

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE PORTO NACIONAL**

**HELBANETH MACÊDO OLIVEIRA**

**VERTICALIZAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM  
IMPERATRIZ-MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três  
Poderes e Maranhão Novo**



**PORTO NACIONAL - TO  
2017**

HELBANETH MACÊDO OLIVEIRA

**VERTICALIZAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM  
IMPERATRIZ-MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três Poderes e  
Maranhão Novo**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins, campus de Porto Nacional, como requisito obrigatório para obtenção do título de Mestre em Geografia.

**Linha de pesquisa:** Estudos Geo-territoriais

**Orientador:** Prof. Dr. Adão Francisco de Oliveira

PORTO NACIONAL - TO

2017

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Tocantins**

---

O48v    Oliveira, Helbaneth Macêdo.  
          Verticalização urbana e segregação socioespacial em  
          Imperatriz/MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três  
          Poderes e Maranhão Novo . / Helbaneth Macêdo Oliveira. – Porto  
          Nacional, TO, 2017.  
          204 f.

          Dissertação (Mestrado Acadêmico) - Universidade Federal do  
          Tocantins – Câmpus Universitário de Porto Nacional - Curso de Pós-  
          Graduação (Mestrado) em Geografia, 2017.

          Orientador: Prof. Dr. Adão Francisco de Oliveira

          1. Verticalização urbana. 2. Segregação socioespacial. 3.  
          Imperatriz/MA. 4. Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. I.  
          Título

**CDD 910**

---

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – A reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte. A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

**Elaborado pelo sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFT com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).**

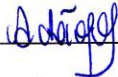
HELBANETH MACÊDO OLIVEIRA

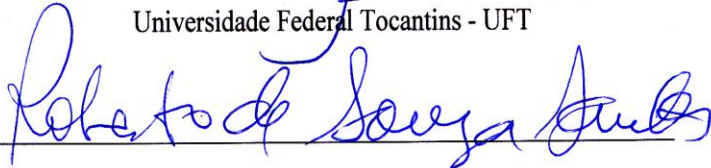
**VERTICALIZAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM  
IMPERATRIZ – MA: UMA ABORDAGEM A PARTIR DOS BAIROS  
JARDIM TRÊS PODERES E MARANHÃO NOVO**


Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins (UFT), Câmpus de Porto Nacional, como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em: 23 de junho de 2017.

**BANCA EXAMINADORA**

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Adão Francisco de Oliveira (Orientador)  
Universidade Federal Tocantins - UFT

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Roberto de Souza Santos  
Universidade Federal Tocantins – UFT

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Dr. Eguimar Felício Chaveiro  
Universidade Federal do Tocantins – UFG

*A Deus por ter me concedido as condições  
de chegar até aqui, e a minha família,  
por acreditar e não medir esforços  
para me apoiar.*

## **AGRADECIMENTOS**

Louvo a Deus, o arquiteto da minha vida, pelas condições de galgar mais este degrau, reconheço aqui que foi Ele o grande fomentador deste trabalho. “Que darei eu ao Senhor, por todos os benefícios que me tem feito? Tomarei o cálice da salvação, e invocarei o nome do Senhor” Salmos 116.12-13. Louvado seja o Senhor.

A minha família, pelo apoio sempre presente, em especial a minha mãe, meu exemplo de vida, obrigada pela compreensão e encorajamento em todos os momentos.

Aos caríssimos amigos Fábio Montelo Sousa, Flávia Oliveira dos Santos, Marinna Rafaela e Marcos Lopes Carlos que me apoiaram disponibilizando um pouco do tão precioso tempo para me auxiliar, sempre serei grata pelas contribuições.

As companheiras e amigas Sheryda Lila de Sousa Carvalho e Rutiléia Lima Almeida por cooperar de diversas maneiras para que este trabalho fosse concluído, conhecer vocês tem sido um presente.

Ao professor e amigo Jailson de Macêdo Sousa meu mentor intelectual, boa parte deste caminho foi percorrido porque você acreditou, o meu muito obrigada.

Aos amigos e colegas de mestrado pelos períodos de descontração, trabalho em equipe e crescimento intelectual que compartilhamos, foram momentos enriquecedores para a minha vida acadêmica e secular.

Ao meu orientador professor Adão Francisco de Oliveira, por aceitar trilhar comigo este caminho e acreditar que era possível.

A todos que direta ou indiretamente, mesmo não citados aqui mas que contribuíram de alguma forma para a produção deste trabalho, a minha sincera gratidão.

*Destruindo os conselhos, e toda a altivez  
que se levanta contra o conhecimento de Deus,  
e levando cativo todo o entendimento  
à obediência de Cristo.*

*II Coríntios 10:5*

## RESUMO

Esta pesquisa buscou compreender os principais aspectos da verticalização urbana em Imperatriz/MA e, suas relações com a segregação socioespacial partindo de uma abordagem dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. Para tanto, buscou-se as principais bases teóricas sobre a produção do espaço urbano e os agentes sociais envolvidos nesta dinâmica, assim como o processo de verticalização e segregação socioespacial, especificamente no que tange à autosegregação, os quais se entendem como fundamentais para a análise da organização espacial imperatrizense. Do ponto de vista metodológico prevaleceu a abordagem qualitativa dos diferentes contrastes presentes na morfologia urbana, expressões estas oriundas da atuação do capital na organização espacial da cidade. Considera-se também o uso de técnicas de pesquisa tais como a observação assistemática, a análise documental e a realização de entrevistas semiestruturadas, as quais possibilitaram a elaboração de tabelas, quadros, mapas e gráficos fundamentais para se interpretar a dinâmica vertical do espaço urbano de Imperatriz e, da segregação socioespacial nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. Assim, depreende-se que o presente estudo alcançou os objetivos propostos, uma vez que em face das reflexões aqui levantadas foi possível identificar o processo de verticalização imperatrizense, bem como a configuração histórica dos bairros estudados, além da estreita relação destes com a autosegregação. Nesse sentido, este trabalho apresentou um esforço direcionado no sentido de se interpretar a dinâmica espacial de Imperatriz, em especial a verticalização dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo e sua contribuição para o processo de reestruturação urbana pelo qual a cidade tem passado.

Palavras-chave: Verticalização urbana. Segregação socioespacial. Imperatriz-MA. Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo.



## **ABSTRACT**

This research seeks to understand the main aspects of the urban verticalization in Imperatriz / MA and its relations with the socio - spatial segregation starting from an approach of the neighborhoods Três Poderes and Maranhão Novo. For that, it is necessary to look for the main theoretical bases on the production of the urban space and the social agents involved in this dynamic, as well as the process of verticalization and socio-spatial segregation, specifically with regard to self-segregation, which are considered as fundamental for the analysis of the spatial organization in Imperatriz. From the methodological point of view, the qualitative approach of the different contrasts present in the urban morphology prevails, expressions that come from the action of capital in the spatial organization of the city. It is also considered the use of research techniques such as unsystematic observation, documentary analysis and semi-structured interviews, which enabled the elaboration of tables, charts, maps and graphs fundamental to interpret the vertical dynamics of the urban space of Imperatriz and the socio-spatial segregation in the neighborhoods Três Poderes and Maranhão Novo. Thus, it can be seen that the present study achieves the proposed objectives, given that in the light of the reflections raised here, it was possible to identify the process of verticalization in Imperatriz, as well as the historical configuration of the studied districts, and also their close relationship with self-segregation. In this sense, this work presents a directed effort to interpret the spatial dynamics of Imperatriz, in particular the verticalization of the neighborhoods Três Poderes and Maranhão Novo and their contribution to the process of urban restructuring that the city has been through.

Keywords: Urban verticalization. Socio-spatial segregation. Imperatriz-MA. Neighborhoods Jardim Três Poderes and Maranhão Novo.

## LISTA DE FIGURAS

<b>Figura 1:</b> Juscelino Kubitschek em visita a Imperatriz-MA em 1958. ....	46
<b>Figura 2:</b> Comício em Imperatriz-MA (Rua Cel. Manoel Bandeira - vista de uma Beneficiadora de Arroz da cidade). ....	46
<b>Figura 3:</b> Reportagem vinculada no jornal O PROGRESSO sobre as invasões de terras em Imperatriz/MA (Imagem da Avenida Bernardo Sayão). ....	48
<b>Figura 4:</b> Esquema explicativo da possível interação entre os processos de segregação socioespacial e verticalização urbana com relação a produção do espaço urbano e ação dos agentes sociais envolvidos. ....	63
<b>Figura 5:</b> Edifício Juçara localizado à Rua Hermes da Fonseca, 286 - bairro Juçara . .....	121
<b>Figura 6:</b> Edifício Minas de Prata localizado na Rua Ceará, nº1600, bairro Nova Imperatriz . .....	121
<b>Figura 7:</b> Edifício Centro Comércio Empresarial, rua Pernambuco, nº915 bairro Centro . .....	122
<b>Figura 8:</b> Alcazar Palace Hotel, localizado na Av. Getúlio Vargas, nº2222 bairro Entroncamento . .....	122
<b>Figura 9:</b> Poseidon Hotel, um dos primeiros edifícios de Imperatriz, localizado na Rua Paraíba, 740 – Centro . .....	123
<b>Figura 10:</b> Edifício Mirantes do Rio, localizado na Rua 15 de Novembro, 782 . .....	123
<b>Figura 11:</b> Residence Hotel Imperatriz, situado à Avenida Dorgival Pinheiro de Sousa,1400 no Centro. ....	125
<b>Figura 12:</b> Edifício Novo Tempo localizado à rua Paraíba, 764 no Centro . .....	125
<b>Figura 13:</b> Templo Central da Assembleia de Deus em Imperatriz (IEADI), localizado na Rua Gonçalves Dias, 565 no Centro. ....	125
<b>Figura 14:</b> Edifício do Condomínio Maranhão do Sul à Rua Mato Grosso, 795 no bairro Maranhão Novo . .....	127
<b>Figura 15:</b> Edifício Ferrama Residencial, edificado pela W. Neto Incorporadora, localizado no Centro. ....	127
<b>Figura 16:</b> Condomínio River Side localizado na rua 15 de Novembro, nº 20, no Centro. ....	128

<b>Figura 17:</b> Residencial Vitória Régia, situado à Rua Flamboiant da Primavera, nº 358, bairro Nova Imperatriz . . . . .	128
<b>Figura 18:</b> Edifício Angra Residence, Rua Mato Grosso, 26 – Maranhão Novo. . .	128
<b>Figura 19:</b> Edifício Saint Paul localizado à Rua Dom Cesário, 225 – Maranhão Novo. . . . .	128
<b>Figura 20:</b> Edifício Dubai Residence, Rua Antônio de Miranda, 242 - Centro. . . .	130
<b>Figura 21:</b> Edifício Dream Park Residence, Rua Amazonas, 123 - Centro . . . . .	130
<b>Figura 22:</b> Vista parcial do Centro de Imperatriz com detalhe dos edifícios mais altos . . . . .	133
<b>Figura 23:</b> Edifício Twin Towers Condominium, localizado à Rua Urbano Santos, 482 – Centro. . . . .	133
<b>Figura 24:</b> Edifício IBIS Hotels Imperatriz, localizado à Av. Getúlio Vargas, 1779 – Centro. . . . .	133
<b>Figura 25:</b> Edifício Aracati Office localizado à Rua Urbano Santos, 115 – Centro. . . . .	134
<b>Figura 26:</b> Edifício Porto Real Residence, localizado à Rua 15 de Novembro, 932 – Centro. . . . .	134
<b>Figura 27:</b> Cartaz de divulgação do governo Sarney com a utilização do slogan Maranhão Novo . . . . .	137
<b>Figura 28:</b> Posse do ex-governador José Sarney em 31 de janeiro de 1966. . . . .	137
<b>Figura 29:</b> Antigas instalações de empresas beneficiadoras de arroz no bairro Maranhão Novo . . . . .	138
<b>Figura 30:</b> Planta do loteamento Jardim Três Poderes em Imperatriz/MA, 1974 . . . . .	144
<b>Figura 31:</b> Reportagem com divulgação do bairro Jardim Três Podres em Imperatriz/MA. . . . .	145
<b>Figura 32:</b> Vista do 50-BIS durante sua construção em 1972, a esquerda ver-se a Avenida Bernardo Sayão ainda não pavimentada e a gleba de terras do loteamento Jardim Três Poderes, ao fundo as primeiras ruas do bairro Nova Imperatriz. . . . .	148
<b>Figura 33 e 34:</b> Vista parcial da Av. Bernardo Sayão, com vista á direita do 50-BIS. . . . .	148

<b>Figura 35:</b> Edifício Sunset Boulevard, localizado na Rua Senador Milet, 446 – Maranhão Novo . . . . .	158
<b>Figura 36:</b> Edifício Laville localizado na Rua Goiás, 3231 – Maranhão Novo . . . .	158
<b>Figura 37:</b> Edifício Grumari localizado na Rua Bahia, 791– Jardim Três Poderes. . . . .	162
<b>Figura 38:</b> Edifício Amazonas localizado na Rua Espírito Santo, 1169 – Maranhão Novo. . . . .	162
<b>Figura 39:</b> Vista parcial do bairro Maranhão Novo, com enfoque no edifício Copacabana ao centro e os demais edifícios localizados em seu entorno. . . . .	165
<b>Figura 40:</b> Edifício Ipanema Max Condominium localizado na Av. Bernardo Sayão – Maranhão Novo . . . . .	166
<b>Figura 41:</b> Edifício Moriah localizado na Av. Bernardo Sayão, 3000 – Maranhão Novo. . . . .	166
<b>Figura 42:</b> Edifício San Francisco localizado na Rua Goiás, 1 – Maranhão Novo . . . . .	166
<b>Figura 43:</b> Edifício Maximus Residence Club localizado na Rua Bahia, 1400 - Jardim Três Poderes . . . . .	167
<b>Figura 44:</b> Edifício Cosmopolitan Residence Club localizado na Rua 13 de Maio, 54 – Jardim Três Poderes. . . . .	167
<b>Figura 45:</b> Edifício Exclusive Residence localizado na Rua Sergipe, 55 – Jardim Três Poderes . . . . .	167
<b>Figura 46:</b> Edifício Versailles localizado na Rua Minas Gerais, 1079 - Jardim Três Poderes . . . . .	168
<b>Figura 47:</b> Edifício Unique Três Poderes localizado na Av. Santa Tereza, 1900 – Jardim Três Poderes . . . . .	168
<b>Figura 48:</b> Edifício Joá localizado na Rua Dom Cesário – Jardim Três Poderes . . . . .	168
<b>Figura 49:</b> Vista parcial do bairro Jardim Três Poderes, com detalhe da Praça Pedro Américo e dos edifícios localizados em seu entorno . . . . .	169
<b>Figura 50:</b> Divulgação do Edifício Joá, localizado no bairro Jardim Três Poderes. . . . .	173
<b>Figura 51:</b> Anúncio com a localização do Edifício Ipanema Max Condominium, no bairro Maranhão Novo . . . . .	174

<b>Figura 52:</b> Publicidade do Edifício Maximus Residence Club no bairro Jardim Três Poderes . . . . .	174
<b>Figura 53:</b> Divulgação do edifício Copacabana Home, no bairro Maranhão Novo. . . . .	175
<b>Figura 54:</b> Panfleto de divulgação do edifício Maximus Residence Club, localizado no bairro Jardim Três Poderes. . . . .	177
<b>Figura 55:</b> Vista parcial da fachada do edifício San Francisco, bairro Maranhão Novo . . . . .	178
<b>Figura 56:</b> Vista parcial da fachada do edifício Amazonas, bairro Maranhão Novo . . . . .	178
<b>Figura 57:</b> Vista parcial da fachada do edifício Varandas, bairro Jardim Três Poderes . . . . .	178
<b>Figura 58:</b> Publicidade do edifício Maximus Residence Club, localizado no bairro Jardim Três Poderes . . . . .	179
<b>Figura 59:</b> Publicidade do edifício Unique Três Poderes no bairro Jardim Três Poderes . . . . .	179

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>GRÁFICO 1:</b> Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1980-2017). . . . .	117
<b>GRÁFICO 2:</b> Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1980-1990). . . . .	121
<b>GRÁFICO 3:</b> Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1991-2000). . . . .	124
<b>GRÁFICO 4:</b> Edifícios construídos em Imperatriz/MA (2001-2010). . . . .	126
<b>GRÁFICO 5:</b> Edifícios construídos em Imperatriz/MA (2011-2017). . . . .	129
<b>GRÁFICO 6:</b> Edifícios construídos ou em construção segundo o número de pavimentos em Imperatriz/MA (2011-2017) . . . . .	131
<b>GRÁFICO 7:</b> Destinação dos edifícios em Imperatriz/MA, segundo o número de pavimentos (2011-2017). . . . .	132
<b>GRÁFICO 8:</b> Quantitativo de edifícios construídos nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, 2017. . . . .	160
<b>GRÁFICO 9:</b> Quantitativo de edifícios localizado nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo segundo o número de pavimentos, 2017.. . . .	163

## LISTA DE QUADROS

<b>Quadro 1:</b> Principais construtoras em Imperatriz/MA - 2017. . . . .	51
<b>Quadro 2:</b> Discriminação dos edifícios em Imperatriz/MA (2017) . . . . .	112
<b>Quadro 3:</b> Construtoras que verticalização em Imperatriz/MA (2017) . . . . .	118
<b>Quadro 4:</b> Edifícios localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017. . . . .	151
<b>Quadro 5:</b> Taxa de ocupação dos imóveis residenciais verticais localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017 . . . . .	153
<b>Quadro 6:</b> Demonstrativo de valores dos apartamento localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo - 2017. . . . .	154
<b>Quadro 7:</b> Área dos edifícios construídos nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017. . . . .	156

## LISTA DE MAPAS

<b>MAPA 1:</b> Mesorregião Oeste Maranhense e Microrregião de Imperatriz, 2000 . . . .44	
<b>MAPA 2:</b> Classificação das zonas de uso do espaço urbano de Imperatriz/MA, segundo a Lei Complementar de N° 03/2004 . . . . .54	
<b>MAPA 3:</b> Imperatriz/MA: distribuição geral dos edifícios segundo os bairros, 2017 . . . . .116	
<b>MAPA 4:</b> Bairro Maranhão Novo: localização espacial em Imperatriz/MA, 2017 . . . . .140	
<b>MAPA 5:</b> Bairro Jardim Três Poderes: localização espacial em Imperatriz/MA, 2017. . . . . 146	
<b>MAPA 6:</b> Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: localização geográfica em Imperatriz/MA, 2017 . . . . . 150	
<b>MAPA 7:</b> Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: localização espacial dos edifícios, 2017. . . . . 159	
<b>MAPA 8:</b> Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: distribuição espacial dos edifícios segundo o período de construção, 2017 . . . . .161	
<b>MAPA 9:</b> Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: distribuição espacial dos edifícios segundo o número de pavimentos, 2017. . . . .164	

## LISTA DE TABELAS

<b>Tabela 1:</b> Taxa de urbanização - Brasil e Regiões (1940-2010) . . . . . 31	
<b>Tabela 2:</b> Região metropolitana do Sudoeste Maranhense/MA: área dos municípios, densidade demográfica e população residente (2000-2010). . . . .43	
<b>Tabela 3:</b> Evolução da população de Imperatriz/MA no período de 1950 a 2010. . . . . 47	
<b>Tabela 4:</b> Imperatriz/MA: identificação dos municípios desintegrados do território municipal entre 1955 e 1997 . . . . .50	
<b>Tabela 5:</b> Identificação construtiva dos edifícios com maior número de pavimentos no bairro Jardim Três Poderes, 2017. . . . .168	

## SUMÁRIO

<b>CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....</b>	<b>17</b>
O percurso teórico-metodológico e procedimentos da pesquisa .....	22
<b>1 IMPERATRIZ-MA E SEU PROCESSO DE FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL .....</b>	<b>27</b>
1.1 Aportes iniciais sobre a urbanização brasileira .....	28
1.2 Cidade média e sua inserção na dinâmica produtiva do país .....	33
1.3 A urbanização amazônica e suas impressões em Imperatriz-MA.....	37
1.4 A configuração socioespacial de Imperatriz: formação e expansão urbana ....	42
1.4.1 Os parâmetros legais da expansão urbana imperatrizense.....	52
<b>2 A CIDADE COMO NEGÓCIO: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO VERTICALIZADO.....</b>	<b>56</b>
2.1 Considerações teóricas sobre a produção estratégica do espaço urbano verticalizado .....	57
2.2 A dinâmica do crescimento vertical no Brasil .....	66
2.3 O processo de verticalização em cidades médias brasileiras .....	73
2.4 Os agentes sociais e a produção do espaço urbano verticalizado .....	78
2.4.1 A atuação dos promotores imobiliários e o papel do Estado na produção da verticalização .....	81
<b>3 A CIDADE DIVIDIDA: O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E SEUS REFLEXOS .....</b>	<b>86</b>
3.1 Um resgate histórico do conceito de segregação socioespacial.....	87
3.2 Segregação socioespacial no contexto urbano do Brasil: novos padrões e formas de negação da cidade.....	93
3.3 Faces da nova segregação socioespacial: os universos privativos para a elite .....	100
3.4 Expressões da segregação socioespacial contemporânea: o apelo da modernidade e a ditadura do consumo.....	104
<b>4 VERTICALIZAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM IMPERATRIZ/MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo .....</b>	<b>109</b>
4.1 A gênese da verticalização do espaço urbano de Imperatriz/MA: do adensamento do centro à verticalização do bairro.....	111



4.1.1 Três décadas da verticalização imperatrizense (1980-2010).....	120
4.1.2 A verticalização dos bairros centrais como expressão consolidada do crescimento vertical (2011-2017).....	129
4.2 Aspectos da configuração socioespacial dos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes .....	135
4.2.1 Breve histórico sobre a formação do bairro Maranhão Novo .....	136
4.2.2 Jardim Três Poderes: a criação de um espaço para a elite .....	141
4.3 A verticalização dos bairros centrais: o caso do Jardim Três Poderes e Maranhão Novo .....	149
4.3.1 Identificando a verticalização no Jardim Três Poderes e Maranhão Novo .....	151
4.3.2 Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: a distribuição espaço-temporal da verticalização .....	157
4.4 Segregação socioespacial em Imperatriz: o habitar diferenciado nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo .....	170
4.4.1 A produção ideológica do espaço urbano vertical nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo .....	172
4.4.2 Habitação e segregação socioespacial nos universos privativos de alto padrão.....	180
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>186</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>190</b>
<b>APÊNDICES.....</b>	<b>199</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>203</b>

## CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A urbanização na contemporaneidade tem se apresentado como um fenômeno de complexas dimensões. O estudo da cidade tem sua base na estrutura social que constitui a sociedade capitalista, sendo assim, para estudá-la é necessário compreender os diferentes processos que envolvem a produção do espaço urbano. Sabendo-se que são diversos os processos espaciais que podem dar suporte para se entender a cidade, este trabalho vem contribuir para o entendimento desta dinâmica oferecendo uma reflexão sobre o processo de verticalização e segregação socioespacial na realidade urbana da cidade de Imperatriz no Maranhão.

Busca-se compreender as relações que o processo de verticalização dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo possuem com a segregação socioespacial, principalmente no que tange a autosegregação das classes abastadas. Observa-se desse modo que a cidade é produzida baseando-se no tipo de sociedade que a constrói. Sendo que a relação entre essas produz o urbano. Com base nessa premissa temos a diversidade de cidades, cada uma com suas particularidades, processos, formas e funções.

É importante considerar também que esta produção está fundamentada no modo de produção vigente. Dessa forma, Castells (2000, p. 46) contribui para este estudo afirmando que o termo urbanização se refere “[...] à constituição de formas espaciais específicas das sociedades humanas, caracterizadas pela concentração significativa das atividades e das populações num espaço restrito”.

Portanto, é importante salientar que o desenvolvimento das cidades depende do grau de desenvolvimento da sociedade. Temos a cada momento histórico a produção de formas espaciais específicas na cidade capitalista. Nesse particular a urbanização brasileira também apresenta suas complexidades e diversidades, com um relevante papel da indústria e comércio na organização das morfologias urbanas.

Sabe-se que a urbanização brasileira está intrinsecamente atrelada ao seu processo de industrialização, característica compartilhada também pela maioria dos países considerados em processo de desenvolvimento. Isso porque o processo de urbanização também associa-se à difusão das atividades econômicas, as quais se

fixam de acordo com a oferta de serviços de determinadas regiões, por isso mesmo ocorrendo de forma diferenciada no território.

Esta observação pode ser constatada na região Sudeste do país entre as décadas de 1950 e 1980, com o processo de industrialização, instaurando o auge do movimento migratório focalizado principalmente para as cidades de São Paulo e Rio de Janeiro. O que caracterizou a chamada “urbanização concentrada”, que segundo Santos (1994), é resultante da evolução rápida de cidades médias à estatura de metrópoles.

As cidades médias são entendidas no contexto da urbanização como centros urbanos capazes de reduzir os problemas que cada vez mais se fazem presentes nas metrópoles brasileiras. Isto porque passaram a atrair um contingente de pessoas, mercadorias e fluxos de capitais que inicialmente estariam direcionados as metrópoles. Essa força de atração se deu por meio do incentivo governamental a reprodução do capital nestes locais e a divisão social do trabalho em áreas com mais amenidades sociais e, portanto, solo fértil para o capital produtivo.

É diante deste caráter complexo e diferenciado que mobiliza a urbanização brasileira, que faz-se necessário focalizar as particularidades de uma região específica para o estudo. Nesse sentido entender os traços singulares da urbanização amazônica é essencial, visto que esta apresenta estreitas vinculações com a urbanização brasileira. Sendo interessante discutir a influência desta em Imperatriz-MA, a cidade alvo deste estudo.

A urbanização amazônica possui complexidades específicas devido à singularidade de seu território e da forma como foi processada sua inserção na teia produtiva do país. Similarmente a urbanização brasileira, a urbanização amazônica também apresenta grandes núcleos urbanos alvos do capital produtivo, e portanto polos de atração de pessoas e mercadorias. No entanto, nas últimas décadas é perceptível o destaque das cidades médias no conjunto das aglomerações urbanas, percebendo um considerável crescimento socioeconômico, das quais tem maior destaque a porção oriental da Amazônia Legal, que apresenta um contingente populacional maior, e onde encontra-se Imperatriz/MA.

Sem desmerecer as grandes metrópoles amazônicas, temos um maior crescimento do número de cidades médias, paralelamente ao contínuo crescimento das cidades maiores. Além disso, uma particularidade da urbanização amazônica

refere-se a forte presença da migração e a mobilidade do trabalho, muito explícitos na realidade de Imperatriz. As “frentes de ocupação” ou “surtos” como são denominadas por autores como Becker (2013) e Lima (2008) são unanimemente entendidos como um dos grandes elementos impulsionadores do crescimento urbano da cidade.

