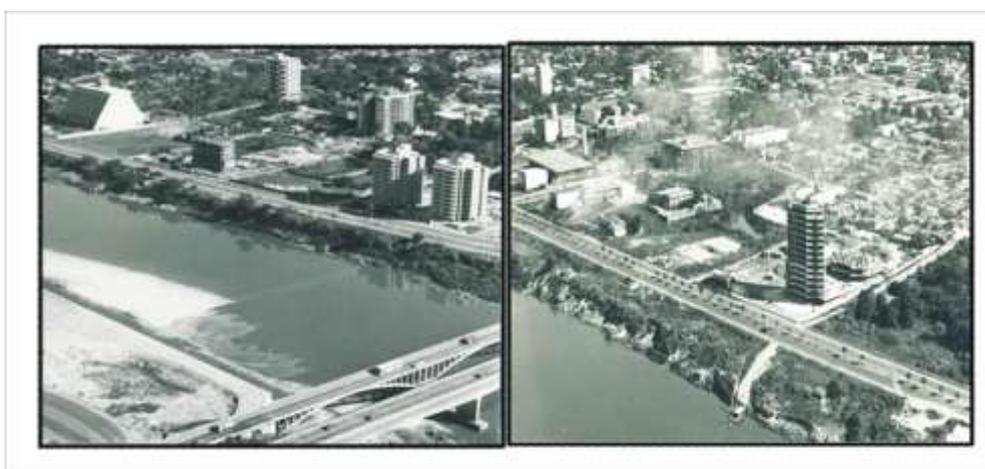
A organização interna da cidade vai ficando cada vez mais complexa, tendência que se torna mais intensa na década de 1980, marcada pelo surgimento de novos atores e pela consolidação de processos espaciais iniciados nas décadas anteriores (FAÇANHA, 2004). Araújo (1992, p. 45 citado por DIAS, 2003, p. 19) relata que, “a partir da década de 1980, Teresina experimentou um novo capítulo em seu desenvolvimento urbano: o surgimento de edifícios de apartamentos residenciais de luxo, com mais de 10 pavimentos”.

Uma das áreas descritas por Araújo (1992) é a região do Bairro Frei Serafim, localizado entre o centro da cidade e a Zona Leste, às margens do rio Poti, área de excelente localização, com visão privilegiada, boa acessibilidade, onde predomina uma tipologia residencial de edifícios de apartamentos com mais de 10 andares, e com alto padrão de

acabamento (DIAS, 2003). Para este autor “[...] esse bairro, é símbolo da verticalização da cidade por abrigar uma maior concentração de edifícios, melhores investimentos, área mais nobre da cidade, etc.”(DIAS, 2003, p. 19). Fatores como infraestrutura (pavimentação de ruas, esgoto, água, etc.), além das amenidades por estar próximo ao rio Poti explica a concentração de investimentos nessa área da cidade (Figura 1).

Na década de 1990, o processo de crescimento da edificação vertical consolidou-se, principalmente nas zonas Centro e Leste da capital do Piauí, exigindo desta forma, um aprofundamento da análise da produção espacial, através das ações do capital financeiro, ou seja, da relação intrínseca entre os capitais imobiliários, financeiros, fundiários e produtivos realizadores de estratégias mútuas (FAÇANHA, 1998).

Figura 1 – Fotografias de Edifícios na Orla do Rio Poty na década de 1980



Fonte disponível em: <<http://www.meionorte.com/robertofreitas/teresina-de-antigamente-134919.html>>. Acesso em: 10 mar. 2014.

A extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH) nos anos 80 do século XX contribuiu para a procura crescente por habitações. Dessa forma, a escassez de grandes obras públicas, a mudança da legislação ligada à estabilização da moeda na década de 1990 levou os agentes imobiliários a buscarem novos mercados, justificando, assim, o motivo da expansão vertical de Teresina, pois estes visavam uma classe com demanda solvável, apesar da estagnação da economia da cidade (DIAS, 2003).

Entre os anos de 1995 e 1996, surgem os dois shoppings centers da cidade, “Teresina Shopping” e “Riverside Walk”, espacialmente próximos, e separados apenas pela distância de um quilômetro, oferecendo novos serviços e novas formas de comportamento aos cidadãos teresinenses (FAÇANHA, 2007). A cidade de Teresina passou por grandes transformações visualizadas na paisagem em decorrência do crescimento vertical da cidade.