Essas frentes de ocupação vão oferecer suporte à estruturação urbana de Imperatriz, tendo em vista que sua localização privilegiada faz desta um entreposto comercial entre os estados do Tocantins (antigamente norte do estado do Goiás), Pará e as demais localidades do estado do Maranhão. Associado a este fator é importante considerar os diversos ciclos econômicos que se difundiram nos arredores da região Tocantina<sup>1</sup>, tais como o ciclo do arroz, da madeira e do ouro, transformando a cidade em um lugar de passagem, e favorecendo a fixação de residências neste local, granjeando assim um largo crescimento populacional em apenas algumas décadas.

Segundo Becker (2003, p.655) outra característica da urbanização amazônica refere-se a “carências generalizadas de equipamentos e serviços que gerem o “inchaço” das cidades e constituem, em si, um dos maiores problemas ambientais da Amazônia”. Nesse sentido Imperatriz constitui-se palco de intensas ações governamentais, principalmente a partir de meados de 1950, quando temos a construção da Rodovia Belém-Brasília que ligou o Norte ao Centro-Oeste do país, e facilitou a urbanização da cidade e também de toda a região Sulmaranhense<sup>2</sup>.

O processo de urbanização desenvolvido em Imperatriz ganhou empuxo a partir de 1950 quando a cidade foi beneficiada com as estratégias governamentais de desenvolvimento para a Amazônia. Merece destaque a construção da rodovia Belém-Brasília em 1958, ligando o Norte ao Centro-Sul do país. A partir daí tem-se a difusão de diversos ciclos econômicos que trouxeram novas perspectivas e colocaram Imperatriz em uma posição estratégica comercialmente.

Outro momento histórico de grande atração de fluxos populacionais foi à década de 1970, com o “ciclo da madeira”, período em que a cidade dobrou seu

---

<sup>1</sup> Por região Tocantina entende-se ser a área de influência de Imperatriz, não se tem recortes espaciais precisos para sua definição, no entanto Sousa (2005, p. 15) entende que esta integra o extremo norte do estado do Tocantins, o sul/sudeste do Pará e o centro-sul do estado do Maranhão.

<sup>2</sup> SOUSA (2015) apresenta a Dinâmica urbano-regional Sulmaranhense, com ênfase nas cidades de Imperatriz, Balsas e Açailândia, além de Sanches (2003), Coutinho (1994), dentre outros autores regionais de referência. Verificar mapa 1, p. 44.

quantitativo populacional. Atualmente Imperatriz possui uma população de 247.505 habitantes de acordo com o IBGE (censo de 2010), sendo importante apontar que geograficamente está situada na margem direita do Rio Tocantins na porção sudoeste do Maranhão, e localizada na microrregião de Imperatriz<sup>3</sup>, sendo a segunda maior cidade do estado.

Em sua história a cidade passou por períodos de grande movimentação de pessoas, serviços e capitais que incentivaram os comerciantes a se instalarem no município. Decorrente disto destacaram-se a expansão do comércio e a prestação de serviços como elementos decisivos para a expansão urbana ao modelo atual. Sousa (2005), nesse sentido, afirma:

O processo de expansão da malha urbana de Imperatriz foi se consolidando, e se intensificou a partir da década de 1980, contribuindo para que a cidade adquirisse suas formas atuais. Este processo encontra estreitas vinculações com a difusão das atividades econômicas na cidade, onde a criação de novos espaços (bairros) sofreu intervenções diretas do mercado, que se preocupou com a especialização destas áreas. (SOUSA, 2005, p. 116).

Esses elementos contribuíram para que Imperatriz chegue-se a condição de gigante no coração da região Sulmaranhense, consolidando-se como principal polo econômico regional. A cidade apresenta contrastes expressivos em sua morfologia urbana, com características distintas que pretendemos estudar, onde entende-se que esse crescimento vertiginoso e não estruturado, oriundo dos intensos fluxos de capitais, contribuiu para a o surgimento do processo de segregação espacial urbana e o mais recente crescimento vertical.

Pretende-se estudar esses processos a luz dos contrastes e interesses dos diferentes agentes sociais envolvidos na expansão da malha urbana da cidade. Pois os que dispõem de maior fluxo de capitais impõem um ritmo no processo de apropriação do espaço urbano, caso tipificado na construção dos grandes edifícios, negócio altamente lucrativo para alguns atores sociais que encabeçam as mudanças da paisagem urbana da cidade e que, por conseguinte, possuem um conteúdo caracteristicamente construído pelas classes mais abastadas, reforçando a ideia da segmentação do espaço através da segregação espacial urbana.

---

<sup>3</sup> Verificar mapa 1, p. 44.

Percebe-se então que as camadas sociais refletem claramente o arranjo espacial de uma sociedade, bem como jogo de interesses e conflitos entre os diferentes níveis econômicos de poder e os agentes sociais envolvidos neste processo. Onde o aspecto físico das residências exteriorizam por meio da paisagem, os diferentes padrões de moradia, e por consequência a produção desigual e combinada do espaço urbano.

Para se entender as motivações para a realização desta pesquisa, é importante ressaltar que este trabalho é fruto de inquietações acadêmicas anteriores desenvolvidas no Centro de Estudos Superiores de Imperatriz da Universidade Estadual do Maranhão (CESI/UEMA), onde ao estudar o processo de segregação do bairro Jardim Três Poderes, outro processo se apresentou intrinsecamente vinculado a este, ou seja, a verticalização do espaço urbano deste bairro, fenômeno este que se estendia ao bairro Maranhão Novo, sendo tal processo um elemento de diferenciação com relação os demais bairros da cidade.

Por isso, este trabalho norteia-se com base na problemática constatada, a qual faz emergir os seguintes questionamentos: Como se deu a gênese do processo de verticalização em Imperatriz/MA? Quais condicionantes favoreceram a instalação dos edifícios nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo? De que forma a segregação socioespacial, em especial a autosegregação, se relaciona com a verticalização dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo?

Com o intuito de responder a estes questionamentos o presente estudo tem seu objetivo central pautado em compreender o processo de verticalização do espaço urbano de Imperatriz/MA, em particular o caso dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo e suas relações com a segregação socioespacial. Visto que, se entende a organização do espaço urbano como fruto de estratégias e lógicas variadas em que o capital trabalha em busca das melhores condições para sua reprodução no espaço da cidade.

Secundariamente também se intenta refletir sobre o processo histórico de formação da malha urbana de Imperatriz-MA, visto que por se tratar de um processo espacial é fundamental também apreender o contexto onde este movimento está inserido; também propõe-se estudar a atuação dos principais agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano sob o viés da verticalização nos bairros

Jardim Três Poderes e Maranhão Novo; além de investigar a segregação socioespacial e sua contribuição para a (re)estruturação dos bairros estudados.

### **O percurso teórico-metodológico e procedimentos da pesquisa**

Os estudos de natureza científica devem ser apoiados num instrumental metodológico condizente com o objeto e problemática a serem investigados. A metodologia nas ciências é constituída pela adoção de métodos, abordagens e técnicas de pesquisa que fornecem sustentação a todo o processo de construção da pesquisa. Conforme Lakatos (2011) método é definido como:

[...] o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros – traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista. (LAKATOS, 2000, p.46).

Nesse sentido, tem-se a dialética como um dos caminhos que orientam a presente pesquisa, isso porque conforme afirma Lakatos e Marcone (2011, p. 83) esta possui como um de suas principais leis régias a “interpretação dos contrários, contradição”, o que coaduna com o que se pretende desenvolver ao pesquisar os diferentes sujeitos e interesses envolvidos na produção do espaço urbano vertical, assim como as relações da segregação socioespacial diante desse movimento nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo.

A contradição é um dos traços indissociáveis da atuação capitalista no espaço urbano. A verticalização enquanto forma urbana material é produzida por atores sociais que compõem a estratificação da sociedade capitalista, essa divisão em classes apresenta conflitos de interesses e dessa forma ocorre a organização do espaço das cidades e suas contradições.

[...] toda realidade é movimento e não há movimento que não seja sequencia de uma luta de contrários, de sua contradição interna [...] Isso acontece com toda a realidade: se ela muda, é por ser, em essência, ela e algo diferente dela. As contradições internas é que geram o movimento e o desenvolvimento das coisas. (MARCONI e LAKATOS, 2011, p. 88).

O movimento da realidade é uma das premissas deste estudo, o processo de verticalização assim como de segregação espacial são considerados como resultantes da dinâmica social, que se reproduz no espaço e no tempo. Assim

sendo, o estudo da cidade revela as nuances deste processo, e os bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo constituem-se, desta feita, os locais escolhidos onde é possível vislumbrar tais contradições na paisagem urbana de Imperatriz.

Minayo (2004) enfatiza também a relação da dialética com a perspectiva histórica na pesquisa social, sendo ela:

Enquanto o materialismo histórico representa o caminho teórico que aponta a dinâmica do real na sociedade, a dialética refere-se ao método de abordagem deste real. Esforça-se para entender o processo histórico em seu dinamismo, provisoriedade e transformação. Busca apreender a prática social empírica dos indivíduos em sociedade (nos grupos e classes sociais), e realizar a crítica das ideologias, isto é, do imbricamento do sujeito e do objeto, ambos históricos e comprometidos com os interesses e as lutas sociais de seu tempo. (MINAYO, 2004, p. 65).

Não se pode negar a historicidade dos objetos que se pretende pesquisar, principalmente quando se trata de processos que desenvolvem-se no contexto da sociedade. Nesse sentido, processo de verticalização e segregação socioespacial é visto em sua materialidade no espaço urbano como fenômenos históricos, construídos por diferentes sujeitos que possuem interesses distintos. Onde o arranjo social é um todo envolto em diferentes dimensões, onde aqui se propõe oferecer uma contribuição para a análise da formação histórica do espaço urbano de Imperatriz, em especial dos bairros em estudo.

O materialismo histórico é visto, no estudo, em consonância com a abordagem qualitativa, isso porque se entende que esta, “[...] é propícia para estudos complexos que não exigem a quantificação. Normalmente, é adequada quando o contexto social ou cultural esteja presente como elemento norteador [...]” Ramires e Pessôa (2009, p. 283). Isso não significa que os dados quantitativos foram desprezados, os mesmo podem oferecer contribuições valiosas a dinâmica estuda, no entanto procurou-se desenvolver uma análise qualitativa dos dados e fatos encontrados, dado o já citado movimento social no qual a pesquisa está inserida.

Ademais, o desenvolvimento da pesquisa contou com técnicas auxiliares para a coleta dos dados necessárias para se alcançar o que se propõe desenvolver, sendo estas: a) a observação sistemática, b) análise documental, e c) entrevistas semiestruturadas. A primeira consiste em registrar e colher fatos de uma dada realidade sem a necessidade de uma abordagem direta (MARCONI e LAKATOS,



2010), a observação assistemática é, portanto, uma das formas de se interpretar a realidade estudada, e no que tange aos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo foi de importância basilar visto a dificuldade de acesso aos edifícios pesquisados, e por meio da qual foi possível o registro das imagens elencadas no decorrer do trabalho.

A análise documental é apontada pelos mesmos autores como uma forma de coleta de dados originados de documentos, também chamados de fontes primárias (MARCONI e LAKATOS, 2010). Esta técnica proporcionou muitos esclarecimentos no desenvolver da pesquisa de campo, isso porque observando jornais antigos, panfletos de divulgação dos empreendimentos e a legislação municipal sobre a verticalização foi possível compreender o desenvolvimento da dinâmica vertical na cidade e nos bairros pesquisados.

Sobre a utilização da técnica de entrevista para coleta de informações, optou-se por valer a do tipo semiestruturada, escolha justificada devido as suas características adequadas a pesquisa. Esta técnica consiste na elaboração de questionamentos de acordo com as informações que se pretender adquirir, mas que no decorrer de sua aplicação permite levantar outras ideias de acordo com a qualidade das informações (TRIVINOS, 2007).

Essa flexibilidade foi fundamental para as entrevistas feitas, as quais foram direcionadas a três públicos: a) a síndicos dos edifícios, b) a um fiscal de obras do município que participou do surgimento dos bairros estudados, c) a um advogado, membro da Academia Imperatrizense de Letras que vivenciou a fundação dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo.

Diante do explicado, cabe destacar que a pesquisa considerou o teto inicial para a verticalização, os edifícios compostos do térreo e mais três pavimentos (quatro pavimentos)<sup>4</sup>. Utilizou-se para isso de uma ficha previamente elaborada (Apêndice A), onde levantou-se in loco a identificação básica e os dados construtivos, tal escolha deu-se pela falta de dados sistematizados sobre os edifícios de Imperatriz tanto na Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio

---

<sup>4</sup> Diversos estudiosos trabalham com este teto inicial de pavimentos para indicar a presença da verticalização, tais como Souza (1994), Somekh (2014), Ramires (1998), dentre outros autores de referência. Isto porque a exemplo da cidade de São Paulo, devido ao seu Código de Edificações, exige-se a presença de um elevador em construções a partir de quatro pavimentos, e não somente esta, mas muitas outras cidades do país convencionou-se a necessidade do uso de elevadores em edifícios com mais de quatro pavimentos.

Ambiente (SEPLUMA), como no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Maranhão (CREA-MA) e no Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção Civil do Oeste do Maranhão (SINDUSCON Oeste - MA).

Desta feita, classificou-se os edifícios segundo o número de pavimentos em cinco categorias: os mais baixos situados entre quatro e cinco pavimentos, as categorias intermediárias entre seis a dez pavimentos, entre onze e quinze pavimentos, entre dezesseis e vinte pavimentos e, a categoria dos edifícios mais altos entre vinte e um e vinte e cinco pavimentos. Já a espacialização dos edifícios foi realizada por meio da locação destes em um mapa impresso da cidade a partir do programa AutoCAD, com recortes dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo.

As informações sobre os edifícios foram obtidas de diferentes maneiras, os edifícios concluídos ou em fase de conclusão as informações foram prestadas pelas portarias ou responsáveis presentes. Nos edifícios em fase inicial de construção, com informações incompletas ou onde não fomos atendidos, se optou por visitar os *sites* das empresas construtoras bem como as próprias construtoras, onde obtivemos também boa parte dos folhetos de divulgação dos empreendimentos verticais, além de consultar imobiliárias da cidade. Com a obtenção dos dados coletados em campo, providenciou-se a organização destas informações em forma de tabelas, gráficos, quadros e mapas sobre a verticalização do Espaço urbano de Imperatriz e dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo.

Assim, com base nas informações ora coletadas e por meio das análises feitas esta dissertação está estruturada em quatro capítulos, além das considerações iniciais e finais, o que entende-se ser a melhor forma de conseguir apreender a dinâmica vertical da cidade de Imperatriz/MA. O primeiro capítulo é desenvolvido um breve histórico sobre a urbanização brasileira, para posteriormente expor as impressões da urbanização amazônicas na realidade urbana de Imperatriz. Após isso, engaja-se na tarefa de explicar a forma como se deu a configuração socioespacial da cidade de Imperatriz, e os principais eventos econômicos que deram força a estruturação da cidade a forma urbana atual.

No segundo capítulo que tem por título: *A Cidade como Negócio: a produção capitalista do espaço urbano verticalizado*, empreende-se a tarefa de entender as formas verticalizadas da cidade e suas relações com a (re)produção do espaço

urbano. Neste discutimos a verticalização enquanto forma engendrada pelo capital e por isso mesmo levanta-se um histórico da dinâmica vertical no Brasil, em especial da cidade de São Paulo, para então se entender a verticalização em cidades médias. Posteriormente estuda-se os principais agentes envolvidos neste processo de construção das formas espaciais diferenciadas, com destaque para o Estado e principalmente para os promotores imobiliários, que por meio da (re)produção urbana fomenta a constituição de um mercado de habitação altamente lucrativa e, que traduz a cidade como negócio.

O terceiro capítulo intitulado *A Cidade Dividida: o processo de segregação socioespacial e seus reflexos*, se propõe refletir sobre a produção diferenciada do espaço urbano, entendendo o processo de segregação socioespacial enquanto conteúdo da dinâmica capitalista da cidade. Por isso procura-se inicialmente explicar a construção histórica do conceito de segregação socioespacial à luz de diversos autores e escolas de referência, além de se buscar as faces da nova segregação socioespacial nos universos privados das elites, para então compreender as expressões da segregação socioespacial com relação ao apelo da modernidade e a ditadura do consumo presentes na sociedade contemporânea.

A quarta e última seção da dissertação, denominada *Verticalização Urbana e Segregação Socioespacial em Imperatriz/MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo*, trabalha-se a gênese da verticalização imperatrizense a qual dividimos em períodos, sendo eles as primeiras três décadas e o período hodierno da cidade. Em seguida desenvolve-se um histórico dos bairros estudados para entender quais atores se fizeram presente na constituição destes espaços. Posteriormente procura-se identificar a verticalização que se processa nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, evidenciando a distribuição espaço-temporal deste processo. Por fim, o último subtópico é incumbido de evidenciar as relações que se processam nestes locais utilizando-se como premissa a produção ideológica do espaço urbano vertical bem como o habitar diferenciado nos espaços privados de alto padrão.

## 1 IMPERATRIZ-MA E SEU PROCESSO DE FORMAÇÃO SOCIOESPACIAL

“O futuro não é feito apenas de tendências, mas de tendências e vontade”.  
(SANTOS, 1993, p. 139)

O objetivo central do presente capítulo caminha no sentido de abordar as principais características do processo de urbanização de Imperatriz-MA, dando ênfase ao contexto socioespacial no qual a mesma está inserida, tratando assim da urbanização brasileira, a inserção das cidades médias brasileiras na dinâmica produtiva, avançando até o contexto da urbanização amazônica. Dessa forma, procura-se delinear os principais pontos relacionados à formação e expansão da cidade de Imperatriz, dando vistas também a sua pungência na região Sulmaranhense onde a mesma constitui-se centro regional.

A urbanização enquanto tema recorrente aos estudos no âmbito da ciência geográfica, e diga-se que fundamental para entender diversos processos socioespaciais, apresenta estreitas relações com os sucessivos estágios de desenvolvimento do capitalismo. É importante salientar que:

A urbanização como processo, e a cidade, forma concretizada deste processo, marcam tão profundamente a civilização contemporânea, que é muitas vezes difícil pensar que em algum período da História as cidades não existiram, ou tiveram um papel insignificante”. (CARLOS, 2014, p. 11).

Neste estudo intui-se que o processo de urbanização e o estudo das cidades tem importância substancial, principalmente no que tange as cidades brasileiras. Estudar a cidade contemporânea é hoje um grande desafio, seja para a geografia, para o urbanismo, para a sociologia, ou para as demais ciências. Isto porque o pesquisador deve ter em mente que a urbanização está intimamente vinculada as necessidades do modo de produção capitalista. Nesse sentido, afirma Carlos (2014):

As transformações, que historicamente se deram, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista, constituem consequências contundentes do próprio processo de urbanização. A cidade nunca fora um espaço tão importante, e nem a urbanização um processo tão expressivo e extenso a nível mundial, como a partir do capitalismo. (CARLOS, 2014, p. 30).

Esta colocação traduz assim que nos estudos urbanos ao objetivarmos entender como se dá a urbanização de determinada cidade, ou mesmo região do espaço geográfico, estamos também trabalhando com os interesses do capital

reinante enquanto força modeladora deste espaço, o qual se utiliza de diversas estratégias manifestas concretamente na cidade sobre diversas formas e configurações socioespaciais.

Observando o capitalismo e sua organização no espaço entende-se ter o processo de urbanização estreitas relações com a industrialização, de tal forma que caminham harmonicamente; fato este comprovado pela história urbana de diversos países latino-americanos, dos quais o Brasil faz parte. Este fato é corroborado por Ferreira (1977, p. 11), ao afirmar que “As causas desse fenômeno [urbanização] são geralmente apontadas como derivadas do processo de industrialização que veio na crista da grande revolução econômica que se operou em muitos países”.

Não cabe aqui o debate sobre qual processo tem dianteira, se a urbanização ou a industrialização. O cerne da questão está em que ambos se apresentam como fundamentais para desenvolvimento do espaço produzido, engendrando relações complexas que vão estruturar o caminho para o controle, pelo capital, do espaço urbano. Espaço esse fundamental para as diversas estratégias de dominação. Por isso, numa concepção mais abrangente sobre a cidade, é primaz o que afirma Arroyo (2006):

É importante, outrossim, enxergar a cidade como uma totalidade, independente do seu tamanho ou de sua localização. Entendê-la como o lugar da produção e reprodução da vida social, enfim, como o lugar da vida, compreendendo o homem em todas as dimensões de sua existência, além do trabalho e do consumo. A cidade permite, mais do que qualquer outro lugar, a coexistência dos diferentes, albergando uma multiplicidade de redes, de fluxos, de conexões, de projetos. (ARROYO, 2006, p. 82).

Assim, no subtópico que é desenvolvido a seguir procura-se compreender o processo de urbanização brasileira, apresentando suas características, particularidades, bem como as diversas transformações socioespaciais que dão suporte ao processo de verticalização urbana contemporânea.

### **1.1 Aportes iniciais sobre a urbanização brasileira**

A história da urbanização brasileira inicia-se através da colonização tipificada como exploratória, caracterizando-se como um processo de apropriação de terras que influiu em vantagens econômicas a Coroa portuguesa. A qual utilizou-se

indiscriminadamente dos recursos minerais aqui existentes, principalmente metais preciosos e especiarias, para alavancar sua economia e faltar de bens sua realeza.

Por isso esta colonização teve o intuito primaz de facilitar a retirada e o transporte das riquezas direcionadas a Portugal, por meio da criação de vilas e cidades que favorecessem o escoamento da produção. Esses polos concentravam, portanto, atividades administrativas e financeiras ligadas à produção agroexportadora (MARICATO, 1997, p. 9).

Somente após este intuito a urbanização alcançava alguma primazia, que geralmente efetiva-se mediante a concessão de grandes latifúndios por meio do sistema de sesmarias. Um negócio no qual a terra passou a ser veículo de dominação e garantia de manutenção do sistema colonial.

Assim, não é exagero afirmar que:

O Brasil foi, durante muitos séculos, um grande arquipélago, formado por subespaços que evoluíram segundo lógicas próprias, ditadas em grande parte por suas relações em com o mundo exterior. Havia, sem dúvida, para cada um desses subespaços, polos dinâmicos internos. Estes, porém, tinham entre si escassa relação, não sendo interdependentes. (SANTOS, 1994, p. 26).

Não sendo a urbanização prioridade administrativa, e sim uma necessidade estritamente comercial, pouco se trabalhava no intuito de desenvolver os núcleos urbanos existentes. Isso propiciava o isolamento entre esses “subespaços” mencionados pelo autor, indicando à configuração de “ilhas” dispersas no território que em geral situavam-se próximas às áreas litorâneas, algumas das quais, são hoje as mais antigas cidades do país. Fica indicado, assim a direção das frentes de ocupação do território brasileiro, no sentido leste para oeste.

Com a instalação da cultura cafeeira, o Brasil conhece um dinamismo econômico sem precedentes, e conjuntamente tem início seu processo de industrialização datado a partir de 1930 (MARICATO, 1997, p. 24). O alinhamento entre esses dois processos é um traço confirmado por diversos autores, dos quais cita-se Spósito (2014) ao afirmar que:

As expressões *industrialização* e *urbanização* têm aparecido sempre associadas, como se se tratasse de um duplo processo, ou de um processo com duas facetas. A identidade entre estes dois “fenômenos” é tão forte, que não podemos fugir de sua análise, se queremos refletir sobre a sociedade contemporânea”. (SPÓSITO, 2014, p. 42, grifos do autor).

Essa particular afirmação é constatada na expansão urbana brasileira e insere definitivamente o estado de São Paulo no coração desta dinâmica, tornando-o “o polo dinâmico de vasta área que abrange os estados mais ao sul e vai incluir, ainda que de modo incompleto, Rio de Janeiro e Minas Gerais”, segundo Santos (1994, p. 26). O mesmo autor ainda acrescenta que:

[...] o processo de industrialização se desenvolve, atribuindo a dianteira a essa região, e sobretudo ao seu polo dinâmico, o Estado de São Paulo. Está aí a semente de uma situação de polarização que iria prosseguir ao longo do tempo, ainda que em cada período se apresente segundo uma forma particular”. (SANTOS, 1994, p. 27).

Esta dianteira história se perpetua até a contemporaneidade não apenas no que tange a urbanização e industrialização, mas também no que se relaciona a diversos outros processos como a centralização econômica, segregação clássica na grande cidade, dentre outros. Haja vista que desde então este polo passou a atrair um contingente de capitais e pessoas muito superior às demais regiões do Brasil.

O crescimento da indústria brasileira baseada na lucratividade do café e também na substituição da mão de obra escrava pela mão de obra livre, advinda dos incentivos a imigração, facilitou o aumento no quantitativo populacional das cidades após o declínio do café. Pois os “Investimentos externos em infraestrutura foram significativos, resultando em fator muito importante no desenvolvimento do país: ferrovias, usinas elétricas, portos, transporte marítimo, água, esgotos, etc”, Maricato (1997, p. 25); ou seja, criou-se então as bases físicas para abrigar o progresso econômico e social. Em outro estudo sobre o Brasil e suas cidades, a mesma autora confirma que:

[...] não há como não reconhecer que a industrialização que se afirma a partir de 1930 e vai até o fim da Segunda Guerra Mundial constitui um caminho de avanço relativo de iniciativas endógenas e de fortalecimento das forças produtivas, diversificação, assalariamento crescente e modernização da sociedade [...]”. (MARICATO, 2001, p.18).

Assim, pinta-se com o café o início do cenário urbano/industrial brasileiro. Essa instalação definitiva do processo industrial nos moldes alcançados neste período, tendo o final da Segunda Guerra Mundial em 1945 como fronteira, é explicada diante da dificuldade de importar, gerando um cenário motivador para o

aumento da produção interna. E dessa forma a urbanização também é favorecida principalmente nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Nos decênios posteriores a 1950 tem-se um marco urbano a ser considerado: o constante crescimento das cidades e a gradual redução do quantitativo populacional campesino, até que em 1970 a população urbana supera em números a população rural. Sobre esse aspecto Santos (1994, p. 29) redargui que “Entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira.[...] Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia”.

**Tabela 1:** Taxa de urbanização - Brasil e Regiões (1940-2010).

Ano	Percentual (%)					
	Brasil	Norte	Nordeste	Sudeste	Sul	Centro - Oeste
1940	31,2	27,7	23,4	39,4	27,7	21,5
1950	36,1	31,4	26,4	47,5	29,5	24,3
1960	44,6	37,3	33,9	57,0	37,1	34,2
1970	55,9	45,1	41,8	72,7	44,3	48,1
1980	67,6	51,6	50,5	82,8	62,4	67,8
1991	75,6	59,0	60,7	88,0	74,1	81,3
2000	81,2	69,9	69,1	90,5	80,9	86,7
2010	84,3	73,5	73,1	92,9	84,9	88,8

**Fonte:** IBGE, Censos Demográficos de 1940-2010.

**Organização:** Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Infer-se com base na tabela 1 que a região Sudeste foi a primeira a se tornar majoritariamente urbanizada conforme os dados apontados pelo censo de 1960, este fenômeno ocorreu uma década antes do Brasil e comprova o pioneirismo tomado pela região. Duas décadas depois as demais regiões seguem o ritmo de urbanização, e em 1980 possuem a maior parte de suas populações residindo em cidades, com destaque para as regiões Sul e Centro-Oeste que saltaram respectivamente de 44,3% em 1970 para 62,4% em 1980, e de 48,1% em 1970 para 67,8% em 1980.

Importa aqui explicar que essa urbanização segue a tendência de polarização desenvolvida pelo processo industrial brasileiro, ou seja, concentra-se principalmente na região Sudeste e se perpetua até atualidade, haja vista que se



observado o censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE de 2010, a taxa de urbanização desta região destaca-se das demais com 92,9 % de sua população classificada como urbana. Nesse contexto, estudando a urbanização brasileira Santos (1994, p. 69) a classifica em três etapas, e assim diz que:

Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 50, tivemos, primeiro a *urbanização aglomerada*, com o aumento do número – e da população respectiva – dos núcleos com mais de 20.000 habitantes e, em seguida, uma *urbanização concentrada*, com a multiplicação de cidades de tamanho intermédio, para alcançarmos, depois, o estágio de *metropolização*, com o aumento considerável do número de cidades milionárias e de grandes cidades médias (em torno de meio milhão de habitantes). (SANTOS, 1994, p. 69, grifo nosso).

Essas etapas elencadas, quando pensadas, expõem uma das particularidades da urbanização brasileira: a sua distribuição desuniforme pelo território. Ao se vislumbrar a “urbanização aglomerada” nos referimos as cidades alvo do vertiginoso êxodo rural que se aprofunda, e quanto à “urbanização concentrada” temos a somatória não somente do fator citado como também as intensas migrações advindas de outras regiões às grandes cidades, principalmente em direção à região Sudeste.

No que se refere ao estágio de metropolização este diz respeito ao enraizamento do processo de urbanização, manifestando as consequências de um rápido crescimento da população urbana, acarretando diversos problemas estruturais tais como a questão da moradia, transportes e saneamento básico, de forma que “Vimos assim surgir correntes da opinião pública defendendo o estancamento do processo de urbanização, ou pelo menos a sua continuação através da implantação de pequenas cidades, espalhadas pelo território nacional”, Campos Filho (1999, p. 34).

Esta preocupação com o grande contingente populacional nas grandes cidades também é estudado por Andrade e Serra (2001), os autores chegam a afirmar que:

Na década de 70, o elevado crescimento da economia brasileira, espacialmente concentrada, fez “explodir” as metrópoles nacionais e ensejou a metropolização de outros importantes centros urbanos. Esse fenômeno fez surgir o termo “macrocefalia” urbana, denunciativo de que a concentração espacial das atividades econômicas e da população ultrapassava limites, não só prejudicando as condições de vida nesses centros, mas também colocando em risco a capacidade das metrópoles em

permanecer exercendo a função – “cerebral” – de comando da economia nacional. (ANDRADE e SERRA, 2001, p. 5).

A situação retratada delinea a realidade das grandes cidades brasileiras na década de 1970, com grandes quantitativos populacionais e sem espaço para comportar todos; neste momento nas áreas periféricas são erguidas ou aprofunda-se a criação de favelas e bairros por iniciativa popular, devido as graves deficiências habitacionais. Diante deste crítico cenário urbano e sob o risco de um colapso, medidas deveriam ser tomadas para solucionar, ou mesmo amenizar a situação, e assim tem destaque o papel das cidades médias na dinâmica urbana brasileira, o que trataremos no tópico desenvolvido a seguir.

## **1.2 Cidade média e sua inserção na dinâmica produtiva do país**

A princípio faz-se necessário definir o que se entende por cidade média para o presente estudo. Aqui coaduna-se com as concepções propostas por estudiosos sobre a temática, dos quais cita-se Corrêa (2007), Branco (2006), Santos (1994), Amorim Filho (2007), Spósito (2007) dentre outros autores que engendraram esforços no sentido de construir um conceito referente a esta categoria de cidade, a média. Esta discussão levantada é justificada neste estudo devido ser a cidade de Imperatriz considerada uma cidade média, e portanto, carece que se esclareça a relevância deste conceito conforme procuramos fazer a seguir.

O conceito de cidade média demanda um considerado esforço na tarefa de construí-lo. Por isso, procuramos fundamentação nas alegações de Corrêa (2007, p. 23) que destaca alguns elementos constitutivos que se comunicam nesta construção, tais como o tamanho demográfico, as funções urbanas exercidas por estas cidades e a organização de seu espaço intraurbano. Importa que as três dimensões sugeridas por Roberto Lobato Correa podem ser utilizadas conjuntamente como parâmetros para se estudar as cidades médias.

Em outras palavras, dependendo do enfoque da pesquisa pode-se priorizar determinado seguimento como o social, o econômico, o demográfico além de outros que vão corroborar com os objetivos que se pretende alcançar. Em um de seus estudos Maria Encarnação Beltrão Spósito (2007) procura desenvolver uma

proposta metodológica para estudar as cidades médias brasileiras, e assim afirma que:

A importância de uma cidade média tinha, e ainda tem, relação direta com a área sobre a qual ela é capaz de exercer influência ou, em outras palavras, a área a partir da qual alguém está disposto a se deslocar até uma cidade média para nela ter acesso ao consumo de bens e serviços. (SPÓSITO, 2007, p. 37)

A ênfase no fator socioeconômico evidenciado pela autora vem contribuir para o entendimento de cidade média como aquele núcleo urbano que possui uma área de influência, ou seja, este tipo de cidade exerce em sua rede de relações com as demais cidades, funções urbanas específicas, atraindo um fluxo de pessoas e capitais para si, desenvolvendo sua teia de comunicação. Poder-se-ia dizer então, que a cidade média desenvolve a função de polarização em sua região de inserção. Arroyo (2006) neste sentido esclarece que:

É na encruzilhada da circulação, das redes, dos fluxos que as cidades crescem ou se estancam. É através de sua capacidade para criar condições de fluidez e porosidade territorial, que elas conseguem ser ponto de confluência de diversos circuitos produtivos. É todo esse movimento, por sua vez, que lhes outorga uma vida de relações intensa. Não necessariamente esses atributos são exclusivos das metrópoles ou das grandes cidades, ao contrário, podem ser encontrados nas cidades médias e, inclusive tornar-se um elemento de diferenciação entre elas. (ARROYO, 2006, p. 81-82).

Entendemos assim que uma cidade média deve apresentar uma capacidade de fluidez considerada, superior a uma pequena cidade de forma que participe ativamente dos circuitos de produção, mas não chegando ao emaranhado de relações de uma metrópole. Em outras palavras “[...] são cidades que desempenham papéis intermediários em redes urbanas, cuja estruturação torna-se progressivamente complexa”, Spósito (2007, p. 36).

Em termos de tamanho demográfico enquanto critério para classificação de cidades médias, algumas limitações podem ser encontradas, principalmente com relação ao tempo. Santos (1994) aponta que:

O que chamávamos de cidade média em 1940/50, naturalmente não é a cidade média dos anos 1970/80. No primeiro momento, uma cidade com mais de 20.000 habitantes poderia ser classificada como média, mas hoje,

para ser cidade média uma aglomeração deve ter população em torno dos 100.000 habitantes [...]. (SANTOS, 1994, p. 70-71)

A assertiva do autor refere-se às constantes mudanças no padrão populacional de cidades médias, que impossibilita a comparação em termos absolutos de cidades médias ao longo do tempo. No entanto na contemporaneidade o critério demográfico é mais usualmente aceito para identificar uma cidade média, pelo menos o mais aproximado segundo Andrade e Serra (2001, p. 3).

Conforme dados oficiais do atlas do censo demográfico do IBGE (2010), bem como corroborado por Spósito (2001, p. 612), “Aceita-se, para a urbanização brasileira atual, a ideia de que são “cidades médias” aquelas que possuem entre 100 mil e 500 mil habitantes, ainda que não se possa encontrar consenso em torno dessas referências demográficas”. Sendo esta a faixa demográfica das cidades consideradas de porte médio, contexto no qual a cidade de Imperatriz está inserida.

Além deste critério anteriormente citado, Branco (2006, p. 249) apresenta outros parâmetros de igual importância neste processo de caracterização de cidades médias, ela afirma que “[...] foram consideradas as seguintes características como definidoras desse patamar de cidades em todo o território nacional: o tamanho populacional e econômico, o grau de urbanização, a centralidade e a qualidade de vida”. A questão da centralidade, a qual a autora defende como primordial neste conjunto de cidades é justificado pela associação com a polarização citada anteriormente, ou seja, a capacidade dessas cidades por meio de suas articulações concentrarem a oferta de produtos e serviços a sua “hinterlândia”<sup>5</sup>, e as vezes estendendo essas atividades a outras cidades de igual porte.

Por fim, entendemos este conceito seguindo a assertiva de Pontes (2006), em seu estudo sobre algumas cidades médias nordestinas, dentre as quais encontra-se Imperatriz. Afirma o autor que:

Portanto, cidade média seria um centro urbano com condições de atuar como suporte às atividades econômicas de sua hinterlândia, bem como atualmente ela pode manter relações com o mundo globalizado, construindo com este uma nova rede geográfica superposta à que regularmente mantém com suas esferas de influência. Esta segunda rede à que nos reportamos, diz respeito ao sistema de relações realizadas sob o território com áreas rurais ou outras cidades próximas ou mais distantes sobre as quais ela exerce uma condição de comando. (PONTES, 2006, p. 334).

---

<sup>5</sup> Corrêa (1998. P. 86) entende por hinterlândia, áreas de desenvolvimento reduzido, com uma dependência econômica de outro centro urbano.

Diante do exposto acima, percebe-se que as cidades médias estão inseridas na rede urbana brasileira de forma definitiva, visto que assim como as grandes metrópoles, estas também estão inseridas na dinâmica da globalização, participando da divisão técnica do trabalho. Filho e Serra (2001) corrobora isso ao dizer que:

Numa escala regional, essas cidades estão destinadas a desempenhar um papel primordial nos “eixos ou corredores de transportes e desenvolvimento”, que, no Brasil, passaram a centralizar as políticas – públicas ou privadas – de dinamização e crescimento. É fácil concluir que, nesses eixos de transportes e de desenvolvimento, e antes de qualquer outro, o principal papel das cidades médias tem sido e continuará sendo aquele de articuladoras privilegiadas. A melhor articulação possível é a condição mesma da funcionalidade, da eficiência e da própria existência de tais eixos. Ora, essa articulação não é, estratégica e sistematicamente possível, se for excessivamente centralizada numa grande aglomeração, ou se for pulverizada em uma miríade de pequenos povoados e cidades. (AMORIM FILHO e SERRA, 2001, P. 28).

Ou seja, o papel desempenhado pelas cidades médias brasileiras torna-se crucial para a organização da rede urbana nacional. Tanto é que em 1976 é instituído o Programa de Cidades de Porte Médio<sup>6</sup> em âmbito nacional, objetivando reduzir o fluxo migratório direcionado às metrópoles, que já apresentavam dificuldades dado a grande concentração urbana.

Assim, no contexto da urbanização brasileira, as cidades médias são entendidas como os centros urbanos capazes de “desafogar” os problemas das grandes cidades. Ou seja, investir nas cidades médias foi, antes de mais nada, uma solução encontrada pelo próprio capital no sentido de possibilitar melhores condições de reprodução.

Nesse sentido, Filho e Serra (2001, p.14) afirmam que: “A intenção era mesmo esta: *desconcentrar dentro de um certo limite espacial, para não colocar em xeque os níveis de produtividade alcançados nos grandes centros urbanos do país*”, (grifos dos autores). Um exame deste processo nos permite entender que a valoração das cidades médias é fundamental para o processo de desconcentração urbana, já que, como bem diz Santos (2001, p. 300), “Num país tão grande quanto heterogêneo como o Brasil, a centralização representaria um passo atrás quanto a atingir o objetivo de atender demandas peculiares aos distintos contextos locais”.

---

<sup>6</sup> Filho e Serra (2001, p. 52) também explicam que o programa vigorou aproximadamente 10 anos (1976-1986), e ao todo envolveu cerca de 140 cidades distribuídas nas cinco macrorregiões do país, totalizando uma população de 13,5 milhões de pessoas residentes nestas cidades, sendo o censo do IBGE de 1980.

É assim que, o capital na procura de sua expansão e na conquistar novos mercados alcança as cidades médias, favorecendo desse modo a inserção definitiva deste espaço na produção do espaço urbano capitalista. Por conseguinte, após reconhecer de que forma a dinâmica da urbanização brasileira desenvolveu-se e a pertinência das cidades médias neste processo, importa então conhecer os traços particulares da urbanização amazônica, uma vez que esta possui estreitas relações com a urbanização da cidade de Imperatriz-MA.

### **1.3 A urbanização amazônica e suas impressões em Imperatriz-MA**

Tida como a fronteira intocada ou mesmo o último espaço urbanizado do país, a Amazônia possui diversos adjetivos associados a sua urbanização, em geral termos imbricados por um processo histórico que foi desenvolvido diferenciadamente do restante do Brasil.

É necessário clarear o conceito de fronteira adota no presente estudo; ao contrário da ideia tradicionalista que remete esta definição aos limites de uma determinada área longínqua, pensa-se aqui a fronteira igualmente ao que considera Becker (1990, p. 11), sendo esta “[...] símbolo e fato político de primeira grandeza, como espaço de projeção para o futuro, potencialmente alternativo”. Ou seja, a fronteira é primordialmente para o capital o limiar rico em oportunidades para a sua reprodução e dominação do território.

A urbanização da fronteira Amazônica desenrola-se por intermédio de um processo planejado pelo Estado e executado por meio de diversas ações específicas, que visualizavam nesta área uma oportunidade de crescimento econômico e geopolítico. Para facilitar este processo utiliza-se então o discurso da “integração nacional” para adentrar nesta área com o respaldo ideológico das ações que seguiriam. Conforme afirma Becker (2013) a urbanização da fronteira apresenta ao menos três aspectos:

a) já nasce heterogênea, constituída pela superposição de frentes de várias atividades, e o povoamento e a produção são relativamente modestos; b) já nasce urbana e tem intenso ritmo de urbanização; c) o governo federal tem papel fundamental no planejamento e no volume de investimentos infra-estruturais. (BECKER, 1990, p. 10).

Elenca-se assim uma somatória de fatores que de fato faz da urbanização amazônica diferenciada do restante do país. Não somente pelo caráter estratégico com que este ocorreu, mas também pelo fato de ser esta região a última a se tornar urbanizada, e por tanto, apresentando um longo período histórico aquém dos processos e políticas desenvolvidos no restante do Brasil. Conforme é dito abaixo:

É sabido que a Amazônia teve uma ocupação europeia tardia em relação à do Brasil. [...] O que não é difundido é o fato de a região ter tido uma história diferente daquela do resto do Brasil. Como estado do Grão-Pará e Maranhão, ao longo do tempo a Amazônia permaneceu sujeita a processos ligados diretamente ao contexto internacional e à metrópole, à parte do Estado do Brasil – processos esses marcados por curtos períodos de crescimento seguidos de longos intervalos de estagnação. (BECKER, 2013, p. 24).

A presença de períodos de crescimento intermitentes constitui-se uma das características marcantes do desenvolvimento da malha urbana amazônica. Até então boa parte do transporte e difusão das atividades econômicas dependiam do transporte por via fluvial, um fator de entrave às atividades econômicas da região. No entanto, no tocante a inserção desta a rede urbana brasileira tem papel de relevo à década de 1960, considerada como marco do crescimento urbano da região. Este decênio é apontado como o momento de mudança no padrão espacial “dendrítico” da rede urbana amazônica, segundo Correa (1989).

Isto se deu devido à atuação “[...] dos governos do ciclo militar cuja meta básica era uma política de integração e ocupação para a Amazônia, fundamentada na filosofia ‘Integrar para não Entregar’”, (RIBEIRO, 1998, p. 70). Neste sentido, esta assertiva também pode ser traduzida da seguinte forma:

O processo de urbanização da Amazônia a partir do final dos anos 60, está ligado, de modo geral, à apropriação capitalista da fronteira, intensificada pela atuação combinada do capital e do Estado na criação e recriação do espaço amazônico, viabilizada por medidas oficiais que geraram a implantação dos grandes projetos, dentre eles aqueles ligados à atividade industrial, de mineração e madeireiros, e a crescente acessibilidade aos mercados, nacional e internacional, inserindo a Amazônia em uma nova divisão internacional do trabalho como fornecedora, principalmente, de produtos minerais. (RIBEIRO, 2001, p. 385).

O autor aponta então a confluência dos interesses estatais e do capital direcionados ao domínio desse espaço até então a margem da divisão do trabalho

presente no restante do país. Assim, foram diversas as ações engendradas no intuito de realizar a integração desta parcela do território.

Por isso foram criadas autarquias governamentais tais como a Superintendência do Plano de Valorização Econômica da Amazônia (SPVEA), posteriormente e em substituição a esta, criou-se a Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM), e como órgão de assistência as ações da SUDAM a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE), além do Banco da Amazônia (BASA). De forma que se implementou uma gama de subsídios e incentivos fiscais direcionados a região Amazônica, tornando-a uma região fértil e atrativa para a instalação de diversas empresas, tanto nacionais como internacionais.

Becker (1990) em seus estudos dirigidos a entender o processo urbano amazônico explica que a configuração desta “malha programada”, adjetivo utilizado por ela para se referir à rede urbana amazônica, possuiu duplo controle: tanto técnico quanto político, amparada nos diversos programas e planos governamentais.

Dentre esses planos tem destaque principalmente a partir da década de 1970 o Plano de Integração Nacional (PIN) que direcionava esforços no sentido de construir diversas rodovias para interligar as regiões do país a mais recente descoberta nacional. Na pauta deste plano temos a construção da BR-230 (Transamazônica) interligando parte do Norte a porção Nordeste do país, além da BR-169 (Santarem-Cuiabá) ligando a Amazônia a região Sudeste, (RIBEIRO,1998, p. 77).

Criada as condições materiais para o acesso e ocupação do espaço amazônico, observa-se como consequência um vertiginoso surgimento e crescimento de cidades localizadas próximas as rodovias abertas. Esse rápido crescimento urbano, que por outros autores é adjetivado como “surtos” populacionais, é apresentado como uma das características marcantes da urbanização amazônica. Conforme nos explica Becker (2013):

Múltiplas formas de urbanização emergiram na Amazônia, desde o crescimento explosivo de antigas cidades localizadas à beira das estradas até a geração de novas e de inúmeros povoados fortemente instáveis. Eram processos de urbanização espontâneos e, nos anos de 1970, um processo explicitamente dirigido por meio do urbanismo rural, que criou cidades ou fortaleceu projetos de colonização ao longo dos novos eixos de circulação, para atrair o povoamento e organizar o mercado de trabalho. (BECKER, 2013, p. 33).



É neste caminho que surge um aspecto de interesse quanto à urbanização amazônica, a utilização desta como meio pelo qual o capital foi inserido nesta região, constituindo-se na verdade em um valioso instrumento de domínio. Isso porque os núcleos urbanos criados desempenhavam papéis como: a) a atração dos fluxos migratórios; b) a organização do mercado de trabalho e, c) o controle social. (TRINDADE JR, 1998, p. 72).

O interessante é que mesmo com esse crescimento urbano, muitas cidades amazônicas atingidas por esse processo não mantiveram uma constância em seu crescimento urbano e na manutenção de suas atividades econômicas, indicando claros indícios de uma dependência quase que exclusiva dos “surtos” populacionais (em geral atrelados ao apogeu de atividades econômicas na Amazônia).

Ao estudar a natureza desse crescimento urbano amazônico Becker (2013, p. 38) levanta uma indagação pertinente ao presente estudo: “[...] porque esses surtos não resultaram em dinamismo urbano, econômico e de expansão?”, e a resposta evidenciada ao se analisar esta dinâmica é explicada por meio da ausência de agregação de valor aos produtos exportados, ou seja, esses núcleos urbanos não desenvolveram a substituição das importações em seu dinamismo interno, alinhando uma dependência exógena de sua economia, (BECKER, 2013).

Por outro lado, cabe ênfase também na presença de cidades que mediante as oportunidades de crescimento ofertadas pelos ciclos econômicos desenvolvidos na região, dos quais cita-se o ciclo da borracha, o ciclo da madeira, o ciclo do ouro, dentre outros, estas fizeram destes momentos de crescimento uma deixa para reorganizarem seu mercado interno de forma a reconfigurar seus arranjos econômicos, e assim transformando-se em cidades com fortes dinamismo local e às vezes até mesmo regional.

É neste interim que se inserem muitas das cidades situadas na porção Oriental da Amazônia, região em que também está localizada a cidade de Imperatriz. A Amazônia Oriental é costumeiramente entendida como a região mais urbanizada da Amazônia Legal, apresentando características específicas, conforme destaca Trindade Jr (2012):

[...] hoje já se mostra mais visível outra tendência na realidade urbana da Amazônia oriental: a maior presença e importância das cidades médias na estruturação do território. São exemplos desse nível de cidades, as capitais de alguns estados [...] e outras cidades, que não são capitais, mas que se

alçam à categoria de cidades médias dada à importância na nova dinâmica econômica regional. É o caso, por exemplo, de Marabá, Santarém, Altamira e Castanhal, no Estado do Pará, e de *Imperatriz*, no Estado do Maranhão; todas integrantes da Amazônia oriental, onde a expansão do fenômeno urbano no território é mais intenso e bastante diferenciado quando comparado à Amazônia ocidental. São algumas dessas últimas cidades que estão sendo propostas como sedes de novos estados da federação e cuja proposta de criação está assentada em recortes sub-regionais já existentes, como acontece no Sudeste e no Oeste do Pará. (TRINDADE JR, 2012, p. 5, grifo nosso).

A tendência sinalizada pelo autor, apresentando o dinamismo adquirido pelas cidades médias da Amazônia Oriental é um traço compartilhado também pela rede urbana brasileira. O diferencial deste parêntese aberto, é que, nesta, algumas cidades constituem-se polos de forte atração de pessoas e mercadorias, que somados a raízes do processo de urbanização específico destas regiões, em geral com características distintas da capital da unidade federativa da qual as mesmas estão sujeitas, tem-se intentado lograr a conquista de suas independências políticas.

Um exemplo disso é o que ocorre com a cidade de Imperatriz no Maranhão, que de acordo com o Projeto de Lei nº 947/2001 o qual dispõe sobre a realização de plebiscito para a criação do estado do Maranhão do Sul, com Imperatriz enquanto sede administrativa. Outro projeto de Lei nº 2/2007 também caminha no mesmo intuito, ambos tratam de legitimar uma antiga reivindicação da porção sul do Maranhão, a independência da área conhecida por região Sul Maranhense.

Estas reivindicações estão pautadas em um conjunto de fatores históricos, culturais e sociais de ocupação deste território. Conforme justificativa do texto do projeto de Lei nº 947/2001:

A ideia de desmembramento do Estado do Maranhão em duas porções norte e sul não é nova, pois remonta ao século dezenove. Mas as características que individualizam as duas metades do Estado foram definidas já nos primórdios da nossa colonização. Com efeito, a parte norte foi colonizada, predominantemente, por imigrantes vindos de além-mar, como os portugueses, holandeses e franceses, interessados mais que tudo no cultivo da cana de açúcar e no plantio do algodão, produtos então de grande procura no mercado internacional. Já o sul do estado abrigou mais que tudo nordestinos, que fixaram-se tanto na região dos Pastos Bons como nas terras virgens e férteis das margens do Tocantins e seus afluentes, para lá levando seu gado e seus costumes. (BRASIL, 2001, p.2-3).

O legado da ocupação desigual do território amazônico, em especial a porção oriental deste, possui assim estreitos laços com a cidade de Imperatriz e a região Sul Maranhense da qual a mesma faz parte. Sousa (2008, p. 65) confirma

este pensamento ao afirmar que “[...] as transformações sucedias na estrutura da rede urbana amazônica têm apresentado sérias implicações, do ponto de vista da ocupação regional. A cidade de Imperatriz, situada na Amazônia Oriental, não tem fugido desta tendência”. Poder-se-ia assim dizer que esta cidade possui papel de centralidade, com funções de comando de municípios vizinhos.

Depois de expor as particularidades da urbanização amazônica e sua inserção na dinâmica produtiva brasileira, além das características que conferem a Imperatriz estreitos vínculos com a sub-região Oriental amazônica, prosseguimos a seguir tratando do processo histórico de formação da cidade de Imperatriz.

#### **1.4 A configuração socioespacial de Imperatriz: formação e expansão urbana**

O município de Imperatriz, comumente chamado de portal da Amazônia, princesa do Tocantins ou pré-Amazônia maranhense, foi fundado em 16 de julho de 1852 e na atualidade apresenta o segundo maior contingente populacional do estado do Maranhão, abrigando cerca de 247.505 habitantes de acordo com o IBGE (censo de 2010), com estimativa para 2015 de 253.123 habitantes segundo o mesmo instituto. Geograficamente o município está situado na mesorregião oeste do estado, precisamente na microrregião<sup>7</sup> que tem o mesmo nome da cidade. Imperatriz estende-se por uma área de 1.368,987 km<sup>2</sup>, tem densidade demográfica de 180,82 habitantes por km<sup>2</sup>, além de IDHM de 0,731 (considerado alto) pelos dados do IBGE (2010), bem como segundo o Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil (2013).

Imperatriz também faz parte do conjunto de municípios integrantes da Região Metropolitana do Sudoeste Maranhense (RMSM), criada pela Lei Complementar Estadual nº 89, de 17 de novembro de 2005. Esta região metropolitana é composta por oito municípios: Imperatriz, João Lisboa, Senador La Roque, Buritirana, Davinópolis, Governador Edison Lobão, Montes Altos e Ribamar Fiquene. Com base nos dados divulgados pelo IBGE (2010) apresenta uma área de 7.251,7 km<sup>2</sup> e população total de correspondente a 345.873 habitantes, conforme tabela 2.

---

<sup>7</sup> Consultar mapa 1, p. 44.

**Tabela 2:** Região metropolitana do Sudoeste Maranhense/MA: área dos municípios, densidade demográfica e população residente (2000-2010).