De acordo com Façanha (2004, p. 208), “[...] a tendência desse processo é de expansão para outros bairros da cidade, beneficiados com algum tipo de infraestrutura”. O espaço urbano verticalizado é o “retrato” das modificações, avanços e desenvolvimento por qual passou a cidade de Teresina, que vai muito além de questões econômicas, o social desempenha um papel importante na organização espacial da cidade. Castelo Branco (2012, p.33-34) discorre que:

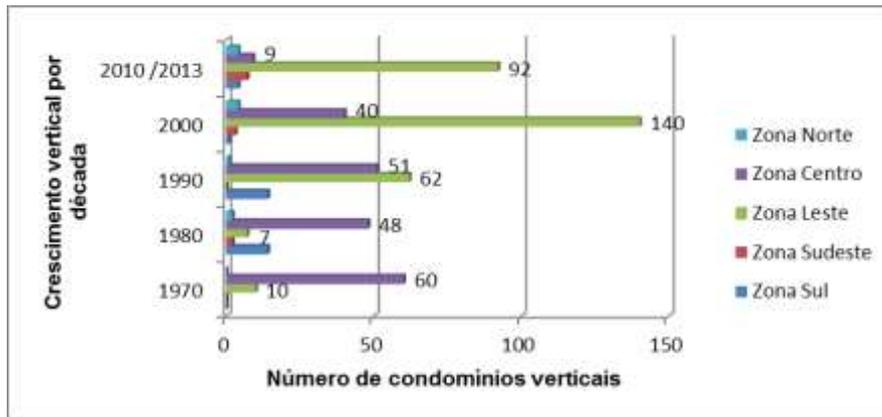
O espaço urbano de Teresina é fragmentado, com algumas áreas próximas ao centro da cidade apresentando ocupação diferenciada e contrastante com o restante do território. Essas áreas são formadas pelos bairros Frei Serafim e Ilhotas, à margem esquerda do rio Poti, e ao sul da avenida Frei Serafim, que cruza o centro da cidade na direção Leste-Oeste, e pelos bairros situados logo ao norte da área anterior e à margem direita do rio Poti, cuja paisagem salta aos olhos do observador por seu perfil arquitetônico moderno e diversificado, onde se desenvolve intensa atividade de produção de espaço para fins residenciais e corporativos, e onde são registrados altos índices de valorização imobiliária, [...].

Quanto às áreas de atração no processo da verticalização, é importante destacar as zonas Centro e Leste de Teresina. A partir da década de 1980 a zona Centro passou por um declínio no crescimento vertical, com ascensão da zona Leste, especialmente a partir de 1990, sendo que no decorrer das últimas quatro décadas o crescimento vertical de Teresina vem passando por um processo tímido de descentralização para as zonas Sul e Sudeste da cidade.

Deve-se destacar que este ocorre de forma lenta, dentre outros fatores, devido à precária infraestrutura de saneamento básico entre outros serviços, não atendendo às exigências necessárias para impulsionar esse crescimento vertical. Enquanto a zona Leste, área melhor dotada de um sistema de saneamento e outros aspectos infraestruturais possuía (e ainda possui) características determinantes para a atração de investimentos dos agentes produtores de empreendimentos verticais.

Apesar da ocorrência de um processo de descentralização dos investimentos verticais para outras regiões da cidade de Teresina, ainda é a zona Leste a mais atrativa da cidade para construção de empreendimentos verticais. Vale ressaltar que foram construídos 140 prédios nos anos 2000 (10 anos), sendo que de 2010 a 2013 (4 anos) os investimentos já alcançam 92 empreendimentos, refletindo o grande dinamismo da verticalização nessa zona da cidade (Figura 2).

Figura 2 – Gráfico do Processo de Verticalização em Teresina



Fonte: Teresina (2014).