Municípios	Área Total (km <sup>2</sup> )	Densidade Demográfica (hab./km <sup>2</sup> )	População	
			2000	2010
Ribamar Fiquene	750,6	9,75	6.488	7.318
Montes Altos	1.488,3	6,32	10.347	9.413
Davinópolis	336,0	37,44	12.275	12.579
Buritirana	818,4	18,06	13.822	14.784
Governador Edison Lobão	615,8	25,81	10.891	15.895
Senador La Rocque	1.236,7	14,55	16.242	17.998
João Lisboa	636,9	32,00	24.598	20.381
Imperatriz	1.369,0	180,79	230.566	247.505
<b>Sudoeste Maranhense</b>	<b>7.251,7</b>	<b>47,70</b>	<b>325.229</b>	<b>345.873</b>

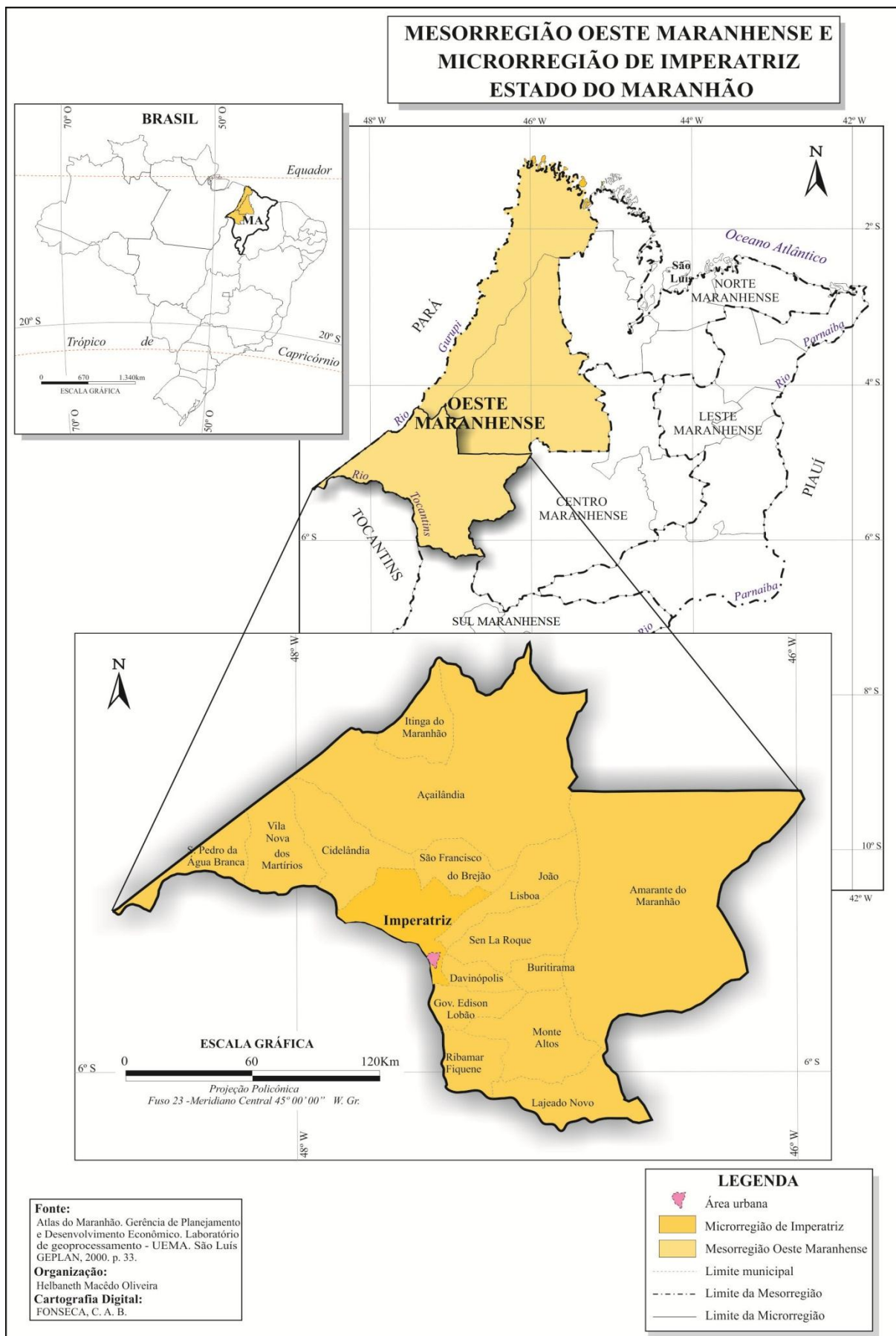
Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE. Censos Demográficos (2000-2010).  
Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Depreende-se do exposto que dentre os oito municípios constituintes desta região metropolitana, Imperatriz se apresenta como o de maior quantitativo populacional a contar do censo de 2000, e mesmo anteriormente a este. É pertinente expor também que ao menos quatro destes (Montes, Altos, João Lisboa, Davinópolis e Governador Edison Lobão) são cidades originadas de desmembramentos do território imperatrizense a partir dos anos de 1990. Conforme discorreremos logo mais a diante, esse processo de parcelamento da área de Imperatriz tem ocorrido paulatinamente ao longo do tempo, no entanto, em geral a dinâmica destes municípios esta relacionada diretamente a polarização econômica que a cidade de Imperatriz exerce na região tocantina.

A cidade de Imperatriz está à margem direita do Rio Tocantins, possuindo duas rodovias que fazem a sua ligação com o restante do território maranhense e restante do país: a BR-010 (Rodovia Belém-Brasília) e a MA-122. A cidade faz divisa com o estado do Tocantins, e tem seus limites definidos por seis municípios maranhenses: Cidelândia, São Francisco do Brejão, João Lisboa, Senador La Roque, Davinópolis e Senador Edson Lobão (Mapa 1).

Assim, para compreender determinada parcela do espaço faz-se necessário conhecer também um pouco da história, para então se entender as configurações espaciais apresentadas pelo presente.

**MAPA 1: Mesorregião Oeste Maranhense e Microrregião de Imperatriz, 2000.**



Como já predizia Santos (2012, p. 14), “[...] a atualidade do espaço tem isto de singular: ela é formada de momentos que foram, estando agora cristalizados como objetos geográficos atuais”.

É neste sentido que discorre-se aqui também sobre a formação socioespacial de Imperatriz, distinguindo-se nesse sentido três momentos históricos importantes: a) *A povoação de Santa Teresa*: fundada em 16 de julho de 1852 pelo padre carmelita frei Manoel Procópio vindo de Belém; b) *A Vila Nova da Imperatriz*: instituída pela Lei Provincial nº 398, de 27 de agosto de 1856, em homenagem a Imperatriz Teresa Cristina (esposa de esposa do imperador D. Pedro II), e por último; c) *A cidade de Imperatriz*: categoria alcançada pela então vila por meio da Lei nº 1.179, de 22 de abril de 1924, (FRANKLIN, 2005).

Esses momentos históricos pelos quais a cidade de Imperatriz passou possuem estreitas vinculações com o processo de ocupação/povoamento da região de “Pastos Bons”, nome associado às boas pastagens que fomentaram a vinda de criadores de gado para a região, que atualmente é conhecida como sul do Maranhão, da qual Imperatriz faz parte. Nessa direção Franklin (2005, p. 13-14) aponta que “[...] Os ‘Sertões de Pastos Bons’ compreendiam todo o território maranhense abaixo de Caxias, em toda sua extensão leste-oeste [...]”.

Dessa forma, a ocupação da porção sudoeste do estado onde está imperatriz, foi a última a ser efetuada mesmo com as diversas frentes colonizadoras apontadas por Lima (2008), Franklin (2005) e Sousa (2008). Até por volta de 1953 Imperatriz tinha apenas o rio Tocantins como veia de comunicação com outros núcleos urbanos ribeirinhos, no entanto tudo muda com a abertura da estrada Imperatriz-Grajaú fazendo a primeira via de comunicação terrestre com o restante do estado. Sobre a importância desta estrada Coutinho (1994) expõe que:

Pela estrada chegavam contingentes de imigrantes e produtos do Nordeste, iniciando a comercialização na cidade; em 1954 foi necessário alongar-se as três ruas principais existentes e suas travessas, sendo que em 1955 a cidade contava com 13 estabelecimentos comerciais, duas farmácias, prédio-sede da Prefeitura, posto médico, pequeno aeroporto, cemitério, escolas públicas e particulares, surgindo também as primeiras máquinas de beneficiamento de arroz. (COUTINHO, 1994, p. 216-217).

Registra-se assim por meio da estrada entre Imperatriz e Grajaú, a ponte inicial que favoreceu um primeiro momento de crescimento urbano de Imperatriz, margeado pelo ciclo do arroz. Até este período a cidade tinha sua economia com

primazia no setor primário, alimentada pela lavoura de subsistência e criação de gado. No entanto, entendemos que apenas a construção desta estrada não explica a dinâmica socioeconômica apresentada na cidade.

O outro fator de grande importância a somar neste processo refere-se à construção da rodovia BR-010 (Belém-Brasília) pelo engenheiro Bernardo Sayão, no governo do então presidente Juscelino Kubitschek (Figuras 1 e 2). Esse ambicioso projeto possuía todo um contexto sociopolítico que intentava a conquista do Norte, até então afastado da dinâmica econômica do país, desenvolvendo para isso várias políticas programadas para este intuito.



**Figura 1:** Juscelino Kubitschek em visita a Imperatriz-MA em 1958.

**Fonte:** Jonas Bandeira N. Júnior.



**Figura 2:** Comício em Imperatriz-MA (Rua Cel. Manoel Bandeira - vista de uma Beneficiadora de Arroz da cidade).

**Fonte:** Jonas Bandeira N. Júnior.

A Belém-Brasília aplanou os caminhos para o desenvolvimento da cidade, e trouxe um grande contingente de pessoas e mercadorias, favorecendo um surto populacional sem precedentes. Este fenômeno migratório também foi corroborado pela localização geográfica privilegiada de Imperatriz, situada em um entreposto comercial entre os estados do Pará, Tocantins e Piauí, sendo rota comercial de diversos produtos. Desta forma é importante entender que:

A Belém-Brasília é uma rodovia de interação nacional e é considerada a ligação rodoviária de longo alcance mais bem sucedida da Amazônia. Ela uniu mais o País e dividiu o território e a história de Imperatriz. Não só rasgou a cidade em duas partes como estabeleceu um marco divisório na vida do município. Há, portanto, dois momentos distintos na existência de Imperatriz: antes e depois da rodovia Belém-Brasília. (SANCHES, 2003, p. 198).

Destarte, a construção da rodovia BR-010 facilitou a comunicação da cidade com o restante do país, a qual associada às dinâmicas dos ciclos econômicos que se seguiram, possibilitou a atração para diversas pessoas, vindos principalmente de outros estados do nordeste, ansiosos por melhores condições de vida. A migração foi de tamanha ordem que, “Nos três anos seguintes ao início da construção da Belém-Brasília – 1958 a 1960 –, o município de Imperatriz recebeu, segundo levantamento do IBGE, 20.003 imigrantes” Academia Imperatrizense de Letras (2012, p. 56).

Nesse sentido, a dinâmica populacional de Imperatriz possui significativas alterações no transcorrer do tempo. Esse fluxo de pessoas, principalmente a partir das décadas de 1950 a 1980, está atrelado a vários fatores decisivos para a consagração da cidade enquanto polo econômico e regional, conforme demonstra a tabela 3.

**Tabela 3:** Evolução da população de Imperatriz/MA no período de 1950 a 2010.

<b>Ano</b>	<b>População Urbana</b>	<b>População Rural</b>	<b>População Total</b>
1950	1.630	12.434	14.064
1960	8.987	30.182	39.169
1970	34.709	46.013	80.722
1980	111.818	108.651	220.469
1991	209.970	66.470	276.440
2000	218.550	11.895	230.450
2010	234.547	12.958	247.505

Fonte: IBGE, censos demográficos (1950-2010).  
Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Os dados colocados evidenciam o crescimento da população imperatrizense a partir de 1950, onde se registra a predominância da população campestre até meados de 1980, quando ocorre uma inversão no quantitativo populacional urbano, e deste momento em diante prevalece à tendência de redução paulatina da população que reside no campo. Observando a curva ascendente no número de habitantes registrado pelo IBGE, temos as décadas de 1950 a 1980 como o auge da urbanização de Imperatriz.



Isso se deve principalmente pela difusão dos ciclos econômicos. O primeiro deles ocorreu entre 1950 e 1960 com o vertiginoso crescimento econômico baseado nas atividades derivadas da rizicultura (SOUSA, 2015). O ciclo do arroz transforma a cidade de Imperatriz em um polo industrial, com a presença de muitas beneficiadoras de arroz. O segundo período correspondente à década posterior temos o ciclo da madeira na cidade e região, elevando ainda mais o ritmo de crescimento da cidade.

Entre as décadas de 1960 a 1970 o percentual de crescimento populacional anual é da ordem de 7,50%. Um dos elementos que auxilia na explicação deste dinamismo demográfico assumido por Imperatriz está associado à difusão da atividade madeireira neste cidade. O ciclo madeireiro contribuiu para impulsionar a economia local, gerando divisas e o intenso crescimento da população [...] Nota-se, assim, estreitas relações entre o dinamismo demográfico e o dinamismo econômico. (FRANKLIN e SOUSA, 2013, p.71).

A contribuição dos autores demonstra as estreitas relações do crescimento populacional da cidade o desenvolvimento da economia local. No período citado, aparecem também os problemas sociais, visto que a cidade não comportava tamanha população, assim iniciam-se as invasões que futuramente constituiriam os primeiros bairros da cidade.



**Figura 3:** Reportagem vinculada no jornal O PROGRESSO sobre as invasões de terras em Imperatriz/MA (Imagem da Avenida Bernardo Sayão).

Fonte: Jornal O PROGRESSO, edição de 06/12/77.

O desenrolar deste processo ocorreu da seguinte forma:

O desordenado crescimento populacional e econômico, para o qual não houve previsão nem planejamento, fez surgir problemas de diversas naturezas como os de saúde, habitação e abastecimento de gêneros alimentícios não agrícolas, como a carne. Também começavam a surgir conflitos agrários, devido à desordem na ocupação das áreas devolutas. (ACADEMIA IMPERATRIZENSE DE LETRAS, 2012, p. 55).

A situação demandava medidas emergenciais para amenizar as exigências do novo contingente de pessoas. Foi quando, na pessoa do prefeito Mundico Barros, o município providencia uma organização na distribuição das residências, iniciando um traçado novo para a expansão urbana que já se alastrava. Um dos bairros alvo desse processo refere-se ao Nova Imperatriz, fruto de uma invasão neste período. Sobre este bairro, um antigo morador da cidade nos explica que:

Foi uma invasão que o prefeito organizou com o vereador Olívio ... era vereador da época, e saiu com a ordem do prefeito para dividir melhor os terrenos invadidos e entregar para cada um. Isso foi na década de 60 ainda, 70 quando o Renato Moreira assumiu. Quando mudou o governo, Lamartinho Milhomem foi quem foi terminar também a divisão no tempo do Renato Moreira, no primeiro mandato dele, foi quem foi terminar a divisão do Nova Imperatriz. [...] Nessa época o governador Pedro Neiva de Santana, 1971, 1972 abriu a rua Ceará, ela terminava ali na João Lisboa, para buscar material para o asfaltamento da cidade. E abriu também a Bernardo Sayão porque também o prefeito daqui, Raimundinho Silva havia doado para o exército um terreno para fazer o 50-BIS. (Advogado, membro da Academia Imperatrizense de Letras, informação verbal, 2017).

O entrevistado nos oferece um panorama das gestões municipais no trato da organização do espaço urbano da cidade. A ação do poder público ocorre mediante a necessidade de uma intervenção, e assim muitas áreas foram sendo desenvolvidas, de forma que a produção espontânea explica a origem de muitos dos bairros da cidade. Além disso, ao se observar mais atentamente a tabela 3, ver-se-á que na década de 1980 o ritmo populacional continuou em alta, chegando ao seu ápice.

Mesmo com o desmembramento de uma grande área pertencente ao território de Imperatriz em 1981, a qual corresponde à cidade de Açailândia e seus 5.806,44 km<sup>2</sup> (Tabela 3), o ritmo do desenvolvimento avança. Essa efervescência novamente tem outro ciclo econômico encabeçando este processo, trata-se da descoberta dos garimpos. Lima (2008, p. 92) explica então que, “[...] na década de 1980, com a abertura do Garimpo de Serra Pelada, Imperatriz recebe grande

quantidade de trabalhadores que fazem da cidade um local de negócios e/ou buscam nela trabalho e serviços”.

Diferentemente das décadas anteriores, a partir dos anos de 1990 se apresenta outra dinâmica a economia imperatrizense. Neste, temos de acordo com a tabela 4, a perda de pelo menos 4.070 km<sup>2</sup> de área para seis municípios vizinhos (Cidelândia, Davinópolis, Governador Edison Lobão, São Francisco do Brejão, São Pedro da Água Branca e Vila Nova dos Martírios).

**Tabela 4:** Imperatriz/MA: identificação dos municípios desintegrados do território municipal entre 1955 e 1997.

Município (MA)	Ano de Instalação	Área (km <sup>2</sup> )	População		Densidade Demográfica (hab./km <sup>2</sup> )
			2010	2016 *	
Montes Altos	1955	1.488,33	9.413	8.955	6,32
João Lisboa	1961	1.135,21	20.381	23.133	32,00
Açailândia	1981	5.806,44	104.047	110.543	17,92
Cidelândia	1997	1.464,03	13.681	14.446	9,34
Davinópolis	1997	335,77	12.579	12.656	37,46
Governador Edison Lobão	1997	615,85	15.895	18.042	25,81
São Francisco do Brejão	1997	745,6	10.261	11.633	13,76
São Pedro da água Branca	1997	720,45	12.028	12.461	16,70
Vila Nova dos Martírios	1997	1.188,78	11.258	13.227	9,47
<b>Total</b>		<b>13.500,46</b>	<b>209.543</b>	<b>225.096</b>	<b>15,52</b>

\* Dados estimados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - BGE para 2016.  
 Fonte: IBGE, censo demográficos de 2010 e estimativa para 2016.  
 Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Esse decênio é historicamente recheado de eventos retumbantes em nível de Brasil, ocorre o confisco das poupanças do governo Fernando Collor, a instalação do plano real e no final da década sua desvalorização, dentre outros fatores que caracterizaram o período como um momento de forte instabilidade. Em Imperatriz isso se reflete em uma baixa populacional de pelo menos 45.000 habitantes se comparado com o censo da década anterior. Diante deste cenário, ver-se uma reconfiguração das atividades produtivas em Imperatriz, onde a cidade passa então a investir principalmente no setor terciário (LIMA, 2008).

Essa mudança prossegue nos decênios posteriores até o atual momento da cidade, com a prevalência do comércio e da prestação de serviços como atividades basilares da economia local. Nesse contexto, a indústria da construção civil também ganha força e passa a se desenvolver, principalmente a partir dos anos 2000.

Distintas áreas da cidade de Imperatriz tem conhecido desde o ano 2000, processos contundentes de expansão urbana que são orientados pelas forças de comando do segmento da construção civil. A atuação deste setor é visível nesta cidade e se materializa em razão da presença de condomínios horizontais fechados, construção de moradias populares promovidas e gerenciadas pelo poder público em suas distintas esferas e ainda em razão da emergência dos processos de verticalização que se corporificam em algumas áreas da cidade. (SOUSA, 2015, p. 372).

O autor cita os diversos seguimentos de investimento do mercado imobiliário em Imperatriz. O mercado da construção ganha força também por meio das variadas linhas de financiamento elencados pelo governo federal e, que oferecem suporte aos pretensos compradores de imóveis. Essa indústria efetiva suas ações através de diversas firmas construtoras, por isso, é importante conhecer as principais construtoras que participam desse mercado na cidade (Quadro 1).

**Quadro 1:** Principais construtoras em Imperatriz/MA - 2017.

<b>Denominação</b>	<b>Logradouro</b>	<b>Bairro</b>
Aracati Construções e Incorporações	Rua Dr. Itamar Guará, Nº 66, Sala 01	Jardim Três Poderes
Construtora Alterosa	Rua Minas Gerais, Nº 01	Jardim Três Poderes
Construtora Nordeste	Rua Simplício Moreira, Nº 1094	Centro
D8 Construções	Rua Tupinambá, Nº 20A	Jardim São Luís
DPL Construções	Av. Pedro Neiva de Santana, Nº 999	Parque da Lagoa
Monteiro Serviços	Rua Coletora II, Nº 08	Vila Vitória
ENGEPLAGRI	Av. Industrial, Nº 50. Setor Industrial	João Lisboa
Construtora Campos	Rua da Paz, Nº 07	Jardim Oriental
Impacto Construções	Avenida Central, Nº 2.213	Parque das Mansões
Imperial Construções	Avenida Coletora, s/n	Vila Vitória
INFOTECH Construções	Rod. BR 010, Nº 700. Lt. 06, Qd. C. Setor Industrial	Santa Rita
Franco Engenharia	Rua Dom Pedro I, Nº 1.600	Parque do Buriti
Hb20 Construções	Rua Dr. Itamar Guará, Nº 2.000	Jardim Três Poderes
Lideral Empreendimentos	Avenida Pedro Neiva de Santana, Nº 80	Camaçari
LOCK Imperatriz	Rua Campos Sales, Nº 14	Residencial Parati
MAC Engenharia	Av. Dorgival Pinheiro, Nº 180	Centro

**Quadro 1:** Principais construtoras em Imperatriz/MA - 2017. (Continuação)

Denominação	Logradouro	Bairro
M. Sul Construções	Rua Euclides da Cunha, Nº 203	Vila Nova
Natal Construções	Rua Maranhão, Nº 1000	Nova Imperatriz
Plainar Engenharia	Rua Guanabara, Nº 84, Quadra 19	Jardim Três Poderes
PROENCOL	Rua 13 de Maio, Nº 290	Centro
Shekinah Construções	Rua Treze de Março, Nº 15, Sala 01. Loteamento Jardim Imperador	Jardim São Luís
Terramata	Rodovia BR – 010, s/n, Km 1.354, Coco Grande	Santa Rita

Fonte: Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção Civil do Oeste do Maranhão (SINDUSCON Oeste - MA).

Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

São pelo menos 22 empresas cadastradas no Sindicato Intermunicipal da Indústria da Construção Civil do Oeste do Maranhão, muitas das quais também trabalham com o processo de incorporação, sendo grande parte delas também participantes do processo de verticalização da cidade, assunto que desenvolveremos em um momento posterior do estudo. Dessa feita, tais empresas fazem parte do grupo de agentes modeladores do espaço urbano de Imperatriz, as quais devem organizar suas atividades em consonância com os limites estabelecidos pela legislação do município. Assim sendo, cabe entender também um pouco a forma como a cidade procurou organizar seu espaço intraurbano, sendo este o intuito do tópico desenvolvido a seguir.

#### 1.4.1 Os parâmetros legais da expansão urbana imperatrizense

São diversos os instrumentos de planejamento e gestão governamentais que objetivam disciplinar o desenvolvimento das cidades. Dentre eles estão algumas leis como o Plano Diretor, Planos de Governos, Código de posturas, ambiental e de obras, Lei de Zoneamento, uso e ocupação do solo urbano, dentre outros que são direcionados a organizar a expansão urbana. Souza (2006) ao tratar a função desses instrumentos afirma que:

*A gestão remete ao presente: gerir significa administrar uma situação com os recursos presentemente disponíveis e tendo em vista as necessidades imediatas [...] Quanto ao planejamento, como se viu, seu horizonte temporal é o futuro, especialmente o médio e o longo prazos. Encarados dessa forma, gestão e planejamento não são termos nem intercambiáveis, nem*

concorrentes; eles dizem respeito a diferentes tipos de atividades, atividades essas *complementares* uma em relação à outra [...]. (SOUSA, 2006, p. 150-151, grifos do autor).

A fala do autor procura esclarecer a complementaridade entre gestão e planejamento, indicando a dimensão temporal como um dos diferenciais destes processos. Sabe-se que a produção do espaço está intimamente vinculada a sociedade a ele relacionada, e assim, o espaço urbano, *locus* das relações sociais que também o constrói, carece de um planejamento e gestão adequados para abrigar equitativamente os diferentes estratos sociais.

A configuração socioespacial de Imperatriz pode ser entendida quando nos propomos interpretar a forma como esses instrumentos identificam e organizam o espaço urbano em diversas áreas e/ou setores. A luz da Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Imperatriz (Lei Complementar de N° 03 de 14/07/2004)<sup>8</sup>, é possível distinguir que o espaço da cidade é dividido em pelo menos 54 Zonas de Uso, que também podem ser classificadas em 17 categorias (Mapa 2).

Essa tipologia apresenta em Imperatriz sua distribuição com 9 Zonas Residenciais (ZR), uma Zona Central (ZC), 15 Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), 4 Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), 4 Zonas de Expansão (ZE), 4 Corredores Especiais da BR-010 (CE-BR010), 3 Zonas de Interesse Turístico Cacau (ZIT), 2 Zonas de Reserva Florestal (ZRF), 2 Zonas de Segurança Aeroportuária (ZSA), 2 Zonas Industriais (ZI), 2 Corredores Primários (CP), 2 Corredores Secundários (CS), e mais 5 Zonas: Zona Aeroportuária (ZAP), Zona Hidroportuária (ZHP), Zona do Exército (ZE), Zona de Proteção da Estação de Tratamento Sanitário (ZPTS) e Corredor Ferroviário (CF).

As zonas citadas possuem algumas delimitações específicas de acordo com sua destinação, de modo que o artigo 7 da Lei Complementar n° 03/04 estabelece nas tabelas 1 e 2 que as áreas mínimas dos lotes devem variar entre 250m<sup>2</sup> a 600m<sup>2</sup>, taxas de edificação por lote, afastamento frontal entre 2m<sup>2</sup> e 6m<sup>2</sup>, afastamento lateral e dos fundos de acordo com o número de pavimentos admitidos, podendo variar de 1,5m<sup>2</sup> a 9m<sup>2</sup>. Além de delimitar também os tipos de usos admitidos em cada zona urbana nas tabelas 3 e 4.

---

<sup>8</sup> A Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Imperatriz foi alterada pela Lei Ordinária N° 1.165/2006.



Essa série de limites e demarcações elencadas na Lei de Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo encontra embasamento na exposição de motivos que fundamentou a criação do Código de Postura de São Paulo, o que Souza (1994, p. 234-235) transcreve como “[...] capaz de estabelecer equilíbrio entre as diferentes funções urbanas [...] de tal forma que o uso do solo represente, para elas um fato de integração harmoniosa, e não de atritos e antagonismos”. O sentido do zoneamento urbano se apresenta como um fator conciliador entre as distintas funções urbanas, que na prática pode ser efetivada a depender do tipo de zoneamento utilizado.

Nesse sentido, o zoneamento de Imperatriz também disciplina, a expansão vertical da cidade, definindo os gabaritos máximos admitidos por zona. Os gabaritos estão limitados a até 20 pavimentos, sendo as zonas admitidas com este limiar correspondem a apenas 06 das 54 zonas da cidade, sendo elas: Zona Central (ZC), Zona Residencial do Centro (ZRC), Zona Residencial Nova Imperatriz (ZRNI), Zona Residencial Maranhão Novo (ZRMN), Corredores Primários 1 e 2 (CP).

No caso particular da Zona Residencial Maranhão Novo (ZRMN), área de recorte do presente estudo, menciona-se que além do bairro Maranhão Novo também é incluído a área pertencente ao bairro Jardim Três Poderes, de forma que, o que se aplica a um bairro também se aplica ao outro. As demais zonas estão organizadas com até 9 pavimentos com apenas duas zonas: Corredor Especial da BR 010/ Setor Central (CE BR 010 C) e Corredor Secundário 1 (CS 1); e com 6 pavimentos constam também 8 zonas ( Zona Residencial Bacuri 1 e 2 (ZRB 1 e 2), Zona Residencial Vila Redenção (ZRV), Zona Residencial Independência (ZRI), Zona de Interesse Turístico Beira Rio (ZIT BR), Corredor Especial da BR 010/ Setor Norte e Sul (CE BR 010 S e N) e Corredor Secundário 2 (CS 2). Sendo as demais zonas encontradas limitadas com 3 a 4 pavimentos.

Abstrai-se assim que os maiores patamares admitidos para o crescimento vertical em Imperatriz encontram-se na área central e nos setores próximos a este. De onde é possível interpretar que a verticalização foi planejada de forma a irradiar-se a partir do centro para as áreas periféricas, com a redução gradativa da altura das edificações. Dessa forma, sobre a produção vertical da cidade nos propomos na próxima seção do estudo entender a produção capitalista deste processo e sua repercussão no espaço urbano.



## 2 A CIDADE COMO NEGÓCIO: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO VERTICALIZADO

A própria natureza do objeto – a verticalização -, o fascínio que exerce ao menos atento observador, constitui-se num estímulo ao seu estudo.  
(SOUZA, 1994, p. 125)

Nesta seção do estudo nos propomos entender o processo de verticalização, e os fatores atrelados a sua participação significativa na urbanização brasileira. Isso invariavelmente nos remete ao estudo da produção e reprodução do espaço urbano, bem como a forma como esta dinâmica se manifesta no tecido da cidade, em particular nas cidades médias, além dos agentes produtores desse processo e as novas estratégias de apropriação da terra urbana por estes.

Entende-se que a produção capitalista do espaço urbano verticalizado está intimamente ligada ao conceito de “a cidade como negócio”, conforme entende Carlos (2015), que apresenta uma nova perspectiva aos estudos urbanos, avançando para além da “cidade do negócio”, despontando assim como uma das características da produção capitalista do espaço urbano na atualidade.

Nesse sentido Souza (1994, p. 150), já dizia que “[...] produzir cidades é um grande negócio. Produzir edifícios é um excelente negócio para poucos”. Ou seja, a construção de edifícios está inserida na lógica do capital e, portanto como qualquer negócio, temos tanto quem produz e comercializa como também consumidores deste produto, o qual seja a habitação em apartamentos. Conforme é mais bem explicado a seguir, é imprescindível entender que:

A noção de urbano como negócio [...] procura evidenciar uma mudança de sentido, ou melhor, pretende esclarecer o sentido contemporâneo hegemônico assumido pela cidade e pelo urbano: reproduzir não mais as condições necessárias para a acumulação do capital *no* espaço urbano, mas reproduzir diretamente o capital por meio da produção *do* espaço urbano. (CARLOS, 2015, p. 8, grifos do autor).

Para se compreender melhor a verticalização carece então que se entenda que a cidade onde se insere este processo, não é somente o lugar do negócio mas principalmente o negócio propriamente dito. Uma vez que ao se multiplicar o espaço urbano por meio da verticalização, estamos também produzindo a cidade, e não apenas um negócio dissociado ou mesmo implantado em um determinado local. Trata-se de um processo espacial que por sua natureza apresenta vinculações com

os estratos sociais que comandam, ou participam deste processo no emaranhado de ações que constituem o urbano.

## **2.1 Considerações teóricas sobre a produção estratégica do espaço urbano verticalizado**

Para se construir um entendimento sobre o processo de verticalização faz-se necessário explorar algumas premissas fundamentais que dão base à efetivação deste processo. Dentre essas premissas, entender a reprodução do espaço urbano se constitui importância basilar. Carlos (1994) entende que:

O espaço urbano (re)produz-se como produto e condição geral do processo produtivo. Do ponto de vista do capitalista, aparece como capital fixo. Sua estruturação se dá de forma a permitir a circulação de mercadoria, da matéria-prima e da mão-de-obra, bem como a viabilização do processo produtivo. (CARLOS, 1994, p. 97).

Assim, a reprodução do espaço urbano perfaz o processo produtivo e o estudo de suas particularidades oferece caminhos que podem elucidar de que forma a verticalização relaciona-se com este. Importa então entender as sutilezas ocultas no processo de produção do espaço urbano, e assim também na produção do espaço verticalizado.

Maricato (1997, p. 42) oferece uma luz neste sentido afirmando que: “A cidade é objeto e também agente ativo das relações sociais. A dominação social se dá também através do espaço urbano, em especial a dominação ideológica, aquela que se oculta ao olhar do dominado”. O espaço urbano como meio de dominação é palco de intensas disputas pelo seu domínio, e por isso entendemos que a verticalização enquanto um processo espacial não se apresenta no solo urbano como um evento emergido do acaso, pelo contrário, ele é fruto de ações intencionais executadas de forma a propiciar a verticalização em parcelas específicas do solo urbano, e seguindo a lógica da dominação, favorecendo mecanismo no controle do espaço.

Aqui se entende que o espaço construído depende substancialmente das relações sociais, pois têm por força geratriz dos diversos processos transformadores do espaço urbano, as ações das classes sociais que possuem como piloto os

interesses do capital dominante. Essa ideia é traduzida por Carlos (1994) da seguinte forma:

A reprodução do espaço urbano recria constantemente as condições gerais a partir dos quais se realiza o processo de reprodução do capital. Se de um lado aproxima a indústria, as matérias-primas (e auxiliares), os meios de circulação (distribuição e troca de mercadorias produzidas), a força de trabalho e o exército industrial de reserva, de outro lado “aproxima” pessoas consideradas como consumidoras. (CARLOS, 1994, P. 83).

Essas relações entre reprodução do espaço urbano e reprodução do capital norteiam os estudos sobre o processo de verticalização. A autora supracitada ao aduzir a reprodução do capital, apresenta um fator de grande pertinência ao estudo, pois a cidade palco deste processo é essencialmente capitalista, movimentando-se por e para o capital.

Corrêa (1989) refere-se ao espaço urbano, entendendo-o como “espaço urbano capitalista”, termo melhor aplicado a tendência direcionada no sentido de satisfazer os anseios do capital. O mesmo autor aprofunda seus estudos neste sentido e nos acrescenta a questão do uso da terra urbana.

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade [...] Esse complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a *organização espacial* da cidade [...]. (CORRÊA, 1989, p. 7, grifo do autor).

O solo urbano é um espaço de lutas. Temos na menção anterior o friso do autor para o conflito de interesses com base nos usos da terra urbana; esta mesma ideia é também defendida por Lefebvre (2001, p.6), o qual afirma que “[...] a cidade e a realidade urbana dependem do valor de uso”. Assim, temos de um lado o espaço da reprodução do capital, onde se tem por meio dos diferentes usos da terra urbana a aquisição da mais-valia e a manutenção das atividades econômicas, executada pelos agentes sociais produtores do espaço urbano. Por outro lado, temos o espaço de reprodução do social, o espaço da vida, onde o indivíduo produz o seu dia a dia e constrói suas relações sociais.

Essa aparente contradição do espaço já foi suscitada por Santos (2012, p.33) ao conjecturar que “[...] o espaço que, para o processo produtivo, une os homens, é o espaço que, por esse mesmo processo produtivo, os separa”. Devemos

observar que, ao estudarmos o espaço pelo prisma do processo produtivo, teremos então essas e outras contradições que são próprias do sistema capitalista que comanda este processo.

Um parêntese com relação ao estudo do solo urbano refere-se ao *valor de uso* e o *valor de troca*. O primeiro relaciona-se a concretude da cidade e da vida urbana no decorrer do tempo, enquanto o valor de troca refere-se aos espaços que são vendidos e comprados, além do consumo de bens, serviços e lugares, (LEFEBVRE, 2001).

Essa oposição revela que o valor de troca também pode indicar um caminho possível para se apreender a cidade capitalista. É neste sentido que Carlos (1994) complementa que:

O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto de escolhas e condições de vida. (CARLOS, 1994, p. 87).

Estudando a dicotomia nos usos do solo urbano, no que tange à questão residencial e comercial (ou industrial), e vendo as relações sociais de produção como ponto de partida, é que entendemos a conformação das formas espaciais. Singer (1982, p.21) afirma que: “O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção”, e uma das formas de aquisição desse lucro passa pelos diversos usos da terra urbana.

O capital utiliza assim os estratos sociais como ferramentas para transformar em mercadoria o solo urbano, mediante a atuação dos agentes capitalistas. Nesse sentido, a terra é condição para o processo produtivo, e fator gerador de lucro, sendo portanto alvo de intensas disputas, onde tem vantagens aqueles mais munidos de capital e vantagens políticas.

No emaranhado dessas complexas relações nas quais o solo urbano é transformado em mercadoria, no caso particular da verticalização apresenta algumas diferenciações. Neste, tem-se o aprofundamento deste processo com a venda não apenas de uma determinada parcela de solo, mas também de sua localização. Souza (1994) defende a teoria de que desta localização advém na verdade a renda do solo:

A renda do solo urbano não advém das construções e das benfeitorias que sobre ele incidem, mas de sua “localização”. Construções e infraestrutura da mesma natureza, em terrenos com localizações diferentes, apresentam preços diferentes. Esses preços geralmente se formam pela demanda, pela quantidade de dinheiro que se esteja disposto a pagar no mercado imobiliário pela terra urbana, em função da acessibilidade aos locais relevantes na cidade (local de trabalho, compras, lazer) e serviços de infraestrutura. (SOUZA, 1994, p. 156).

O capital imobiliário articula a organização espacial da cidade valorizando determinadas áreas em detrimento de outras. Dessa forma, a localização vem como mais um fator agregado ao valor da terra urbana, como as benfeitorias públicas que a mesma possui, tais como a proximidade com o centro financeiro da cidade, as perspectivas de investimento futuro, dentre outras. Villaça (2001) desenvolve uma robusta explicação sobre como a localização está inserida na produção social da terra urbana.

Há consenso atualmente de que o espaço urbano é produzido – todo espaço social o é, mas vamos nos limitar ao espaço urbano. É produzido pelo trabalho social dispendido na produção de algo socialmente útil. Logo, esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há aí dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela *localização* dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra [...] valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. (VILLAÇA, 2001, p. 72, grifo do autor).

É nesse sentido que entendemos a importância da localização para a valorização de determinadas áreas da cidade. Principalmente no tocante a verticalização do espaço urbano, processo que apresenta em seu bojo, a localização como um dos fatores primordiais, uma vez que os agentes produtores deste espaço vertical possuem, em geral, consumidores seletos. É essa clientela que busca, através da sofisticação e requinte, uma diferenciação residencial com relação aos demais, expondo a íntima relação da verticalização com o processo de segregação das burguesias.

Nesse entendimento, Maricato (1997) explica que:

O acesso à moradia está ligado ao seu preço, que, por sua vez, depende da sua *localização* na cidade. Quando alguém compra uma casa, está comprando também as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura. Está comprando a *localização* da moradia,

além do imóvel propriamente dito. (MARICATO, 1997, p. 43, grifos do autor).

Fica evidente assim que o comércio da terra urbana apresenta relações que vão além do que a forma expõe. É por isso que se faz necessário estudar estas intensões para se interpretar a verticalização. Pensando de modo semelhante, Somekh (2014) vai além, e afirma que no mercado da terra urbana até mesmo a forma urbana passa a ser tratada como mercadoria:

O capital imobiliário, então em fase de constituição, exige a multiplicação do solo (verticalização) como inovação à subdivisão do solo (loteamento), em uma nova estratégia de valorização do capital. O alto preço da terra e sua otimização não explicam, por si só, a verticalização, mas exatamente essa nova estratégia do capital imobiliário. Além da terra, a forma urbana transforma-se em mercadoria. (SOMEKH, 2014, p. 156).

Essa somatória de fatores é expressa em uma lógica de valor altamente lucrativa para o capital imobiliário, representado pelo incorporador, imobiliárias e construtoras imbuídas neste processo. Esses agentes trabalham sincronicamente na construção de um novo produto imobiliário: a habitação vertical, comercializada em unidades de apartamentos.

Por meio destes processos a construção de edifícios tem alterado drasticamente as formas da paisagem urbana de diversas cidades. Por isso estudar a cidade pela perspectiva de sua materialidade concreta revela ao pesquisador a importância da forma, e conseqüentemente da paisagem que a revela.

A forma da cidade, ou seja, seu aspecto material é uma das possibilidades de o pesquisador abstraí-la, mas importa explicar que não é a única. O paradoxo entre o concreto e o abstrato nos estudos de cidade, urbano e mesmo do espaço geográfico possibilita emergir alguns preceitos importantes para entender o processo de verticalização. Não é de hoje que a pertinência da dicotomia concreto e abstrato são alvos de calorosos e persistentes embates nos estudos geográficos.

O geógrafo Milton Santos (2004) aponta em seus estudos sobre o espaço geográfico, que o mesmo:

“[...] é também uma forma, um resultado objetivo da interação de múltiplas variáveis através da história, sua inércia é, pode-se dizer, dinâmica. Por inércia dinâmica queremos significar que as formas são tanto um resultado como uma condição para os processos. (SANTOS, 2004, p. 185).

É neste sentido apontado pelo autor que entendemos o processo de verticalização, como uma forma produzida e apresentada com esta *inércia dinâmica*, tendo em mente que a materialidade desta depende-se que seja oriunda de processos anteriores a ela, a exemplo do processo de urbanização. Neste sentido, a verticalização das cidades brasileiras constitui-se também um processo posterior ao crescimento horizontal das cidades, sendo este uma das vias iniciais de produção do espaço urbano.

Outra colocação pertinente refere-se à fisionomia das cidades, que carregam uma história imbuída de complexas ações realizadas ao longo do tempo, por agentes que trabalham no intuito de satisfazer seus interesses, e que ao mesmo tempo constroem e remodelam as formas da cidade e, conseqüentemente, do espaço geográfico.

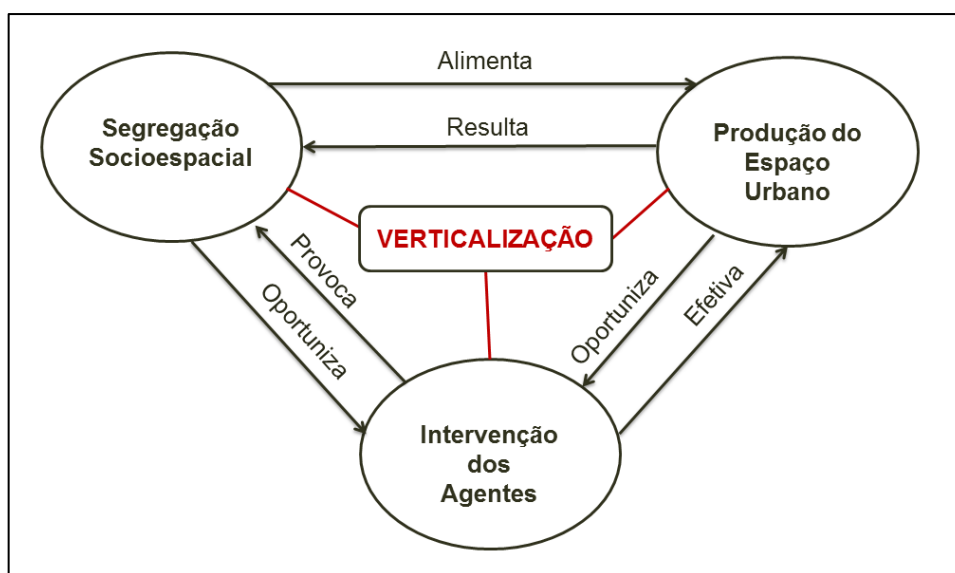
Assim, a verticalização enquanto processo construído nas cidades possui suas formas carregadas de outras variantes que devem ser expostas para melhor entender o objeto em estudo. Primeiramente cabe aqui a afirmação feita por Lefebvre (2001, p. 87): “Não há forma sem conteúdo. Não há conteúdo sem forma. Aquilo que se oferece à análise é sempre uma *unidade* entre a forma e o conteúdo”. Entendemos assim que, ao nos propormos estudar as formas verticais de construção, o que outros autores também denominam de “arranha-céu”, estamos nesta unidade intermediária citada pelo autor, sem no entanto, perder de vista o que objetivamos conseguir, ou seja, entender este espaço produzido.

A verticalização tem como uma de suas bases, o estudo do perceptível (a construção de edifícios), dada a facilidade que a mesma tem de se avolumar na paisagem urbana. No entanto importa constar que não pretendemos desvincular esta forma de seu conteúdo, visto que incorreríamos no grave risco apontado por Lefebvre (2001, p. 87), que afirma: “Separando-se do conteúdo, a forma se separa do concreto”.

Assim, entendemos que o processo de verticalização enquanto forma urbana material, possui conteúdos variados, dependendo da perspectiva do pesquisador. Ademais, neste estudo por analisarmos a urbanização apontamos o processo de segregação socioespacial como um dos conteúdos possíveis da verticalização enquanto forma urbana material presente na cidade contemporânea.

Isso porque compreendemos que existe uma tendência a um isolamento socioespacial da verticalização no espaço urbano, o qual é criado via autossegregação dos mais ricos (segregação das burguesias), traço característico do mais recente padrão de segregação contemporâneo, apontado por diversos autores como Corrêa (2013), Souza (2006), Caldeira (2000) dentre outros.

Partindo de uma reflexão sobre a dinâmica da verticalização do espaço urbano é que concordamos com Gimenez (2007), ao esquematizar a possível interação dos principais elementos envolvidos na produção da verticalização na cidade de Maringá.



**Figura 4:** Esquema explicativo da possível interação entre os processos de segregação socioespacial e verticalização urbana com relação a produção do espaço urbano e ação dos agentes sociais envolvidos.  
Fonte: Giménez, 2007, p. 19.

A ideia demonstrada pela figura pode ser entendida em diversos contextos sociais e evidencia a relação da segregação, dos principais agentes sociais e da produção do espaço urbano com o processo de verticalização. Assim evidencia-se a ação dos agentes sociais na produção do espaço urbano, onde este mesmo espaço proporciona a ação desses agentes, que também provocam segregação, ao passo que, esta também oportuniza a ação dos agentes no espaço urbano. Neste emaranhado de relações temos a verticalização atuando tanto influenciando como sendo influenciada pelos elementos colocados (GIMENÉZ, 2007).

Visto que trabalhamos aqui as considerações teóricas sobre a produção estratégica do espaço urbano vertical, importa que se entenda as formas verticais



(edifícios) relacionadas a outros elementos envolvidos neste processo, para abranger o máximo possível das nuances presentes nesta dinâmica. É pertinente a afirmação abaixo, ao explicar que:

Os edifícios, no caso específico da verticalização, distribuem-se no solo através de formas quase concentradas e que oferecem à observação empírica certas regularidades. Estas, por sua vez, apresentam certa constância no tempo, ao menos nas suas determinações mais gerais. (SOUZA, 1994, p.87).

Desta feita, ao se debruçar para estudar os contornos visíveis da cidade, o pesquisador deve ter em mente que entender melhor a paisagem também pode contribuir para a construção do conhecimento sobre processo de verticalização. E estudando melhor as *Metamorfoses do espaço habitado*, Santos (2014, p.79) afirma que: “A paisagem [...] é a materialização de um instante da sociedade. Seria, numa comparação ousada, a realidade de homens fixos, parados como numa fotografia”. Isso nos leva a perceber que os processos que se sobrepujam no espaço podem fornecer pistas para compreender como a verticalização é construída por meio da reprodução do espaço urbano.

Apropriar e produzir o espaço urbano nos países do Terceiro Mundo, especialmente em São Paulo, pela verticalização, com a modernidade e a especulação que ela engendra, significa criar, é certo, uma “geografia nova”, mas também reproduzir e repetir, em grande escala, a velha dialética da história dos homens: renovar para destruir. Não poderá ser outra a dimensão desse inusitado processo, que envolve, a nosso ver, uma nova (e possível?) maneira de morar. (SOUZA, 1994, p. 30).

O movimento de destruição e renovação colocado envolve a produção e reprodução do espaço urbano. Isso ocorre de maneira enlaçada pelas relações sociais construídas no bojo da cidade. A cidade, segundo Lefebvre (1999, p. 111): “[...] constrói, destaca, liberta a essência das relações sociais: a existência recíproca e a manifestação das diferenças procedentes dos conflitos, ou levando aos conflitos”. Este antagonismo mencionado é de particular interesse aos estudos do processo de verticalização, visto que a incessante construção-destruição constitui um dos fatores eminente ao processo em estudo, pois sua existência dar-se pela reprodução do espaço urbano.

No contexto dos estudos sobre o espaço urbano, a cidade tem exercido um fascínio no meio acadêmico. Isso porque ela não se aloca como um objeto de

estudo distante da realidade do pesquisador, ao contrário disso, a cidade se apresenta concretamente e ao mesmo tempo virtualmente. E inserido nestes estudos a verticalização surge como temática de grande interesse nas metrópoles e também em cidades de porte médio. Talvez por isso sejam diversos os estudiosos a trabalharem essa tônica, dos quais tem destaque por suas contribuições Souza (1994), Somekh (2014), Ramires (1998), Mendes e Machado (2003), dentre outros.

Tornam-se, então importantes, as concepções de verticalização para entendermos os significados e significantes embutidos neste termo. Maria Adélia Aparecida de Souza (1994, p.129) fala da verticalização como “[...] o processo de construção de edifícios”, a qual apresenta clara ênfase na construção física, tendo em vista que em seu livro a “Identidade da metrópole”, a autora busca entender os agentes envolvidos na produção deste processo, e também a paisagem resultante deste na cidade de São Paulo.

O mesmo termo é cunhado por Nádía Somekh (2014, p. 28) como “[...] a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador”, onde é possível apreender o destaque desta para a efetiva reprodução do solo urbano e a presença dos elevadores como fator condicionante para o desenvolvimento deste, além da inserção do concreto armado no mercado como alavanca do crescimento vertical. Ideias estas, que a autora desenvolve em sua obra intitulada “A cidade vertical e o urbanismo modernizador”, que trata a periodização da verticalização também na cidade de São Paulo.

Outro estudo de referencia foi realizado por Carlos Miranda Mendes e José Roberto Machado ao se debruçarem para estudar o processo de verticalização da cidade de Maringá. Os autores nos oferecem então outro conceito de verticalização, conforme abaixo:

A verticalização pode ser apontada como um exemplo de materialização das transformações técnicas que atingem as cidades contemporâneas de forma contundente. Tal fato não deve ser considerado como uma consequência natural da urbanização, mas uma das possíveis opções traçadas e definidas pelos diferentes fatores sociais e interesses econômicos que envolvem a estrutura das cidades. (MENDES e MACHADO, 2003, p. 56).

Um traço apontado pelos autores, e que merece menção, é o entendimento de que a verticalização não é necessariamente um processo natural urbano que

ocorre em todos os lugares de igual forma. A questão é que a verticalização apresenta-se como fruto de uma somatória de fatores que podem culminar na produção deste processo espacial, que se entende ser pensado e executado por agentes sociais construtores do espaço urbano.

Este mercado vertical crescente tem imprimido sua imponência na paisagem urbana das grandes cidades brasileiras e sua importância constitui-se um dos motivos deste estudo. Por isso apresenta-se a seguir um histórico da verticalização no país, com vistas principalmente na cidade de São Paulo, devido à pungência da verticalização paulista entendida por muitos autores como o cerne brasileiro da verticalização. Dinâmica que entendemos ser de fundamental importância para se compreender a dinâmica urbana brasileira.

## **2.2 A dinâmica do crescimento vertical no Brasil**

Propõe-se aqui uma reflexão sobre o desenrolar da verticalização no Brasil, as condições socioeconômicas não somente para o seu surgimento, mas também para sua propagação na malha urbana das principais cidades do país. Para isso procura-se estudar as mudanças na organização espacial das cidades provocadas pela verticalização, e os simbolismos intrincados no bojo deste processo.

Compreender o crescimento vertical do Brasil é também conhecer um pouco da história da urbanização brasileira. Similarmente a outros acontecimentos políticos, econômicos e sociais que se iniciaram no Sudeste do país, a verticalização também tem seu início nesta região, precisamente nas cidades de São Paulo e posteriormente no Rio de Janeiro, de onde se expandiu a outras cidades, tanto metrópoles como cidades de porte médio. Conforme afirma Fresca (2009, p. 11), “[..] A produção de edifícios de vários pavimentos começou a ser expandida na década de 1920, no contexto do processo de substituição industrial das importações, sendo a cidade de São Paulo o destaque”.

Ressalta-se que no entanto, o momento inicial em que se apresentou a verticalização à sociedade paulistana não se obteve a aceitação desejada. Caldeira (2000, p. 259) traduz este pensamento afirmando que: “Moradias coletivas, como prédios de apartamentos, foram por um longo tempo desvalorizadas em São Paulo por causa da sua associação a cortiços. Até recentemente, as casas eram o

paradigma da residência digna e evidencia de status moral e social”. Ou seja, existia um estigma da época que atrelava condomínios residenciais a pobreza da cidade, as condições precárias de vida experimentadas na periferia, e enraizada no imaginário popular. Em contrapartida os palacetes eram vistos como o ideal de moradia, característico das classes mais abastadas.

Esse pensamento não tardaria a mudar, pois o século XX trouxe novos conceitos e desafios que modificariam a forma de pensar da sociedade paulistana. O momento cultural por que passava o país é indicado por Antony Sutcliffe (apud Somekh, 2014, p. 124), ao afirmar que: “A cidade ou a metrópole aparece arranha-céus pintados, como em *Flash Gordon*, *Superman* e *King Kong*”. Ou seja, o cenário cultural no qual a verticalização é desenhada coincide com a chegada de novas ideias ao país:

As ideias de fora disseminavam-se também no plano cultura, com a chegada do cinema sonoro, no final dos anos 1920. Predominavam as produções de Hollywood, centro da indústria cinematográfica depois da Primeira Guerra Mundial, e as produções alemãs. [...] A influência dos Estados Unidos, disseminada pelo cinema e pela entrada do capital norte-americano, manifestava-se também no uso de automóveis na cidade, claramente identificado como o progresso. Dentro desse quadro se origina a verticalização em São Paulo. (SOMEKH, 2014, p. 124-125).