A construção do espaço vertical nas Zonas Centro e Leste da cidade vão determinando novas formas de habitar e de produzir espaços. O trabalho e as necessidades de acumulação geram dinâmicas urbanas diferenciadas. Dessa forma, o processo de edificação é uma realidade cada vez mais presente na paisagem, representando novos usos de ocupação do solo urbano (VIANA, 2003).

A zona Centro de Teresina apesar do crescimento vertical está em declínio, suas áreas mais próxima as margens do rio Poti, que inclui os bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas, são atrativas, dotadas de amenidades e infraestrutura, assim como são detentoras de uma vista panorâmica para os empreendimentos verticais luxuosos. Segundo Viana (2003, p. 76) “A “orla” do rio Poti com seus atrativos naturais, torna-se instrumento de propaganda, efetivada pelos agentes imobiliários, que utilizam de um marketing para supervalorizar a área, ampliando a possibilidade de venda dos imóveis” (Figura 3).

Figura 3 – Fotografia mostrando vista panorâmica de parte da zona Centro de Teresina, destacando a margem esquerda do Rio Poti em 2014



Fonte: Costa (2014).

A zona Leste (Figura 4) por sua vez, continua em crescimento. Nela se encontra a maior parcela da verticalização de Teresina, principalmente por apresentar estrutura necessária para esse desenvolvimento. É uma zona dotada de serviços diversificados como bares, restaurantes, casas de show e lojas visando atender as mais diferentes necessidades, pois, apresenta uma demanda cada vez mais exigente por áreas valorizadas e com todos os serviços disponíveis próximos aos edifícios. Vale lembrar que esses devem ser completos, dotados de conforto, segurança e lazer.

Figura 4 – Fotografia mostrando vista panorâmica de parte da zona Leste de Teresina em 2014



Fonte: Costa (2014).

A cidade de Teresina está passando por um processo de verticalização, cresce vertiginosamente associado ao crescimento da cidade, ocorrendo uma disputa clara entre os agentes produtores do espaço, sendo que estes buscam áreas para investir em condomínios de luxo possuidores de amenidades, bem localizadas e favorecidas com infraestrutura urbana. São espaços que passam a ser vistos como áreas estratégicas para o investimento desses empreendimentos, como a construção do shopping Rio Poty, visualizado na Figura 2, que está sendo construído na margem esquerda do rio de mesmo nome, permanecendo como área de interesse para os agentes produtores.

A atuação dos agentes produtores relacionados ao crescimento vertical de Teresina nos últimos quarenta análise de documentos eletrônicos e de materiais de publicidade

Embora acontecendo com certo atraso em relação às outras capitais brasileiras, as modificações na paisagem urbana de Teresina, através do fenômeno da verticalização, são consequências da ação de um agente produtor que começa a se consolidar enquanto

transformador do espaço urbano em Teresina: o promotor imobiliário privado. Esse agente aparece, efetivamente, como modalidade comercial, apresentando resultados significativos, desde meados dos anos 80 do século XX, a partir do lançamento dos primeiros edifícios residenciais de alto padrão de construção da cidade (LIMA, 2001).

Ainda segundo o autor, até determinado momento, Teresina apresentava um crescimento predominantemente horizontal, com um número incipiente de edifícios de apartamentos dispersos no espaço urbano, sem configurar nenhuma área de concentração dessa modalidade de habitação. De acordo com Viana (2003) é na década de 1990 que ocorre a consolidação do processo de verticalização da cidade de Teresina, deixando mais evidente a segregação existente na cidade e a atuação dos agentes imobiliários, que agem sobre o espaço urbano produzindo e reproduzindo o seu capital.

Os agentes imobiliários e construtoras atuam em Teresina construindo e reconstruindo o espaço urbano através principalmente de empreendimentos verticais devido ao alto valor especulativo, valorizando diferencialmente as áreas da cidade, e tornando-as mais homogêneas e excludentes do ponto de vista social e econômico. Na década de 1990, o processo de verticalização ganha novos contornos e se desenvolve em novas direções, sempre de “mãos dadas” com agentes econômicos que sabem fazer muito bem o “marketing urbano”, apoderando-se das melhores áreas da cidade, tendo sempre como vizinhos moradores considerados “nobres”.