A autora aponta para a entrada incisiva da cultura americana por meio da indústria cinematográfica, apresentando grandes edifícios, cidades altamente urbanizadas e densamente povoadas que compunham cenários inusitados para os desfechos das filmagens. Esta influência trouxe ao cenário urbano brasileiro a redefinição de velhos conceitos como o de modernidade e progresso, atrelados a partir de então, a presença destes componentes ideológicos importados.

Conhecer o marco inicial da verticalização no Brasil pode ajudar a compreender o momento histórico em que se encontrava o país, isso por volta dos primeiros anos da década de 1920. Segundo Souza (1994) o primeiro edifício construído em São Paulo era um estabelecimento comercial de escritórios construído em 1912, feito em concreto armado, que para a época era uma raridade, e um prelúdio de grandes mudanças no padrão de construção vigente até então. Já Somekh (2014) postula em seus estudos que:

O engenheiro Christino Stocker das Neves reivindica para o edifício Sampaio Moreia, construído em 1924, o título de primeiro arranha-céu de São Paulo. No entanto, foi inegavelmente o edifício Martinelli que transmitiu com mais eloquência as novas possibilidades de crescimento vertical. (SOMEKH, 2014, p. 131).

Apesar das discordâncias quanto ao primeiro edifício, depreende-se que provavelmente entre 1910-1925 temos o primeiro edifício brasileiro. Este empreendimento chega ao mercado trazendo consigo a inserção de novas matérias primas para o ramo de construção civil, como o aço e o concreto armado, subsídios para o maior número de pavimentos. Homem (1984, p. 152) ressalta a importância do edifício Martinelli como o representante simbólico da verticalização de São Paulo:

[...] o Prédio Martinelli pode ser visto também como um divisor de águas. Após sua construção, passa a ser acentuar o crescimento vertical da cidade, torna-se maior a produção de materiais de construção, vulgariza-se o concreto armado também no tocante à engenharia ferroviária e a viadutos urbanos. Com relação ainda à verticalização de São Paulo, o “Martinelli” inaugurou a nova forma de apropriação de espaço urbano [...]. (HOMEM, 1984, p. 152).

Entendendo o surgimento da verticalização em São Paulo e a menção da autora supracitada, complementa-se que: “A verticalização se intensifica nas mesmas áreas nas quais ocorria até 1929 e se constitui como processo. Se até 1929 existiam pouco mais de 50 edifícios acima de quatro andares, depois de 1930 havia dez vezes mais”, Somekh (2014, p. 151).

Diante do explicitado é possível abstrair a distinção do que se considera ser verticalização, neste estudo assim como outros pertinentes a área. Consideramos os edifícios a partir de quatro pavimentos como representantes do processo de verticalização. Isso porque boa parte da legislação referente à presença de elevadores indica a sua necessidade para construções de considerada altura e pavimentos<sup>9</sup>.

Com o intuito de entender o espraiamento do processo de verticalização em São Paulo, Somekh (2014) divide a urbanização desta cidade com base na influência de três gestores, e assim identifica três períodos distintos, que são: 1)

---

<sup>9</sup> Diversos estudiosos trabalham com este teto inicial de pavimentos para indicar a presença da verticalização, tais como Souza (1994), Somekh (2014), Ramires (1998), dentre outros autores de referência. Isto porque a exemplo da cidade de São Paulo, devido ao seu Código de Edificações, exige-se a presença de um elevador em construções a partir de quatro pavimentos, e não somente esta, mas muitas outras cidades do país convencionou-se a necessidade do uso de elevadores em edifícios com mais de quatro pavimentos.

Adensamento e rendimento: Victor da Silva Freira; 2) A cidade como negócio: Anhaia Mello e; 3) A modernização da cidade: Prestes Maia. Esta periodização é construída para consolidar o entendimento da forma como este processo foi instalado, no qual para isso é usado o estudo da legislação urbanística da cidade e as diferentes perspectivas desses gestores à frente do processo.

Ao considerar a ideia imbuída no termo “*A cidade como negócio*” é possível abstrair significados pertinentes ao processo de verticalização. A perspectiva de Luiz de Ahaia Mello, professor da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo sobre as cidades destoava dos seus antecessores, segundo Somekh (2014) ele entendia que:

Dirigir as grandes cidades modernas não é fazer leis às centenas. Os serviços e as atividades urbanas não são governo, são negócios. [...] A comissão é, pois, a diretoria da grande empresa de negócios públicos locais, que é a cidade.

Ele relutava em chamar de governo as atividades de construção, calçamento, serviços coletivos, água, luz, gás e esgoto. Eram negócios e isso definia a cidade moderna: a cidade como negócio. (SOMEKH, 2014, p. 73).

Analisando a menção anterior concebe-se facilmente que este importante gestor paulistano entendia a moderna cidade como um negócio, e enquanto tal este deveria primar pela satisfação do cliente. Dessa perspectiva a sociedade constitui-se então o público alvo e maior beneficiária destas ações públicas, sendo então o gestor público o administrador do maquinário que tem relações de dependência com seu parceiro maior, ou seja, o cliente (população). Toledo (2013) nos oferece uma rica contribuição sobre como Ahaia Mello pensava a organização da cidade:

O referencial utilizado por Anhaia Mello revela uma tentativa de alcançar o que ele denomina de equilíbrio social por meio da organização da metrópole. [...] o que merece destaque em seu pensamento é a convicção de que o descongestionamento urbano promove a “paz social”. [...] O modelo proposto pela Escola de Chicago, constantemente citado por Anhaia Mello, também influenciou sobremaneira seu pensamento e suas propostas. Ele acreditava que a substituição da megalópole pela federação de pequenas cidades golpearia mortalmente as zonas de transição e deterioração. (TOLEDO, 2013, p. 98).

Este ideário buscado por Ahaia Mello no intuito de organizar a cidade o levou a grandes contribuições no plano urbanístico de São Paulo, expresso em alterações da configuração central da cidade, tais como o “Plano Regional de São

Paulo”. Como já mencionado, o mesmo tinha como aporte a influencia da escola americana de Chicago, que tinha em Earnest Burgess seu pensador sobre a organização espacial urbana, o chamado modelo de zonas concêntricas:

Para ele, a cidade poderia ser teoricamente representada por uma série de círculos concêntricos, cujo centro corresponde à área comercial. Em volta do centro, uma área de transição, preliminarmente residencial, invadida pelo comércio e pela indústria, provoca um movimento centrífugo habitacional, causado pela valorização dos terrenos e aluguéis. Os limites entre esses círculos, considerados como zonas, são definidos pelo equilíbrio momentâneo entre a força centrífuga de valorização e a força centrípeta de atração do polo comercial. (SOMEKH, 2014, p. 72).

Esses elementos nos permitem assim entender que essas zonas foram então o foco de Ahaia Mello em sua gestão da cidade enquanto negócio. Ele intentou uma organização da expansão urbana, de forma a ter o centro comercial como eixo basilar para a expansão urbana. E neste interim a verticalização enquanto um adensamento populacional aparece como um negócio que não é desejado para as áreas centrais, visto que: “O segredo era calibrar a densidade construída com a economia brasileira ou paulista para se adequar à máxima da cidade como negócio”, Somekh (2014, p. 79).

O que não significa que a verticalização deixou de se multiplicar, neste período ocorre apenas uma limitação para a mesma em determinadas áreas da cidade. Feldman (2005, p. 32) explica bem este período afirmando que, “Proteger os bairros jardins, controlar a densidade e a verticalização no conjunto da cidade, reduzindo drasticamente os gabaritos, é a meta perseguida por Anhaia Mello”. Já que se desenhava os contornos de um zoneamento urbano com vistas aos interesses da coletividade, e portanto a restrição de alguns tipos de construções em setores específicos.

Outro gestor a destacar-se foi Francisco Prestes Maia, engenheiro que desenvolveu o Plano de Avenidas (1930), um marco para a organização espacial de São Paulo, que traduzia-se em um sistema viário baseado em um perímetro de irradiação a partir do centro. O que pode ser mais bem explicado por Galiotti (2013):

O “Plano de Avenidas” foi elaborado com o objetivo de descongestionamento da cidade, o plano era formado de duas partes; a primeira, o “Perímetro de Irradiação”, compreendia um anel de largas avenidas envolvendo a área central. A segunda parte do “Plano de Avenidas”, o “Sistema Y”, tinha o objetivo de facilitar o acesso norte/sul da

cidade, por isso, foram alargadas e criadas várias vias públicas. (GAGLIOTTI, 2013, p. 12).

O Plano de Avenidas é desenvolvido então objetivando sanar problemas que já se apresentavam no fluxo viário da cidade, visto que o centro já comportava um considerável número de edifícios e fluxo de pessoas. Nesse sentido, o período dessa administração foi chamado por Somekh (2014) de *a modernização da cidade*; essa gestão principiava a modificação na estrutura urbanística e trazia concepções novas e mais aprazíveis que seu antecessor sobre a organização espacial da cidade. Conforme Feldman (2005) afirma:

Se Anhaia Mello tem uma posição de intransigência na utilização do zoneamento, principalmente, em relação à verticalização, a posição de Prestes Maia é, fundamentalmente, de cautela. Prestes Maia introduz timidamente a questão do zoneamento no Plano de Avenidas, por meio de algumas sugestões localizadas de maior possibilidade de verticalização e de instalação de determinadas atividades. [...] Na verdade, toda a cautela de Prestes Maia deve-se a uma visão do zoneamento que não altera uma ordem já existente na cidade. (FELDMAN, 2005, p.32-33).

Ou seja, Prestes Maia vem trabalhar essa organização da expansão urbana de forma a não prejudicar os diversos segmentos sociais, e de certa forma oferecendo uma margem maior para a atuação do capital imobiliário. A verticalização no governo de Prestes Maia entra em uma nova fase de desenvolvimento, pois o mesmo defendia a verticalização ou o adensamento no “lugar certo”, e isso de acordo com os limites da malha viária, (SOMEKH, 2014, p. 81).

No entanto, Prestes Maia repudiava o que ele chamava de “anarquia construtora”, ou seja, a construção espontânea e desvinculada dos interesses da cidade, e principalmente à margem das regulamentações oficiais, conforme a colocação da autora abaixo.

Em 1936, Prestes Maia trata a questão do zoneamento urbano em um trabalho à Sociedade Amigos da Cidade [...] Para ele, um dos maiores males das grandes cidades era a anarquia das edificações, que escapavam à regulamentação dos códigos municipais, mais detidos nos arruamentos e prescrições construtivas. [...] Enquanto o plano não era elaborado e o zoneamento estabelecido, a cidade crescia anarquicamente ao sabor dos interesses privados, acarretando não o justo uso mas o “abuso” da propriedade privada. (SOMEKH, 2014, p. 90).



Prestes Maia dá a entender, na proposição colocada pela autora, que o plano de modernização da cidade, de sua autoria, trás consigo a necessidade de controle das construções pelo largo braço da regulação legal. O que pode ser perfeitamente explicável dada à situação urbana em que a cidade estava passando, a qual é explicada por Gagliotti (2013):

O transporte coletivo urbano, feito por bondes, passava por uma grande crise. Entre 1934 e 1940 o número de passageiros aumentou 44%, porém o número de bondes permaneceu praticamente inalterado. Até 1940 os automóveis eram poucos e importados, o transporte coletivo era deficiente, havia grande necessidade de manter a população próxima aos locais de trabalho, comércio e serviços, isto justifica a verticalização residencial nos bairros lindeiros ao Centro. (GAGLIOTTI, 2013, p. 13).

É neste cenário desenhado que Prestes Maia procura organizar a expansão da cidade, procurando trazer o que havia de mais moderno para dar ordem ao caos que ameaçava se instalar. Administrar a cidade e também sua expansão urbana constituía-se uma das metas governamentais, no entanto esta trazia como subterfúgio o favorecimento das classes mais ricas. Caldeira (2000, p. 224) ao estudar os “enclaves fortificados” já percebia este sentido ao afirmar que: “Uma análise da história da verticalização de São Paulo permite entender como as autoridades públicas, tanto locais quanto federais, tentaram regular a expansão urbana e estruturaram as áreas mais ricas da cidade”. Como consequência disto tem-se o remanejamento das camadas médias e altas do centro para áreas adjacentes, favorecendo também a expansão da verticalização nestas áreas, tendo em vista que este público também constituía o grande consumidor da habitação verticalizada.

Constrói-se assim um novo produto imobiliário: a residência em apartamentos sobrepostos. Esta passa a ser adotada pela classe média, que somado aos incentivos ofertados pelo extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), a partir de 1964, e em consonância com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), vem contribuir para mudar a forma como se olhava para os edifícios até então. Tem-se assim que, residir em apartamentos torna-se um privilégio, até mesmo um sonho de consumo, e para muitos um símbolo da modernidade para a época.

Há que se explicar no tocante a habitação verticalizada, que a ideia de modernidade amplamente difundida pelas propagandas foi fundamental para o

crescimento deste tipo de moradia. Este conceito, quando estudado mais a fundo, trás detalhes que estão intimamente ligados a verticalização da época. Conforme explica Harvey (2008, p.22): “A modernidade, por conseguinte, não apenas envolve uma implacável ruptura com todas e quaisquer condições históricas precedentes, como é caracterizada por um interminável processo de rupturas e fragmentações internas inerentes”.

É justamente isso que acontece em São Paulo, essa ruptura com a forma negativa com era vista a habitação em apartamentos, transformando conceitos e abrindo portas para um novo nicho de mercado. Isso proporciona uma mudança radical na maneira como se organiza a cidade, espalhando prédios em diversas áreas, tendo por isso a necessidade de organização desta modernização. No entanto, o supracitado autor ainda acrescenta que:

A imagem da “destruição criativa” é muito importante para a compreensão da modernidade, precisamente porque derivou dos dilemas práticos enfrentados pela implementação do projeto modernista. Afinal, como poderia um novo mundo ser criado sem se destruir boa parte do que viera antes? Simplesmente não se pode fazer um omelete sem quebrar os ovos [...]. (Harvey, 2008, p.26).

Tendo em vista a implicação desta “destruição criativa”, aparece no cenário construtivo a figura de grandes construtoras e incorporadores que somam esforços para a aquisição de áreas e construção de edifícios nas mais variadas modalidades, sem importar a questão do impacto do empreendimento para determinada região. Sendo, por isso, fundamentais as ações do Estado para adequar estes a “*skyline*”<sup>10</sup> desejada na cidade.

Assim, diante dos principais pontos destacados no tocante ao início da verticalização no Brasil, com especial ênfase em São Paulo e nas principais políticas de gestão da verticalização paulista, importa também entender os simbolismos emaranhados no bojo deste processo, ao estudá-lo por outro prisma, no intuito de revelar as intenções escondidas nos merchandising destes empreendimentos.

### **2.3 O processo de verticalização em cidades médias brasileiras**

---

<sup>10</sup> O termo provem de uma associação de palavras oriundas do inglês, *sky* que traduzido para o português significa céu, e *line* que por sua vez significa linha, ou seja, a linha do horizonte ou linha do céu em uma tradução mais precisa.

Locais com possibilidades de crescimento e oferta de melhores condições de vida, as cidades médias brasileiras tem atraído não somente pessoas em busca de uma vida mais tranquila (em geral fugas do estresse das grandes cidades), como também empresas que veem melhores possibilidades de crescimento mediante vantagens econômicas e redução de custos. Este tem sido o panorama de muitas cidades médias inseridas na dinâmica produtiva do país. A esse respeito Steinberger e Bruna (2001) entendem que:

Tudo leva a crer que a população, o Estado e a iniciativa privada ganham com a existência de cidades médias. Elas têm sido apontadas como locais privilegiados para se morar pela qualidade de vida que oferecem, para se investir pela competitividade relativa que possuem e para se gerir porque ainda possuem um tamanho considerado “governável”. (STEINBERGER e BRUNA, 2001, p.72).

A questão suscitada pelos autores quanto à facilidade de gestão das cidades médias em relação às cidades de maior porte, apresenta mesmo que de forma simplista, uma vertente que explicaria coerentemente a maleabilidade na organização do espaço intraurbano destas. A situação crítica das grandes cidades, com relação ao numeroso contingente populacional e os problemas decorrentes disso, tem despontado como significativo entrave social, ao ponto dessa dificuldade ser tratada por autores, a exemplo de Souza (2012), como uma verdadeira “ingovernabilidade urbana”. Essas pontuações nos proporcionam entender que o espaço urbano das cidades médias apresentam algumas particularidades, que devem ser estudadas para melhor se compreender como o processo de verticalização tem obtido sucesso nesta categoria de cidade.

Seguindo a lógica da produção capitalista do espaço, as cidades médias tem se integrado paulatinamente e com mais vigor na dinâmica de reprodução do capital, tornando mais complexas suas interações com os demais centros urbanos. Isso tem colaborado para a presença, nestas, de fenômenos anteriormente característicos das grandes cidades ou metrópoles, tais como o adensamento populacional, fluxos intensos de veículos em determinados horários do dia, o processo de favelização, forte centralidades urbanas, dentre outros.

É neste sentido que processos espaciais como a verticalização são possíveis de serem observados tanto nos grandes centros urbanos, como também em cidades médias. Esse fato não tem passado despercebido pela comunidade

acadêmica, algumas cidades médias devido a importantes papéis desenvolvidos em suas redes urbanas tem atraído a atenção de pesquisadores, que tem colaborado no intuito de entender a conjuntura do processo de verticalização nesses espaços. É o caso de cidades como Maringá/PR estudada por Mendes (1992), Londrina/PR por Töws (2010), Santa Cruz do Sul/RS por Oliveira (2013), Ponta Grossa/PR por Lowen Sahr (2000), Viçosa estudada por Zacchi (2014), dentre outras.

A realidade do processo de expansão urbana vertical nas cidades médias possuem algumas particularidades que, ao serem estudadas permitem construir um panorama da atuação do capital nestes centros urbanos. Tomando por exemplo a cidade de Maringá/PR, Mendes (2009) trabalha dentre outros aspectos, a ênfase dada pela promoção imobiliária em destacar alguns pontos criados para caracterizar estes empreendimentos verticais:

Privacidade, conforto e sofisticação são elementos encontrados nos projetos em desenvolvimento. No que diz respeito à promoção imobiliária desenvolvida pelas construtoras como Cidade Verde e Pedro Granado, seus meios de divulgação trabalham claramente valores da vida burguesa. A qualidade de vida é um dos aspectos mais trabalhados (*sala de fitness, mini-golf, sala gourmet, piscina térmica, deck, solarium, home cinema, sauna, vestiário e sala de massagem*). (MENDES, 2009, p. 23, grifos do autor).

Os elementos citados, em geral fazem parte da embalagem atrativa do produto comercializado: o residir em uma habitação vertical. O solo urbano verticalizado é criado e comercializado por promotores imobiliários, construtoras e incorporadoras atrelando o diferencial deste a ideia de morar em uma área exclusiva, dotada de privilégios e comodidade dificilmente encontrados em outras áreas da cidade. Daí a assertiva do autor em associar os valores da burguesia a estes empreendimentos.

Residir em uma cidade média por si só, já apresenta algumas vantagens se comparado à vida corrida das grandes metrópoles, conforme apontamos no primeiro capítulo sobre a inserção das cidades médias na dinâmica produtiva do país. E quando esta apresenta em sua dinâmica socioeconômica a verticalização urbana, temos mais um fator agregado à qualidade de vida nestes espaços.

No entanto, não se deve esquecer que essas cidades também são movidas pelo capital e, portanto o fenômeno da verticalização enquanto processo espacial está conectado a lógica capitalista. Entendendo isso, França e Almeida (2015)

explicam esse contexto em seu estudo sobre a cidade média de Montes Claros, afirmando que:

É importante relacionar a expansão vertical de Montes Claros com os processos políticos e econômicos vivenciados por essa cidade média, além da própria tendência nacional à verticalização urbana como fenômeno espacial, econômico e também cultural. Em Montes Claros a expansão e a ocupação do solo urbano estão atreladas ao seu crescimento econômico, notadamente. (FRANÇA e ALMEIDA, 2015, p. 589).

O desenvolvimento econômico das cidades médias, principalmente as que possuem papéis de comando no âmbito regional, tem fomentado a divisão técnica e social do trabalho de forma complexa. Isso pode ser observado não apenas nesta cidade mencionada, como também em muitas outras que apresentam um acentuado processo de verticalização.

Outro traço marcante no tocante a verticalização em cidades médias é a tendência a uma concentração espacial nas áreas centrais, aspecto também compartilhado com as grandes cidades, a exemplo de São Paulo e demais metrópoles brasileiras. É o caso da cidade média de Ponta Grossa, apontado pelo trabalho de Lowen Sahr (2000), que explica essa disposição com mais detalhe em seu estudo, conforme explicado no trecho a seguir:

As tendências espaciais da verticalização na área central podem ser resumidas da seguinte forma. Primeiramente as edificações verticais concentram-se nas principais ruas e avenidas da cidade, formando eixos de desenvolvimento. Estes eixos vão aumentando em número à medida que o processo de verticalização se desencadeia. Num segundo momento tem-se uma verticalização generalizada, com edificações verticais cobrindo toda a área central. O terceiro momento marca um processo de adensamento da verticalização, com a construção de novas edificações verticais em áreas onde outras já se encontram presentes. [...] A verticalização não se restringe, todavia, à área central da cidade. Na verdade, foi aí que ela teve o seu início [...]. (LOWEN SAHR, 2000, p.15).

Entendemos assim que, isso acontece primariamente pela íntima relação da verticalização com o crescimento econômico destas cidades. Já que, “Um aspecto importante a ser observado é o fato de que os empreendimentos verticais, em geral, ocupam áreas nobres e valorizadas” Tows (2009, p. 96). Essa concentração da verticalização urbana nas áreas centrais das cidades, mesmo que em um momento inicial, pode ser explicado pelo dinamismo econômico dos fluxos de capitais nestes locais, mas não se resume apenas a este. Como nos diz Villaça (2001):

Dominar o centro e o acesso a ele representa não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia. Os centros urbanos principais são, portanto (ainda são, em que pese suas recentes decadências), pontos altamente estratégicos para o exercício da dominação. (VILLAÇA, 2001, p. 244).

O centro da cidade é onde tudo acontece, nele estão localizados os bancos, lojas, supermercados e diversos serviços, principalmente em cidades médias. A presença da verticalização neste local implica a possibilidade de se ter facilidade no acesso aos serviços ofertados na cidade; trata-se do conceito de “terra localização” desenvolvido no subtópico 2.1 sobre as considerações teóricas sobre a produção estratégica do espaço urbano verticalizado.

O referido autor também enriquece o estudo sobre o centro afirmando, em outra obra que:

A cidade tipicamente capitalista será a primeira da história cujo centro não exaltara nem a Deus nem o Estado. [...] O centro da cidade tipicamente capitalista, na verdade, não exaltara nada. Será dominado pela atividade privada de comércio e serviços, pela propriedade privada da terra urbana e pelo mercado imobiliário. Em resumo, pelo lucro. (VILLAÇA, 2012, p. 110).

A citação feita reverbera uma verdade, afinal, qual a cidade que não possui um centro funcionando pela perspectiva do lucro? O mesmo que ocorre em Ponta Grossa, também pode ser visto na cidade de Apucarana, com a diferença de que: “O processo de verticalização em Apucarana ocorreu, sobretudo, na área central, devido a fatores, como regulação da legislação, infraestrutura, estratégias da incorporação imobiliária e disposição topográfica da cidade [...]”, Tows (2009, p. 105). A mesma colocação também pode ser dita com relação à Santa Cruz do Sul/RS estudada por Oliveira (2013):

Dessa forma, terrenos melhores, de maior preço e melhor localizados se destinam à construção dos melhores prédios, mais suntuosos, com o objetivo de atender a demanda solvável. Assim, observa-se que a distribuição do processo de verticalização de Santa Cruz do Sul está mais concentrada na região central da cidade, e se direciona aos bairros mais próximos [...]. (OLIVEIRA, 2013, p. 213).

Logo, a concentração da verticalização no centro da cidade, com raras exceções, apresenta-se de forma contundente na apropriação do espaço intraurbano via processo de verticalização. Cabe ressaltar que, devido a essa

valorização do centro também outras áreas adjacentes podem passar a se tornar valorizadas diante da facilidade de acesso e menor tempo de deslocamento para acessar os serviços disponibilizados no centro.

Esta inclinação é apontada por Passos (2007, p. 50) em seu estudo sobre a atuação dos promotores imobiliários em Londrina, onde a mesma afirma que, “A verticalização se inicia no centro mas se expande para áreas periféricas, [...] a altura e o número de edificações verticais apresentam uma redução gradativa à medida que estas se afastam da área central em direção às periferias [...]”. Outro estudo que explica isso é elaborado tendo como referência a cidade de Viçosa, com ênfase justamente na área central da cidade.

A construção de edifícios verticais no centro, onde o preço do terreno é alto e a demanda é grande, permite que os custos da obra sejam reduzidos e o lucro maximizado já que dissolve em várias unidades habitacionais o preço e maximiza os lucros, condição esta que nos permite constatar a proeminência adquirida pelo valor de troca da terra e da moradia como mercadorias na cidade capitalista. (ZACCHI, 2014, p. 367).

Observa-se assim que o mercado da habitação verticalizada é um seguimento que apresenta grandes lucros para os capitalistas que administram estes empreendimentos. E o caminho para a manutenção desta fração do mercado aponta para a preferência de áreas já valorizadas, conforme apontou a citação anterior. Dependendo da cidade em que a verticalização é desenvolvida, podemos ter não apenas sua concentração em áreas centrais, mas o desenvolvimento da valorização de outras áreas fomentadas pela força do mercado imobiliário local.

Dito isso, é possível perceber que são diversos os estudos a abordarem o processo de verticalização em cidades médias brasileiras, e que por sua vez também possuem enfoques variados. No entanto, importa entender assim quais são os principais agentes atuantes na produção do espaço urbano verticalizado, bem como os caminhos percorridos para a concretização deste processo material na realidade urbana da cidade.

## **2.4 Os agentes sociais e a produção do espaço urbano verticalizado**

A produção capitalista do espaço urbano apresenta particularidades inerentes a este, conforme Gottdiener (2010, p. 133), “[...] o espaço urbano é

produzido como nenhuma outra mercadoria. Tem ao mesmo tempo uma realidade material e uma propriedade formal que o capacita a encerrar a realidade material de outras mercadorias e suas relações sociais”. O mercado da terra urbana é constituído, como qualquer outro mercado, por produtores e consumidores. Esta é uma das premissas de sua manutenção: a existência de um mercado consumidor e de agentes aptos a produzirem/comercializarem a mercadoria passível de venda e aferição de lucro.

É sabido que são diversos os agentes produtores do espaço urbano. Estes trabalham no sentido de satisfazerem seus próprios interesses, e assim constroem e reorganizam o espaço por meio destas ações. A organização do espaço é assim fruto de ações diretivas e intencionais dos diversos seguimentos da sociedade (classes sociais), ou seja, é um reflexo da sociedade, ideia esta compartilhada por diversos estudiosos do espaço urbano.

Corrêa (1989, p. 12) é referência quanto à definição destes agentes, segundo ele os principais são cinco: “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”. Assim, identificar quem são os atores da produção urbana refere-se apenas ao primeiro passo para a compreensão desta dinâmica produtiva. É necessário conhecer também como eles atuam, suas estratégias e relações.

Uma particularidade na ação destes agentes é que, nem sempre suas intenções caminham na mesma direção, e assim podem ocorrer conflitos de interesses na disputa pelo domínio do espaço, e até alianças conforme explicado abaixo.

[...] é necessário ressaltar que a tipologia apresentada é muito mais de natureza analítica do que efetivamente absoluta. No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industrial, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano. Como consequência desta integração muitos dos conflitos entre aqueles agentes supramencionados desaparecem. (CORRÊA, 1989, p. 13).

Vale lembrar que a produção do espaço urbano, e mesmo da cidade é para o capital um negócio, e como tal visa à obtenção de lucros. Por isso a “socialização das forças produtivas” apontada por Lojkin (1997), que também pode ser traduzida



pela associação de agentes constitui-se uma realidade prática, já que são diversas as estratégias utilizadas para se conseguir parcelas maiores do espaço urbano, onde a propriedade privada da terra constitui-se como fundamento.

No entanto, aprofundando-se na ação desses atores é importante que se coloque a existência de um marco jurídico regulador de suas ações, o qual não é neutro, e muitas vezes reflete o interesse de um agente dominante entre os demais (CORRÊA, 1989). Ou seja, a relação entre os agentes é organizada por um que possui atributos legais de organizar o espaço da sociedade: o Estado, que em teoria, legisla em favor de um equilíbrio entre os conflitos de interesses.

É importante colocar que estes agentes não somente podem se associar para a aquisição de vantagens, como também podem atuar assumindo papéis diferentes. É o caso do Estado, que pode atuar como promotor imobiliário quando da iniciativa de criar espaços (geralmente segregados) para as camadas mais pobres da sociedade, atendendo a reivindicações populares. Ou seja, esses atores atuam de formas diversas na produção e organização do espaço, adaptando-se as diferentes realidades apresentadas pela sociedade, e seu mercado consumidor.

Em seu estudo sobre a verticalização em São Paulo, Souza (1994) também identifica alguns agentes, e dessa forma os apresenta-os em seis grupos distintos, a saber:

1. os proprietários fundiários urbanos e periurbanos; os proprietários imobiliários urbanos;
2. os produtores de materiais de construção;
3. os produtores (promotores) fundiários e os produtores (promotores) imobiliários o os incorporadores;
4. os detentores de capital que investem na produção (promoção) imobiliária;
5. os compradores de terrenos e de habitação (demanda final, usuário); os ocupantes de terrenos (invasão) e moradias urbanas (proprietários e locatários);
6. o poder público e as instituições transnacionais. (SOUZA, 1994, p. 185).

Percebe-se que a autora faz uma diferenciação mais pormenorizada dos atores que trabalham com o comércio da terra urbana. Englobando compradores de terrenos, locatários, detentores de capital, dentre outros. No entanto, em seus estudos ela salienta principalmente a ação dos incorporadores, imobiliárias e do Estado enquanto agentes da verticalização paulista.

Entendemos, dessa forma, que a verticalização pode ser lida através de um entendimento sobre a atuação de promotores imobiliários e do Estado na dinâmica da verticalização urbana, sendo esta a linha de pensamento desenvolvida a seguir.

### 2.4.1 A atuação dos promotores imobiliários e o papel do Estado na produção da verticalização

Em todo o país o mercado da habitação vertical encontra-se em plena expansão, tanto nas grandes cidades como nas cidades médias. Vender apartamentos tornou-se uma atividade rentável, tanto é que, uma das possíveis explicações é justamente a presença deste fenômeno também nas cidades médias. Em se tratando da verticalização, possui destaque o papel desempenhado pelos promotores imobiliários nas diversas etapas que constituem a expansão vertical das cidades, seja a incorporação, venda e propaganda dos mais variados tipos.

Essas etapas são mais bem explicadas por Campos (2011, p. 71), para ela, “O processo de produção e comercialização da habitação realizam-se a partir a incorporação imobiliária, que articula os demais agentes responsáveis pelo processo, que são o proprietário da terra, o construtor, o financiador e o vendedor”. O mesmo se aplica a produção e comercialização da habitação vertical, onde tem-se empresas desempenhando a função de construir, muitas vezes não somente construindo mas também desempenhando a função de incorporação, e até mesmo acumulando a construção, incorporação e também a venda e promoção de seus empreendimentos.

Corrêa (1989) descreve as atividades que constituem a atuação dos promotores imobiliários, afirmando que:

Por *promotores imobiliários*, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: a) *Incorporação* que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda de unidades; [...] d) *construção ou produção física do imóvel*, [...] e) *comercialização* ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação. (CORRÊA, 1989, p. 19-20, grifos nosso).

Fica evidente que são diversos os agentes envolvidos na promoção imobiliária. Por isso, neste estudo, ao nos referirmos aos promotores imobiliários poderemos fazer menção não somente ao processo como um todo, como também a algumas de suas etapas e agentes de produção.

Desta forma, em outra leitura Tows (2010, p. 68) descreve que, “[...] os promotores imobiliários são agentes que realizam individualmente ou por meio de alianças com outras empresas no ramo da construção civil, a produção de habitações”. A colocação do autor simplifica a atuação dos promotores imobiliários relacionando-os com outros ramos da construção civil, relação que pode ser complexa se observada a dinâmica imobiliária do local que se estuda.

Não são poucos os estudos que apontam para a relação dos promotores imobiliários com o Estado na produção do espaço urbano. Sendo consensual a existência de uma certa “parceria” público-privado neste processo, e no tocante a verticalização principalmente, Souza (1994) chega a classificar de “namoro” a relação dos incorporadores com o Estado paulistano. Lima (2011) chama a atenção para a forma como o capital imobiliário atua, segundo ela:

A transformação no preço do solo advinda das “ações provedoras” do Estado é objeto de interesse dos especuladores, na medida em que antecipa as áreas a serem beneficiadas e, portanto, onde haverá possibilidade de ganhos extras através da valorização do solo. Quando esta antecipação não é possível, o capital imobiliário atua adquirindo grandes áreas adjacentes ao perímetro urbano, com pouca acessibilidade, e comercializa para a população de baixa renda, deixando para ela a tarefa de pressionar o Poder Público no sentido de viabilizar essa acessibilidade. Dessa forma, cresce a demanda por bens e serviços nas áreas periféricas carentes, ao mesmo tempo que ocorre a subutilização da infraestrutura central já existente, gerando ônus para o município. (LIMA, 2011, p. 256).

O capital imobiliário trabalha no espaço como um estrategista singular. Suas práticas espaciais se materializam na cidade muitas vezes se utilizando de outros agentes para alcançar seus objetivos. Quanto à participação do Estado na produção do espaço urbano, é inegável sua importância. Como aponta Harvey (2001, p. 160), “A formação do Estado tem sido parte integrante do desenvolvimento capitalista. Mas os detalhes deste processo não são fáceis de analisar”. Ou seja, é uma formação social de natureza capitalista, assim como a sociedade que o origina.

O Estado atua não somente como mediador de conflitos, mas também como produtor de espaço. Longe da aparente neutralidade, o Estado possui natureza capitalista, e isto implica dizer que participa diretamente do jogo de interesses entre as classes sociais, direcionando suas ações, em geral, ao favorecimento das classes dominantes. Lojkine (1997) ao estudar o Estado capitalista e a questão urbana prossegue afirmando que:

Agente principal da distribuição social e espacial dos equipamentos urbanos para as diferentes classes e frações de classe, o Estado monopolista vai portanto refletir ativamente as contradições e as lutas de classe geradas pela segregação social dos valores de uso urbanos. Longe de unificar o aparelho de Estado, a subordinação de sua política à fração monopolista do capital vai, pelo contrário, agravar as fissuras, as contradições entre segmentos estatais, suportes de funções sociais contraditórias. (LOJKINE, 1997, p. 193).

O autor coloca a intervenção contraditória do Estado na produção do espaço urbano, ao privilegiar determinadas classes e assim acentuar as tensões sociais. É sabido que esse favorecimento não ocorre explicitamente, isso acontece por meio da criação de leis mais brandas e brechas que facilitam a atuação da classe dominante.

As atribuições do Estado vão em direção a uma distribuição justa e igualitária dos equipamentos urbanos, que são direitos da coletividade. Mas sabe-se que essa mesma sociedade divide-se em estratos de acordo com as condições de renda, o também se reflete no acesso diferenciado a esses equipamentos urbanos. Distante de uma ideia conformista disso, sabe-se que atrás das cortinas do urbano, o direcionamento das ações estatais convergem para os mais munidos de capitais, daí o embate entre os agentes sociais, principalmente dos grupos sociais excluídos em busca de seus direitos.

Desta forma, entende-se que “[...] o papel do Estado é fundamental como um agente produtor e transformador do espaço urbano, [...] bem como um agente regulador do uso e da apropriação do espaço, por meio da legislação urbanística” Campos (2011, p. 64). A legislação urbana apresentada na forma de Plano Diretor, Código de Zoneamento e Parcelamento do Solo, Estatuto da Cidade, além das demais leis constituem-se em importantes instrumentos de planejamento e gestão urbana, além de ferramentas usuais do Estado para lograr êxito em sua atuação na cidade.

Não obstante a isso, é importante que se entenda que o papel do Estado, enquanto agente produtor do espaço urbano, acontece tanto por ação direta como também por omissão, pois a legalização da organização espacial da cidade entende-se que dependa de muitos dos instrumentos de atuação deste. Tal concepção também é reforçada por Abreu (1994) ao afirmar:

“[...] os estudos até aqui realizados tem destacado amplamente o papel exercido pelo Estado, que se transformou ultimamente (seja por ação direta, por ação indireta, ou por simples omissão) num dos principais agentes indutores (senão o principal) do crescimento urbano das cidades brasileiras, especialmente daquelas de porte médio”. (ABREU, 1994, p. 268).

Observando isso pode ficar mais claro a “parceria público-privado” citada anteriormente, ou seja, a omissão do Estado muitas vezes tem favorecido a atuação dos promotores imobiliários, contribuindo para acentuar a desigualdade urbana. Nesse ínterim, podem ser diversos os papéis desempenhados pelo Estado, de grande industrial, consumidor de espaço, proprietário fundiário (dado o domínio das terras públicas), promotor imobiliário, e também alvo dos movimentos sociais urbanos (CORRÊA, 1989).

Em consonância com este pensamento, é unânime entre diversos pesquisadores a diversidade de papéis desenvolvidos pelo Estado, em particular o brasileiro, e dentre eles Lago (2000) afirma que:

“[...] a produção capitalista foi praticamente criada pela intervenção estatal, através da política de construção de moradias populares e da instituição do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) como mecanismo capaz de centralizar poupanças para financiar os empreendimentos. Nesse contexto, o papel do Estado na organização do espaço urbano vai além da regularização pública da urbanização e das políticas de investimento em infraestrutura e serviços. (LAGO, 2000, p. 42).

A atuação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foi uma das grandes ações desenvolvidas pelo Estado brasileiro no inventivo à produção do espaço urbano. Foi por meio desse sistema que o financiamento construtivo foi passível de efetuar-se e assim, favorecer a dinâmica construtiva do país. Especificadamente sobre a verticalização da principal metrópole do país, Caldeira (2000, p. 227), afirma que “[...] o financiamento maciço de prédios de apartamentos pelo SFH é provavelmente uma das principais razões pelas quais a classe média em São Paulo abandonou o sonho de morar em casas”.

E concordando com isso, Maricato (1997) aponta como o SFH atuou com relação à questão residencial no país.

Durante toda a sua existência, o SFH financiou aproximadamente um quarto da produção total das habitações construídas no período [ditadura], abrangendo aí as moradias produzidas no mercado legal e ilegal. Mas seus investimentos favoreceram predominantemente as classes médias

emergentes e classes altas, sustentáculos do regime ditatorial. (MARICATO, 1997, p. 49).

Evidencia-se na fala da autora a facilitação do Estado em beneficiar as classes mais favorecidas. Onde este processo culminou, no contexto urbano do país, na consolidação do capital imobiliário que passou a partir de então a expressar grandes somatórias de dividendos dado ao pungente mercado construtivo.

Por fim, a produção do espaço urbano é ação essencialmente capitalista, no qual os agentes sociais são ferramentas para a reprodução do capital. Ações estas que direcionam as interpretações para constituição da cidade como negócio, onde o capital se apropria estrategicamente do espaço, como meio e condição para sua reprodução. Tudo isso acarreta uma diferenciação espacial presente na cidade, possível de ser percebida através de diversos processos espaciais, dos quais damos ênfase a segregação espacial que procuramos desenvolver a seguir.

### 3 A CIDADE DIVIDIDA: O PROCESSO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E SEUS REFLEXOS

Social e politicamente, as estratégias de classes (inconscientes ou conscientes) visam a segregação. (LEFEBVRE, 2001, p. 94).

Na cidade capitalista a segregação é uma realidade presente e latente em seus diversos lugares. O presente estudo, privilegia a discussão sobre os principais aspectos do processo de segregação socioespacial, com especial enfoque na questão residencial. No entanto, antes de adentrarmos nas características da segregação, objeto desta seção, é coerente que se explique a terminologia utilizada por este estudo. Em momentos anteriores procuramos evidenciar a segregação enquanto processo espacial, e aqui se procura elucidar o significado disso. Em consonância com Corrêa (1989) entendemos que:

Entre processos sociais, de um lado, e as formas espaciais, de outro, aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais. Este elemento viabilizador constitui-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes modeladores [...] São os processos espaciais, responsáveis imediatos pela organização espacial desigual e mutável da cidade capitalista. (CORRÊA, 1989, p. 36).

Acrescenta-se, portanto que, ao nos propormos refletir sobre o processo de segregação socioespacial entendemos se tratar de uma dessas forças que movimentam a transformação da sociedade. Sabe-se que são diversos os processos espaciais, dentre os quais cita-se centralização, descentralização, segregação, coesão, inércia, e outros, ambos materializam-se alterando e refazendo a espacialidade da sociedade (CORRÊA, 1989). Destarte a isso, o foco aqui refere-se à segregação como um processo mediador entre a materialização de uma forma específica, ou seja, para o presente estudo a verticalização urbana representada pela construção de edifícios.

Nesse sentido, vários estudos concordam em apontar que é perfeitamente plausível a presença de mais de um desses processos em um mesmo cenário urbano. Sendo esta ideia também aceita pelo estudo aqui desenvolvido, acrescenta-se, no entanto, que pretendemos nos ater apenas às nuances do processo de segregação socioespacial com vista a produção de habitações diferenciadas e sua “destinação” para um público específico. Conforme afirma Villaça (2012):

Simplificadamente, explicar qualquer processo social – a segregação urbana inclusive – é articulá-lo à totalidade social (os aspectos econômico, político e ideológico da sociedade) e seus movimentos. E, por meio dele, mostrar como a segregação se articula com a mais importante (mas não a única) das manifestações explicativas das transformações sociais, ou seja, a dominação social, que gera a desigualdade, especialmente acentuada no Brasil. (VILLAÇA, 2012, p. 49).

Logo, procuramos trazer a fala do autor para a realidade da presente pesquisa, não somente buscando explicar a segregação socioespacial como também identifica-la na realidade urbana brasileira, em especial a desenvolvida em Imepatriz-MA. Contudo, antes de explica-la faz-se necessário identificar os principais aspectos históricos desse processo social, sendo este o escopo do subtópico desenvolvido a seguir.

### **3.1 Um resgate histórico do conceito de segregação socioespacial**

O passo inicial para se conhecer algo começa por entender suas origens. Dessa forma, o vocábulo segregar na língua portuguesa possui ao menos dois significados: 1) por à margem, marginalizar, 2) afastar-se, isolar-se (FERREIRA, 2001). Ambos os significados apontam para o sentido de separação de algo, alguém ou alguma coisa. No mesmo sentido Vasconcelos (2004) advoga que o termo segregar é originado etimologicamente do latim *segrego*, traduzindo-se como “tirar do rebanho, apartar, escolher, subtrair”, indicando sua utilização no sentido de separar e isolar pessoas.

Spósito (2013) deixa evidente que o conceito de segregação é polissêmico, sendo fundamental se alcançar a precisão fundamentada na realidade. São diversos os tipos de segregação, a urbana, a étnica, a econômica, a religiosa, a cultural, dentre outras. Ademais, o presente estudo trata o primeiro tipo, e por isso se utiliza a terminologia segregação socioespacial em sintonia com as alegações feitas pela referida autora, sobre o porquê do termo socioespacial, na qual assevera:

Tenho preferido “segregação socioespacial”, pois considero que as duas dimensões mais importantes da sua constituição estão contidas nesta adjetivação. O terceiro ponto advém desta posição. A *segregação é sempre de natureza espacial* e, por esta razão, ela se distingue da discriminação, da estigmatização, da marginalização [...] A segregação é, dentre todos os conceitos e noções que tratam das dinâmicas de segmentação socioespacial nas cidades, o que tem maior grau de determinação no plano



espacial: sem este ela não se constitui e somente nele pode se revelar. (SPOSITO, 2013, p. 66, grifo da autora).

A fala reverbera a preferência na utilização do termo segregação socioespacial adotada aqui. Mas é importante frisar que outros autores como Corrêa (1989, p. 60) não se utiliza do adjetivo socioespacial ao tratar da segregação, ao invés disso o mesmo utiliza o termo segregação residencial. No entanto, entende-o como socioespacial, por isso ele explica que “É um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano”. Por conseguinte, não significa dizer que ao nos referirmos a segregação urbana ou segregação socioterritorial, ou mesmo segregação espacial estaremos tratando de outro objeto, ao contrário disso, entende-se que ambos tratam de um mesmo processo espacial, no qual a ênfase está calcada na questão residencial.

O conceito de segregação é desenvolvido por Villaça (2001, p. 142) como “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole”, (grifo do autor). Aqui a atenção é voltada para a distribuição das classes sociais na cidade, denotando uma tendência, ou seja, áreas com certa concentração considerável. O mesmo autor explica isso afirmando que “O que determina, em uma região, a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral” Villaça (2001, p. 143).

Sabendo-se a que se refere à segregação socioespacial, também carece que se entenda os primórdios da utilização deste conceito. Nos estudos acadêmicos sobre o espaço urbano, a segregação aparece primeiramente através da Escola de Sociologia Urbana da Universidade de Chicago, tendo por expoentes Robert E. Park, Roderick D. McKenzie e Ernest W. Burgess. Os estudos feitos pela Escola de Chicago apresentavam a segregação análoga a alguns processos relacionados a ciências naturais, daí suas estreitas vinculações com a ecologia vegetal (VASCONCELOS, 2013). Essa relação fica mais evidente na fala do autor abaixo:

Sendo a segregação residencial resultante do processo ecológico de dominação/competição dos habitantes da cidade por uma posição na comunidade, tal processo segrega a população nas áreas naturais, já que os valores de terreno tendem a fragmentar e distribuir a população no espaço urbano. (DA SILVA, 1993, p.34).

Assim, sob essa perspectiva compara-se a cidade a uma comunidade biológica, na qual a competição por espaços da cidade se assemelharia a competição natural, fazendo uma clara alusão à teoria da seleção natural proposta por Charles Darwin, mas adaptada para o contexto urbano - Darwinismo social. Como primeira vertente de estudos sobre a segregação este pensamento trouxe grandes contribuições, como a inquestionável caracterização da segregação enquanto processo.

No entanto, muito da naturalização do processo de competição desenvolvida pela escola de Chicago encontra-se superada, haja vista a atuação do capital e de suas frações nesta disputa. Ao estudar algumas obras pertinentes ao pensamento desta escola, Villaça (2001, p.147) diz que, “é curioso que, embora se trate nitidamente de um processo de classes, esses autores insistem em falar de “pessoas” ou indivíduos”. Para ele, falar de segregação implica necessariamente a disputa entre essas classes sociais e não de indivíduos. Pois é sabido que pode existir um padrão de comportamento (com relação à preferências de onde morar) de pessoas que estão inseridas economicamente no mesmo estrato social.

A afirmação do autor, supracitado no parágrafo anterior, encontra coerência com outras alegações, tais como fez Spósito (2013):

O que quero ressaltar aqui com a indissociabilidade entre objetividade e subjetividade na constituição e existência da segregação é que *não sendo natural, mas, sim, social*, ela revela os campos de ações e lutas que movem a sociedade, sendo esta a mais perversa entre suas faces. (SPOSITO, 2013, p. 67, grifo nosso).

O dizer da autora desenha bem a segregação enquanto produto social (classes sociais), portanto apresentando complexas relações onde os atores sociais trabalham como ferramentas do capital em sua constante dinâmica de reprodução. Logo, a “segregação ecológica” (VILLAÇA, 2001) desenvolvida pela escola de Chicago constitui importante marco nos estudos do processo de segregação espacial, no entanto outras linhas de pensamento também podem contribuir para elucidar esse objeto e sua materialização no espaço urbano.

Uma tradição nos estudos sobre segregação residencial, que diverge da Escola de Chicago, refere-se à Escola Neoclássica que tem como expoente Brian Joe Loble Berry. Nesta escola a segregação residencial é estudada com enfoque na teoria do valor-utilidade, segundo a qual a importância (valor-utilidade) que cada

lugar possui para diferentes indivíduos varia de acordo com os seus interesses (DA SILVA, 1993). Da mesma maneira, outro autor que também resume a segregação residencial segundo a ótica da Escola Neoclássica é Vasconcelos (2013), segundo ele:

As melhores localizações seriam apropriadas por aqueles que pudessem transformar custos em satisfação; admitindo-se nessa equação uma negociação “*trade off*” entre morar longe em ambiente amplo e barato, arcando com custos de transporte, ou morar junto ao centro mas em prédios deteriorados e com altas densidades demográficas. (VASCONCELOS, 2013, p. 9, grifo do autor).

O termo *trade off*, indica uma escolha a ser feita com o ganho de algo que se deseja, e a disposição para arcar com os custos dele decorrente. O mesmo autor também explica uma terceira visão embasada nos estudos marxistas, de modo que “A segregação residencial é resultado, no espaço urbano, da necessidade de existências distintas entre grupos sociais” Vasconcelos (2013, p. 9).

Sob a égide do capital os estudos sobre a urbanização, e principalmente sobre a segregação socioespacial, desenvolveram-se consideravelmente. Diversos autores debruçaram-se a entender as vinculações da segregação e sua materialização no espaço urbano. Partindo desse pressuposto são várias as classificações e enfoques elaborados sobre os tipos possíveis de segregação. Lefebvre (2001, p. 94) entende a segregação focalizando, “[...] três aspectos, ora simultâneos ora sucessivos: espontâneo (proveniente das rendas e das ideologias), voluntário (estabelecendo espaços separados) e programado (sob o pretexto da arrumação e de plano)”.

O interessante destas três perspectivas segregacionistas é que a primeira, privilegia o poder da renda e da ideologia na cidade capitalista que possivelmente agregariam essa “espontaneidade”; já a segunda e a terceira possuem vinculações sutis de serem percebidas, pois a ação de se estabelecer espaços segregados pode ser feita tanto de forma programada (oficialmente pela atuação do Estado através do zoneamento urbano), como de forma secundária pela atuação dos promotores imobiliários no planejamento de áreas diferenciadas.

Jean Lojkine (1997) é outro pesquisador a levantar uma possível tipologia sobre segregação urbana, sendo distinguível para ele também três modalidades:

1) Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, a nosso ver, a importância dessa “renda de acordo com a localização”. 2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular. 3) Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento. (LOJKINE, 1997, p. 189).

Entendidos mais como padrões de espacialização da segregação, os pontos elencados oferecem uma interpretação singular. No primeiro tipo, temos a valorização do centro em detrimento da periferia tendo a valorização como cerne desta disputa; no segundo tipo a especificação de zonas opostas entre si de acordo com a classe que ali reside; e o terceiro tipo tem-se a espacialização das zonas urbanas de acordo com a predominância da atividade que ali se concentram.

Sobre padrões espaciais de segregação urbana ao longo da história, um autor de referência é Corrêa (1989; 2013). Em seus estudos ele apresenta três modelos de referência. O primeiro tipo se apresenta espacialmente pela oposição “centro x periferia”, o segundo sob a forma de círculos concêntricos e o último, por meio de corredores de bairros elitizados irradiando-se a partir do centro, conforme o se explica a seguir.

A espacialidade da segregação residencial foi explicada com base em três modelos que constituem construções teóricas clássicas no âmbito da sociologia, da geografia, da história e do planejamento urbano. Foram criados em momentos distintos, um no final da primeira metade do século XIX, [...] Os outros dois na primeira metade do século XX [...] O primeiro modelo foi elaborado em 1841 por J. G. Kohl (Berry, 1971) e os outros dois em 1925 por E. W. Burgess e em 1939 por H. Hoyt. (CORRÊA, 2013, p. 45).

Compreender a dinâmica espacial da segregação pode elucidar as estratégias de dominação do espaço urbano. O primeiro modelo apresentado (modelo de Kohl) é esquematizado pela segregação das áreas residenciais próximas ao centro como predominante abrigando a elite e, na periferia os mais pobres; enquanto que o modelo de Burgess apresenta o inverso: a segregação residencial tenderia a ser organizada com a presença dos mais pobres junto ao centro (já densamente povoado), e dos mais ricos na periferia com mais espaços e relativas amenidades (CORRÊA, 1989).

No terceiro modelo elaborado por Homer Hoyt, abandona-se o padrão linear desenvolvido pelos dois modelos anteriores. Neste, temos:

[...] a expansão espacial da cidade e a segregação residencial se faziam ao longo de setores, e não de acordo com zonas concêntricas, como propusera Burgess em 1925. Entre esses setores foram enfatizados aqueles dotados de amenidades naturais ou socialmente produzidas, que os grupos de alto status social ocupavam. A expansão de setores se fazia, por um certo período de tempo, ao longo da mesma direção. (CORRÊA, 2013, p. 48).