A produção de residências verticais para satisfazer a demanda solvável cresceu rapidamente, sendo que os promotores imobiliários e construtoras passaram a buscar inovações para atrair os compradores, principalmente com propagandas de televisão, mostrando edifícios de luxo e o privilégio do comprador em morar em habitações inovadoras. A Figura 5 apresenta materiais publicitários de empreendimentos verticais da década de 1990, utilizados para atrair os teresinenses que possuíam alto poder aquisitivo para adquirir tais empreendimentos.

Figura 5 – Material publicitário da década de 1990



Fonte: Construtoras e Imobiliárias [S.d].

O material publicitário mostrado na Figura V 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”.

O material da Figura 5.3 demonstra um empreendimento vertical financiado pela Companhia de Habitação do Piauí COHAB-PI. Cumpre lembrar que esta foi criada na década de 1970 pelo governo Federal, tendo contribuído para a expansão do espaço urbano teresinense com a construção de habitações populares em diversas zonas da cidade, assim como contribui para a descentralização do processo de crescimento vertical da cidade a partir de investimentos em prédios na zona Sul, a exemplo do conjunto e condomínio vertical Verde Te Quero Verde. Dentre as estratégias utilizadas pela COHAB no seu material publicitário estão às frases “Bons para viver” e “Fácil de pagar”, pois a COHAB-PI atendia principalmente as classes de menor poder aquisitivo, como a classe média.

Desde a década de 1990 até os dias atuais muitas notícias de jornais enfocaram o crescimento e a valorização, assim como muitos problemas decorrentes da verticalização em Teresina. Em uma entrevista que o professor Antonio Cardoso Façanha concedeu ao Jornal FAROL, intitulada “Um novo visual para Teresina”, o Jornal fez a seguinte pergunta: Como o senhor (Façanha) analisa a verticalização que vem acontecendo em Teresina?

Acredito que seja positiva, porque revela um crescimento do setor produtivo da cidade, gera renda. Esteticamente agradável. Minha preocupação é com relação ao custo social de um bem produzido que absorve uma minoria. A verticalização é para a população de rendas média e alta, mas os encargos sociais gerados por um edifício são altos, como a questão dos equipamentos de limpeza, da assistência do corpo de bombeiros, da rede de esgoto. Contudo, verticalização pode ser a saída, a exemplo das cooperativas. Hoje, cada vez mais, um grupo de pessoas se reúne e contrata as imobiliárias para construir apartamentos. Ou seja, é uma saída para a classe média. De qualquer forma, a verticalização revela o crescimento da cidade e não o desenvolvimento (FAÇANHA, 1999, p. 5).

Para Façanha (2004), crescer não é desenvolver, a verticalização atraiu investimentos em seu entorno, fez com que a cidade se expandisse, mas o desenvolvimento veio apenas para interesses particulares. A verticalização é um ato de segregar e as classes dominantes possuem essa autonomia, ao optarem por melhores áreas. Assim, os demais grupos sociais não dispõem

de recursos para habitar locais privilegiados e se beneficiarem desse desenvolvimento, revelando as disparidades sociais que definem a organização espacial de Teresina.

O jornal Diário do Povo em edição especial, intitulado “Segregação de alto status”, fez uma reportagem com a geógrafa Bartira Viana, que realizou uma pesquisa científica sobre a verticalização. De acordo com a geógrafa “Verticalização ocorre em áreas privilegiadas e os pobres ficam mais longe das áreas centrais” (VIANA, 2001, p. 2), por isso, “é preciso investigar os impactos gerados ao meio ambiente urbano, bem como na vida cotidiana e cultural das pessoas diretamente atingidas pela verticalização” (VIANA, 2001, p. 7).

É importante averiguar as formas de controle do uso desses espaços onde estão construídas as edificações, através do conhecimento da legislação urbana. “O olhar atento para esse processo é no sentido de fazer com que o sonho de muitos não vire um grande pesadelo para todos que habitam a cidade” (VIANA, 2001, p. 2 ou 7).

No jornal Meio Norte (2014), na primeira página está em destaque: “Verticalização em debate”, onde se questionam o crescimento da população e a construção desordenada dos edifícios. Segundo a ambientalista Tânia Martins, o crescimento desordenado da verticalização causa problemas ambientais, como as ilhas de calor. De acordo com a arquiteta Marina Fernandes este processo causa também males sociais, como os isolamentos, prejudicando o convívio social. Mas por outro lado ocupam menor espaço, são áreas valorizadas e organizadas, com inúmeras utilidades, e possibilitam a moradia de mais pessoas em uma mesma área (MEIO NORTE, 2014).

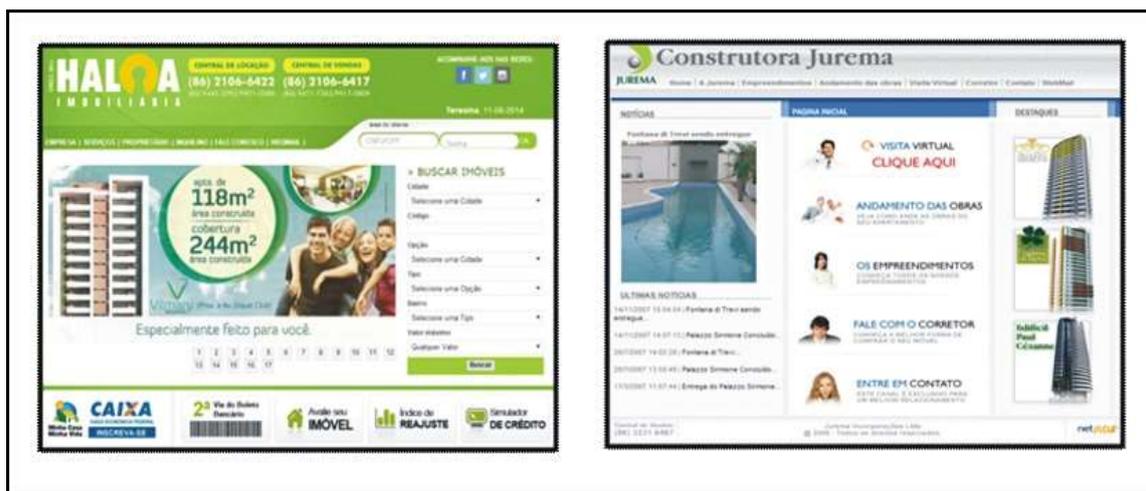
Os portais O Dia e Meio Norte durante os últimos anos têm divulgado informações sobre o processo de verticalização em Teresina. Segundo portal O Dia “Apesar de 1 metro quadrado de apartamento variar de R\$ 1.200 a R\$ 3 mil, enquanto que a mesma medida em uma casa custa de R\$ 600 a R\$ 1.500, a maioria dos teresinenses tem optado pela compra de unidades de condomínio verticais” (PORTAL O DIA, 2010, p. 1). Esta matéria indica, assim, a procura crescente de apartamentos que podem proporcionar segurança e comodidade ao cliente.

Para o Portal Meio Norte (2012, p.1), o “Crescimento vertical começa a despontar em Teresina”. De acordo com esse portal, os condomínios verticais com mais de oito andares, antes centralizados, começaram nos últimos anos a se espalhar para outros bairros da cidade, ocasionando uma demanda, reforçando a necessidade de investimentos em empreendimentos com uma estrutura confortável, sofisticada e de alta qualidade (PORTAL MEIO NORTE, [2012?]).

As imobiliárias e construtoras também passaram a divulgar seus empreendimentos habitacionais, inclusive os condomínios verticais pela internet, por meio de sites e redes

sociais, devido ao seu maior alcance e disponibilidade de informações, facilitando o acesso às pessoas, são atrativos que deixam claro a natureza de tais empreendimentos que atualmente têm favorecido sua comercialização por meio de financiamentos e parcelas mais acessíveis, apesar de ser caros e possuir alto valor especulativo (Figura 6).

Figura 6 – Imagem das páginas dos sites da Halca imobiliária e da construtora Jurema



Fonte: Disponível em: <<http://www.halcainmobiliaria.com.br/>>; Disponível em: <<http://www.construtorajurema.com.br/>>. Acesso em: 7 ago. 2014

A Caixa Econômica Federal em parceria com o poder público e iniciativa privada, empresas imobiliárias e construtoras, tem facilitado as pessoas a adquirirem seu imóvel por meio de descontos, subsídios e redução do valor dos seguros habitacionais. De acordo com Viana (2003, p. 86) “A Caixa Econômica Federal é um banco que contribui para a melhoria da qualidade de vida das pessoas, investindo recursos próprios, do FGTS e da União em habitação, saneamento, infraestrutura urbana e rural”.

Este órgão federal por meio do programa Minha Casa Minha Vida tem financiado muitos condomínios verticais na cidade de Teresina, tornando possível a aquisição de apartamentos. Os edifícios não deixam de ser dotados de infraestrutura, com áreas de lazer para a família e que podem assegurar conforto e segurança. Mas, nos materiais publicitários fica evidente para quem se destinam tais empreendimentos (Figura 7).

São materiais publicitários de pré-lançamentos de condomínios verticais, que apostam em nomes estrangeiros, de grandes construções, pessoas famosas, ambientes naturais como o condomínio Jardins do Norte, e que dão carácter de grandiosidade e elegância, figura 7.1. Estes focam em imagens de famílias felizes e em frases como é “Impressionante,

incomparável e imperdível”, “Para quem sabe curtir o melhor da vida” da figura 7.3, empreendimentos que realçam a localização, assim como destacam informações que garante um residencial completo com espaço, lazer, segurança e sofisticação, na medida certa.

Figura 7 – Material publicitário dos empreendimentos verticais de 2010 e anos posteriores



Fonte: Construtoras e Imobiliárias (2010).

Os materiais publicitários são produzidos para invocar no sentido de que é preciso você morar em determinado local para descobrir seus privilégios, um investimento vantajoso, pois, é “Um projeto concebido para favorecer o bem-estar e conforto da sua família”. Os agentes produtores do espaço urbano apostam durante muitos anos em materiais publicitários para atrair pessoas de alta renda, caracterizado pelo estilo moderno de viver, atuando como os principais responsáveis pelo crescimento vertical de Teresina.

CONCLUSÃO

O estudo da história da verticalização, das modificações decorrentes do crescimento vertical no espaço urbano e da ação dos agentes produtores nesse espaço, a partir da análise de documentos eletrônicos e materiais de publicidade das instituições, contribui para ampliar o entendimento do processo de urbanização e da construção do espaço vertical de Teresina nos últimos quarenta anos, assim como compreender as mudanças que ocorreram na paisagem urbana da capital piauiense.

Em Teresina os primeiros empreendimentos verticais surgem em meados da década de 1960, mas foi na década de 1980 que Teresina configurou-se como área de desenvolvimento espacial para a construção de empreendimentos verticais. A verticalização se consolidou em Teresina na década de 1990, sendo que a zona central já não era mais o foco de interesse dos agentes produtores. As áreas as margens do Rio Poti assumem o papel de estratégicas para os investimentos imobiliários verticais, principalmente por conta das amenidades, da vista panorâmica e infraestrutura, garantindo valorização da área.

Com a saturação da zona Centro, a zona Leste, passa a ser o foco de interesse dos promotores imobiliários e construtoras, com a intensificação da construção de obras verticais nos anos 2000. Essa área caracteriza-se pela boa infraestrutura, especialmente com ampla rede de esgotamento sanitário, além de dotada por serviços diversificados, garantindo atração desses empreendimentos por consumidores de alto poder aquisitivo, exigente por uma área de conforto, segurança e praticidade. Vale ressaltar que foram construídos 140 prédios nos anos 2000 (10 anos), sendo que de 2010 a 2013 (4 anos) os investimentos já alcançam 92 empreendimentos, refletindo o grande dinamismo da verticalização nessa zona da cidade.

Deve-se destacar que apesar da ocorrência de um processo de descentralização dos investimentos verticais para outras zonas da cidade de Teresina nas últimas quatro décadas, ainda é a zona Leste a mais atrativa da cidade para construção de empreendimentos verticais. As zonas Sul e Sudeste passaram a atrair empreendimentos de grande porte, mas a verticalização nessas áreas ainda não é presença marcante como na zona Leste, devido à necessidade da ampliação dos investimentos em infraestrutura, principalmente em esgotamento sanitário, fator inibidor do crescimento vertical nas demais zonas de Teresina.

Para permitir a produção e apropriação de diferentes formas de capital, os promotores imobiliários e as construtoras realizam fortes investimentos em propagandas de televisão, jornais, sites, redes sociais e materiais publicitários utilizados como divulgação dos empreendimentos verticais. Dessa forma, como marketing de venda, apresentam informações e vantagens de se morar em áreas bem localizadas e dotadas de uma infraestrutura completa para melhor atender o cliente. Deve-se ressaltar que estes materiais são destinados a pessoas que possuem demanda solvável, possíveis compradores desses imóveis.

Esses agentes produtores do espaço urbano, por meio de programas do governo em associação com imobiliárias e construtoras, visam proporcionar as pessoas a aquisição de apartamentos com financiamentos em longo prazo e com parcelas acessíveis. Assim, a segregação residencial permanece como fator característico da verticalização excluindo um

grande contingente de pessoas que não possuem capital para morar em áreas privilegiadas e valorizadas que são destinadas a esses empreendimentos verticais.

A análise dos documentos eletrônicos e de inúmeros materiais publicitários utilizados nos últimos quarenta anos permitiu a compreensão de como os agentes produtores atuam no sentido de convencer as pessoas, principalmente as que possuem alto poder aquisitivo, a se tornarem proprietárias de apartamentos que garantem a felicidade e satisfação de sua aquisição. Dessa forma, os agentes imobiliários e as construtoras, assim como o Estado são os principais responsáveis pelas transformações que a verticalização promove ao espaço urbano de Teresina.

Trabalho enviado em Maio de 2016
Trabalho aceito em julho de 2016

REFERÊNCIAS

BRASIL. Conferência do Desenvolvimento – CODE. Verticalização urbana e segregação socioespacial: Crise da cidade quadricentenária. In: CIRCUITO DE DEBATES ACADÊMICOS, Brasília, DF, 2011. **Anais...**, Brasília, DF, 2011. Disponível em: <<http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo38.pdf>>. Acesso em: 15 nov. 2013.

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

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2000.

DIAS, Ricardo. A Verticalização em Teresina. **Cadernos de Teresina**. Teresina: Fundação Mons. Chaves. Ano 15, n. 35, mar. 2003.

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

_____. **Desmistificando a geografia**: espaço, tempo e imagens. Teresina:

EDUFPI, 2004.

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

<<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/gestao%20urbana%20fa%C3%A7anha.pdf>>. Acesso em: 07 jan. 2014.

_____. Um novo visual para Teresina. **Jornal Farol**. Ano 1, n. 3, Teresina – Piauí, mai. 1999.

VERTICALIZAÇÃO em debate. **Jornal Meio Norte**. Teresina – Piauí, fev. 2014.

LIMA, Paulo Henrique Gomes de. **Promoção Imobiliária em Teresina/PI: Uma análise do desenvolvimento da produção privada de habitações – 1984/1999**. 2001. Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento Urbano - Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2001.

PORTAL MEIO NORTE. **Crescimento vertical começa a despontar**. [2012?]. Disponível em: <<http://www.meionorte.com/noticias/economia/crescimento-vertical-comeca-a-despontar-174970>>. Acesso em: 12 ago. 2014.

PORTAL O DIA. **Novas construções são condomínios verticais**. [2012?]. Disponível em: <<http://www.portalodia.com/noticias/geral/90-das-novas-construcoes-sao-condominios-verticais-68111.html>>. Acesso em: 11 ago. 2014.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, v. 16, n. 1, 1998. Disponível em: <<http://www.periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/12156/7320>>. Acesso em: 20 nov. 2013.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

SPÓSITO, Eliseu Savério. **A vida nas cidades**. 5.ed. **Repensando a Geografia**. São Paulo: Contexto, 2004.

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

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

_____. O sentido da cidade: entre a evolução urbana e o processo de verticalização. **Carta da CEPRO**, v. 23, n. 1, 2005. Disponível em: <http://www.cepro.pi.gov.br/download/200806/CEPRO04_7f55491295.pdf>. Acesso em: 12 dez. 2013.

_____. Segregação de alto status. **Jornal Diário do Povo**. Teresina – Piauí, jul. 2001.