Ou seja, a espacialização da segregação ocorreria assim por meio da concentração das camadas de mais alta renda em setores que se propagariam a partir de um eixo central (o centro é o ponto inicial das irradiações nos três modelos), formando “corredores” residenciais predominantemente habitados pela elite, e nas demais áreas circundantes habitariam as classes menos privilegiadas da sociedade. Um ponto de relevo nos três padrões citados é a possibilidade de coexistirem em uma mesma realidade no tempo e no espaço (CORRÊA, 1989). Isso implica dizer que o processo de segregação urbana é dinâmico e flexível às demandas do capital atuante neste processo

Esses padrões de segregação urbana são analisados por diversos estudos, que se alinham na tentativa de compreender a espacialidade do fenômeno e suas causas. Dentre eles merece menção Flávio Villaça (2001) que tece algumas conclusões sobre o espaço intra-urbano no Brasil e também sobre a segregação residencial. Sobre o padrão centro e periferia ele explica que, “Esse padrão de segregação aparece com enorme importância e potencial explicativo e revela a natureza profunda da segregação. A segregação é um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço” Villaça (2001, p. 150). Evidencia-se então o papel do espaço como ferramenta de dominação e da segregação enquanto conteúdo de luta (representação de anseios) das estratificações sociais.

Devido a isso Souza (2006, p.474) afirma que, “A segregação, qualquer que seja, expressa relações de poder, e, por conseguinte, uma dimensão (sócio)política estará sempre presente, por trás das forças que geram o gueto, a favela e as suas respectivas reprodução e estigmatização”. Em suma, quando se fala em segregação socioespacial estaremos consensualmente nos referindo a um produto das relações sociais, manifesto espacialmente através da diferenciação das residências e

principalmente na agregação dos iguais em determinados setores ou bairros da cidade.

Por conseguinte, pergunta-se: como a segregação socioespacial tem se manifestado na contemporaneidade? E quais as tendências atuais deste processo, tendo em vista a urbanização brasileira? Para responder estas e outras questões é que nos propomos desenvolver o tópico a seguir, no intuito de entender o contexto e as formas atuais desse processo.

### **3.2 Segregação socioespacial no contexto urbano do Brasil: novos padrões e formas de negação da cidade**

Na contemporaneidade a segregação socioespacial é uma constante presente nas diversas cidades brasileiras. A disputa pelas melhores localizações, em função das atividades predominantes nestes locais, enseja a valorização de determinadas áreas em detrimento de outras. E, neste contexto de valoração de espaços específicos, vislumbra-se a maneira como o espaço urbano brasileiro tem se reproduzido, mediado pela presença pungente da segregação socioespacial.

Em harmonia com Corrêa (2013, p. 42), entende-se que “[...] quanto mais intensa a fragmentação social, mais complexa será a segregação residencial”, e isso é percebido ao se observar as diversas relações e interações ocorridas no espaço urbano, ocasionando assim uma complexa configuração interna das cidades.

Assim sendo, Sousa (2006, p. 506) acrescenta que, “[...] pode-se verificar a fragmentação do tecido sociopolítico-espacial, como fenômeno que se acrescenta ou superpõe à segregação mais tradicional, existe claramente, ou mais dramaticamente, em certas cidades do país”. Dado a heterogeneidade das relações e organizações espaciais temos, muitas vezes, o processo de segregação do espaço atrelado a esta fragmentação, só que de forma mais agravada.

Acompanhando o processo de desenvolvimento urbano brasileiro estudado no capítulo inicial deste trabalho, podemos associar que, ao passo em que a sociedade urbana brasileira apresenta uma divisão do trabalho mais complexa, isso também reflete-se no espaço urbano através de uma configuração intraurbana dinâmica e fragmentada.

Souza (2006) usa o termo “fragmentação do tecido sociopolítico espacial” para adjetivar essa fragmentação social citada, e prossegue explicando do que se trata então a tradicional segregação residencial:

A segregação do tipo “clássico”, no Brasil urbano, é um processo de “empurramento” dos pobres para espaços desprezados pelas elites e pela pequena burguesia [...] foram sendo criadas as encostas de morros, depois as beiras de rios e canais, com os pobres se amontoando em favelas nos interstícios dos bairros de classe média e de elite [...]. (SOUZA, 2006, p. 466).

Assim sendo, esse afastar os mais pobres para as áreas periféricas e indesejadas das cidades brasileiras é um processo resultante do protagonismo das elites na dominação do espaço urbano. Isto nada mais é que, a manifestação do padrão centro x periferia desenvolvido no tópico anterior desta seção. Esse padrão apresenta a segregação nua e aparente na realidade brasileira, por meio da separação ou mesmo distanciamento físico dos locais onde residem os mais carentes, dos locais com o predomínio das classes abastadas.

Estudando a maior cidade do país, Tereza Pires Caldeira também concluiu que na realidade brasileira alguns padrões de segregação podem ser observados, os quais ela chamou de “formas de expressão” da segregação, e assim a autora elenca-os da seguinte maneira:

A *primeira* estendeu-se do final do século XIX até os anos 1940 e produziu uma cidade concentrada em que os diferentes grupos sociais se comprimiam numa área urbana pequena e estavam segregados pro tipos de moradia. A *segunda* forma urbana, a centro-periferia, dominou o desenvolvimento da cidade dos anos 40 até os anos 80. Nela, diferentes grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes média e alta concentram-se nos bairros centrais com boa infra-estrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias [...]. (CALDEIRA, 2000, p. 211, grifos nosso).

A segregação clássica também pode ser vista pela perspectiva da autora através deste distanciamento físico que é predominante até meados da década de 1980. Até então, essa separação era construída através da nítida marginalização da periferia, mas que não era fortemente temida, esse cenário vai se modificar com a presença crescente do tráfico de drogas ilícitas, e o surgimento dos comandos e organizações criminosas (SOUZA, 2015). Neste cenário, a segregação

socioespacial apresenta sua face mais cruel para os cidadãos, obrigados a conviverem com a incidência cada vez maior da violência e do crime organizado.

Diante desta conjuntura, e em decorrência das diversas mudanças sociais, econômicas e políticas pelas quais o país passa a partir da década de 1990, Rodrigues (2014) aponta para o surgimento de algumas mudanças:

A segregação socioespacial ocorre desde dos primórdios da urbanização, da produção e da reprodução da cidade. O que há de novo? O novo é a alteração da forma e do conteúdo da segregação socioespacial que se realiza pela propriedade privada, nos condomínios fechados [...]. (RODRIGUES, 2014, p.37).

Com ênfase na propriedade privada, a segregação socioespacial se aprofunda e torna a fragmentação espacial mais complexa. As novas formas de segregação não se atem exclusivamente a localização das moradias, mas também aos tipos de moradia. Procurando entender esse processo Corrêa (1989) observa então três tipos de segregação: segregação induzida, segregação imposta e a autosegregação, sendo estas as novas formas de segregação socioespacial na cidade contemporânea. Os dois primeiros tipos são aplicados quando se fala dos mais pobres enquanto alvos desta separação, já o terceiro tipo é característico das classes médias e altas.

Corrêa (2013, p. 43) prossegue em uma outra obra afirmando que, “A segregação residencial pode ser considerada, de um lado, como autosegregação e, de outro, como segregação imposta e segregação induzida. Em comum está uma política de classe que gera estes tipos de segregação”. Em linhas gerais temos os tipos de segregação especificados como um detalhamento do processo como um todo. Para melhor compreendê-lo, no entanto, por se tratar de uma política de classe, poder-se-ia conjecturar que trata-se de faces opostas de uma mesma moeda, ou seja, separar os mais pobres dos mais favorecidos por meio da organização do espaço urbano, privilegiando as melhores localizações para a elite.

Sobre esta política de classe Lefebvre (2001, p. 101) é enfático em dizer que “[...] o sentido político da segregação como estratégia de classe é bem claro. Para a classe operária, vítima da segregação, expulsada da cidade tradicional, privada da vida urbana atual ou possível, apresenta-se um problema prático, portanto político”. Entender esta política de classe possibilita analisar de que forma os estratos sociais usam de estratégias para a aquisição de maiores parcelas do espaço intraurbano,



atuando assim como agentes produtores da segregação socioespacial, fomentada pela classe dominante.

É nesse sentido que priorizaremos aqui o estudo da autosegregação enquanto conteúdo dessa política de classe que materializa-se também por meio da produção de condomínios verticais. A autosegregação deve ser melhor entendida para prosseguirmos sobre a temática, por isso importa conhecer assim as principais definições deste tipo de segregação socioespacial, Spósito (2013) a explica da seguinte forma:

A autosegregação, de modo diferente da segregação, é um processo que combina duas naturezas de ações no processo de produção do espaço urbano: - os interesses dos que produzem esses espaços (proprietários de terras, incorporadores, corretores imobiliários e o capital financeiro), que se interessam em oferecer um produto imobiliário, ao qual se agregam novos “valores”; - aqueles que consomem esse produto, vivem nesses espaços e redefinem suas formas de relação com a cidade, no plano espacial e temporal, em grande parte motivados pelos “valores” de distinção social e segurança, no caso brasileiro, reproduzindo e ampliando desigualdades que são históricas, bem como reforçando diferenças que, em grande parte, são os novos pilares de segmentação socioespacial nas cidades brasileiras. (SPÓSITO, 2013, p. 82).

Primeiramente deve-se entender que a autosegregação é desenvolvida, conforme o prefixo indica, através da ação própria de quem está à frente do processo segregatório, ou seja, uma ação voluntária visando o próprio isolamento. A fala da autora distingue no desenvolvimento da autosegregação a existência de duas vertentes, a saber, os produtores e os consumidores dos produtos da autosegregação. Observa-se assim que a autosegregação, por também ser autônoma anda de mãos dadas com a diferenciação espacial, tendo em vista a iniciativa de igualmente criar objetos e lugares propícios para este afastamento.

Considerando a ótica residencial, a criação de espaços diferenciados constituem-se os novos produtos imobiliários, principalmente os de luxo, em outros termos os novos *habitats* urbanos. Nessa linha Pádua (2015) explica que:

Esse novo movimento de transformação dos lugares revela a produção de uma nova sociabilidade, que mostra um outro tipo de apropriação da cidade pelos moradores, evidenciando a segregação como um fenômeno revelador dos conteúdos da produção do espaço urbano e a autosegregação como desejo de consumo. (PÁDUA, 2015, p. 146).

Este tipo de segregação, bem citado pelo autor, acarreta a modificação da vida social do público alvo deste processo, essa nova sociabilidade urbana altera assim a forma como acontece às relações sociais, e a vivência da cidade e do urbano. Bem sabemos que o lançamento de empreendimentos residenciais nas diversas cidades brasileiras são eventos de sucesso, e chamam a atenção por serem noticiados pela mídia e apregoados constantemente pelas redes sociais. De maneira que os novos “objetos de consumo” residenciais são criados conectados a lógica da autosegregação enquanto pano de fundo.

Caldeira (2000) fala sobre a autosegregação, mas analisando-a com outro termo, para ela esse novo padrão de segregação é chamado de “enclaves fortificados”, segundo a autora:

Trata-se de espaços privatizados fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto. (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Atentando para a colocação feita, ficam as perguntas: seria mesmo a violência a única responsável pelo enclausuramento dos mais ricos? Poderíamos dizer que a omissão do Estado em prover espaços públicos adequados à população é motivo suficiente para o vertiginoso crescimento dos produtos imobiliários direcionados a autosegregação? As respostas a essas questões suscitadas podem nortear as reais motivações para a presença crescente da autosegregação no espaço urbano brasileiro.

Para descortinar o discurso da insegurança como fator motivador da autosegregação, devemos nos remeter as ideias desenvolvidas anteriormente na seção dois, subtópico um deste estudo, o qual fala sobre a produção do espaço urbano. É fundamental lembrar que a produção desses novos *habitats* urbanos (produtos do mercado imobiliário) é fruto, primeiramente, de ações efetuadas por atores sociais capitalistas movidos pela aquisição de lucro e que, concretizam por meio de suas ações no espaço urbano, a necessidade do capital de se (re)produzir.

É por isso que Arlete Moysés Rodrigues faz uma crítica incisiva ao dizer que, “Se o mercado fosse bom, o mercado de terras e de moradia resolveria os problemas da falta de moradia adequada e não existiria a cidade desigual calcada na propriedade”, Rodrigues (2014, p. 39).

Portanto, entendemos que, “A violência e a insegurança são, assim, álibis ideológicos do mercado, pois a violência tem como fundamento a desigualdade social e como veículo, a subjetividade,” Almeida (2007, p. 130). A autora chega a esta conclusão estudando a metrópole de Goiânia, e esclarece o uso do discurso da violência, que também pode ser aplicada no contexto em voga. Prosseguindo sobre este pensamento, outra autora corrobora afirmando que:

[...] no contexto de crescente medo do crime e de preocupação com a decadência social, os moradores não mostram tolerância em relação a pessoas de diferentes grupos sociais nem interesse em encontrar soluções comuns para seus problemas urbanos. Em vez disso, eles adotam técnicas cada vez mais sofisticadas de distanciamento e divisão social. Assim, os enclaves fortificados – *prédios de apartamentos*, condomínios fechados, conjuntos de escritórios ou shopping centers – constituem o cerne de uma nova maneira de organizar a segregação, a discriminação social e a reestruturação econômica [...] Diferentes classes sociais vivem mais próximas umas das outras em algumas áreas, mas são mantidas separadas por barreiras físicas e sistemas de identificação e controle. (CALDEIRA, 2000, p. 255, grifo nosso).

Esta proximidade física acompanhada de um distanciamento social gritante são características desse novo padrão de segregação, a autosegregação através da construção de muros e diversos outros sistemas de segurança, caracterizam uma verdadeira aversão à vizinhança e ao diferente. É uma maneira de viver onde ao mesmo tempo em que se nega a cidade através do distanciamento dos demais, busca-se vivenciar-la usufruindo dos benefícios da coletividade ofertados na segurança intramuros, (RODRIGUES, 2013).

A oferta de habitação enquanto uma mercadoria diferenciada, objeto de desejo de muitos e realidade de poucos, pressupõe também a presença do consumo dessas. E sobre isso Milton Santos (2014) reflete afirmando que:

A glorificação do consumo acompanha-se da diminuição gradativa de outras sensibilidades, como a noção de individualidade, que, aliás, constitui um dos alicerces da cidadania. Enquanto constrói e alimenta um individualismo feroz e sem fronteiras, o consumo contribui ao aniquilamento da personalidade, sem a qual o homem não se reconhece como distinto, a partir da igualdade entre todos”. (SANTOS, 2014, p. 49).

Assim sendo, a realidade aponta para uma estratégia do mercado imobiliário a adoção do discurso da violência e do medo, onde Souza (2006) chega a falar na cidade como uma “fobópole”, sendo esse um dos recursos para a promoção dos

empreendimentos habitacionais, atendendo aos novos padrões de consumo. Afinal, “[...] o produto ‘moradia’ toma um conteúdo que não é só de moradia, mas também de investimento. [...] Assim, o próprio apartamento, mesmo comprado para moradia, aparece também como um investimento”, Pádua (2015, p. 148).

Desse modo revelam-se as verdadeiras motivações que ensejam o crescimento da autossegregação no espaço urbano brasileiro. Villaça (2001) aprofunda a questão, entendendo que a segregação das classes mais ricas da sociedade ocorre através da utilização do setor imobiliário, como dianteira para a consecução de seus objetivos, por isso, segundo ele:

É frequente a ideia de que é o setor imobiliário que decide, através de seus empreendimentos, a *localização* e a *forma* – horizontais ou verticais – dos bairros das camadas de alta renda. [...] Certamente, numa economia de mercado, o mercado imobiliário determina imediatamente não só a segregação, mas toda a estruturação do espaço intra-urbano. Afirmar, entretanto que o ‘setor imobiliário’ é responsável pela segregação é diferente. De qualquer forma, num caso ou no outro, cabe indagar: quem comanda o mercado imobiliário e o setor imobiliário no tocante à localização de seus empreendimentos?

[...] as investigações precedentes revelaram quais os interesses concretos das burguesias ao definirem a localização de seus bairros e ao se segregarem numa mesma *região geral* da cidade, condicionando desse modo o mercado imobiliário. Quando o setor imobiliário procura contrariar os interesses das burguesias, ele fracassa. [...] Esses interesses – e não o capital imobiliário – é que definem a localização espacial dessas camadas e sua direção de crescimento. (VILLAÇA, 2001, p. 352, grifos do autor).

O capital imobiliário atua então satisfazendo os desejos das burguesias e, de quebra lucra com isso por meio da oferta de habitações com as melhores localizações e da criação de espaços diferenciados, desenhando verdadeiros oásis isolados socialmente do restante da cidade, mas com todo requinte e sofisticação desejados pela classe dominante.

Souza (2006, p. 509) vai além e aponta que, “[...] há muitos agentes que se alimentam do medo da classe média e das elites, a principiar pelo capital imobiliário vinculado à produção de espaços auto-segregados”. Ou seja, aqui se ver o que já reiteramos: a insegurança (que não negamos existir) constitui-se também em oportunidade de rendimentos.

Com isso, lucram os promotores imobiliários, esse seletivo mercado consumidor e também, através do marketing, nascem áreas de valorização que incrementam uma nova dinâmica residencial para o contexto da cidade capitalista,

sendo este último o apelo que facilita a permissividade do Estado na facilitação destes empreendimentos.

Por conseguinte, é importante destrinchar também as nuances desse novo tipo de segregação socioespacial, em especial a autosegregação das burguesias no espaço urbano das cidades. Dado a complexidade desta dinâmica nos propomos desenvolver o subtópico a seguir, objetivando oferecer mais uma contribuição que esclareça os principais reflexos da segregação socioespacial.

### **3.3 Faces da nova segregação socioespacial: os universos privativos para a elite**

Na atualidade é possível se diferenciar bairros e setores que são distintos não somente pelo aspecto físico (tipos de residências e equipamentos urbanos presentes), mas também socialmente pela predominância de um mesmo padrão aquisitivo dos residentes. Conforme nos afirma Francisco de Oliveira (2005, p. 131), “A disposição espacial das pessoas na cidade obedece à determinação de classes, de maneira que os lugares ordenam-se representando na forma e no conteúdo a situação socioeconômica dos grupos que os ocupam”.

Em virtude disso, a organização do espaço geográfico “[...] não é somente um reflexo da sociedade [...] passa a ser simultaneamente uma condição para o futuro da sociedade, isto é, a reprodução social” (CORRÊA, 1990, p. 72). Tendo em vista a importância da organização social é que pode se notar como o processo de segregação espacial é fundamental para o entendimento da sociedade como um todo.

Flávio Villaça (2012, p. 49) assevera em suas observações que, “Nenhum estudo do espaço urbano será satisfatório se não entender a segregação espacial urbana”. Essa organização do espaço, seletiva e muitas vezes excludente, se apresenta como premissa básica de manutenção dos estratos sociais dominantes. As novas formas de segregação espacial traduzem justamente uma reorganização do espaço urbano, de forma a propiciar as condições almejadas por estes seguimentos.

Sobre este novo padrão de segregação espacial, e nos atendo especificamente a autosegregação, temos que esta revela sua face principalmente

na forma moderna de locais exclusivos, seja na forma de condomínios residenciais fechados (verticais ou horizontais) ou edificações comerciais (conjuntos de escritórios ou shopping centers, (CALDEIRA, 2000). Esses locais, pensados e construídos por uma ótica seletiva do espaço, acarretam repercussões no tecido da cidade como um todo, nesse sentido o autor mencionado abaixo esclarece alguns pontos.

À medida que a cidade vai sendo preenchida pelos “*objetos*” cada vez mais elaborados do setor imobiliário, o significado do espaço para o conjunto da cidade se empobrece, pois ele é cada vez mais reduzido a funções específicas e, conseqüentemente, é vivido de forma fragmentada, em espaços definidos e momentos determinados. Em resumo, aumenta a programação da vida tanto para aqueles que consomem a realidade dos “*novos produtos imobiliários*” quanto para aqueles que vivem de forma passiva o avanço do setor imobiliário [...]. (PADUA, 2015, p. 146, grifos nosso).

Esses objetos citados são apresentados em feiras, *stands* de vendas e construtoras das formas mais elaboradas possíveis. São os novos produtos imobiliários (principalmente apartamentos e casas) vendidos na planta ou já prontos para morar e/ou alugar. A pontuação feita pelo autor indica o sentido restrito de acesso a esses bens de consumo, primeiro pela barreira econômica, devido aos elevados valores (deixando claro o caráter exclusivo do “produto” moradia), e em segundo lugar, por toda uma blindagem física desses empreendimentos, que vai dos tradicionais muros a uma gama de estrutura técnica (sistema de segurança, guaritas, alarmes, etc.).

Tudo isso não deixa dúvidas sobre a constituição de uma nova forma de usufruir os espaços da cidade. Onde o direito de morar é constantemente confundido com o direito de ser proprietário de uma casa ou apartamento, demonstrando claramente a visão ideológica do mercado imobiliário (SANTOS, 2014). É assim que a vivência individualizada, planejada pelo mercado, acarreta a fragmentação do espaço vivido, e:

Dessa forma, há uma mudança de conteúdo na passagem do zelador para o gerente predial, e o condomínio vai cada vez mais se tornando também uma empresa, com hierarquias, conselhos, funcionários graduados, patrimônio e uma extrema vigilância em todo o seu espaço interno. Esse novo cargo reforça a metamorfose do cidadão em usuário, consumidor do produto “moradia”, da mesma maneira que revela ainda mais todo o controle necessário para a realização desse produto. (PADUA, 2015, p. 151).

Os custos para a manutenção do produto habitação autossegregada não são poucos. Para participar desta comunidade fechada, além das condições de pagar pelo imóvel, deve-se ter em mente a abdicação de direitos individuais e a aceitação das regras pertinentes à comunidade intramuros.

O espaço de litígio pertence a um lugar privado, em que as pessoas pagam para ficarem segregadas, para consumir, porém, com uma série de restrições como na construção, no uso de áreas de lazer, de circulação, pagamento de taxas quando desobedecida alguma norma do regulamento interno e/ou da Associação de Condomínios [...]. (ALMEIDA, 2007, p. 135).

Conforme citado, o espaço-mercadoria nunca foi tão explorado como diante dessa perspectiva, principalmente pelos agentes imobiliários. Isso porque, “Ao se retirar da manutenção de áreas condominiais e ‘aceitar’ que espaços públicos fiquem intramuros, [...] o Estado fica refém do setor imobiliário e é conivente com a segregação socioespacial”, Rodrigues (2013, p. 158).

De forma que, aqui deve ficar evidente a natureza desses universos privativos direcionados as elites, locais construídos e vendidos por meio de toda uma transfiguração do real processo segregatório, ou seja, vende-se na verdade uma forma de morar em que se procura não somente uma diferenciação social mas também o isolar-se dos demais, através também da condescendência do Estado ao entregar espaços coletivos e, principalmente a segurança, para o mercado imobiliário.

Mas o processo de aceitação dos novos produtos imobiliários, pela sociedade e pretensos clientes, não é feito de qualquer maneira. Existe uma estruturação ideológica que colabora para o processo de venda e disseminação desses *habitats* urbanos exclusivos. São discursos apazíveis e sedutores que conferem a mercadoria vendida diversos *status* sociais, inseridos na ideia do politicamente correto. Rafael Faleiros de Pádua (2015) ao estudar esse mercado da habitação, identifica ao menos três discursos utilizados frequentemente pelos agentes imobiliários para efetivar o processo de autossegregação (mas não são os únicos), tal identificação também pode colaborar para a presente leitura desses espaços, segundo ele:

Essas matrizes discursivas aparecem e se expandem como possíveis soluções para os problemas que assolam os grandes centros urbanos: no caso da *sustentabilidade*, a poluição em seus diversos tipos, a escassez de

recursos, naturais, a falta de áreas verdes na cidade, remetendo também a questões no nível global (aquecimento do planeta por exemplo); a *qualidade de vida* pretende responder ao estresse da vida na cidade, onde se apremem inúmeras dificuldades, entre elas a de mobilidade, os congestionamentos, o sedentarismo, a escassez de momentos de lazer etc.; a *segurança*, por sua vez, procura da conta da violência presente nas cidades. Contraditoriamente, a solução proposta é muitas vezes efetivamente o aprofundamento do problema que ela se propõe a resolver [...]. (PÁDUA, 2015, p. 157, grifos nossos).

Os três discursos apontados por Pádua (2015) embasam boa parte da propaganda e do marketing dos enclaves fortificados. Dissociados deles, o prestígio e o status alcançados dificilmente poderiam ser mantidos. Caldeira (2000, p. 265) ao estudar os anúncios desses empreendimentos, percebe neste mesmo sentido, cinco elementos essenciais: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Na fala da autora surge novos elementos para o debate, o primeiro refere-se a homogeneidade social, o desejo de conviver com os seus iguais (isso principalmente no sentido do mesmo padrão socioeconômico, mas não apenas este), o isolamento remete novamente a questão da opção por se enclausurar; já a oferta de equipamentos e serviços são agregados novos que incentivam ao morador não precisar sair da segurança dos muros para usufruir de tais aparatos.

A associação dos discursos e aparatos ofertados nas novas formas de residir traduzem assim uma nova conformação do espaço, que neste caso é o espaço do condomínio (ou condominal) carregado de implicações. Souza (2012) esboça um esforço no sentido de interpretar esse espaço complexo, como segue a colocação:

O espaço *condominal* não é exatamente o espaço privado familiar, mas tampouco é propriedade pública. Consiste em uma propriedade privada compartilhada, como no caso dos condomínios de prédios (espaços de uso comum) ou, em outro patamar de complexidade morfológica e sociopolítico-espacial, os “condomínios exclusivos”, onde a acessibilidade é regulada através de convenção. Cada proprietário individual não tem o direito de modificar ou alienar, embora tenha o direito de usufruto; a restrição do acesso dos não-proprietários é legal e efetiva, embora sua legitimidade possa ser discutida. (SOUZA, 2012, p. 203, grifo do autor).

A dificuldade em abstrair este espaço fechado está fincado principalmente por situar-se entre frações de direitos individuais e também coletivos, sem ser necessariamente de domínio público (toda a sociedade). Essa complexidade se desenvolve ainda na forma como este espaço é vivenciado cotidianamente, isso



pode ser melhor tipificado em um exemplo simples: “[...] um ato banal como uma visita à irmã implica ligar com guardas particulares, identificação, classificação, portões de ferro, intercomunicadores, portões eletrônicos, cachorros – e muita suspeita”, Caldeira (2000, p. 257).

Esses universos privados traduzem assim a lógica da segregação aos outros, e particularmente da autosegregação aos próprios moradores, é o que muitos autores chamam de “implosão da vida urbana”, dificultando exponencialmente a convivência com o diferente, com o restante da sociedade residente fora dos muros.

Considerando os apontamentos feitos, o subtópico a seguir pretende explicar então a segregação socioespacial mediante o apelo da modernidade relacionada a esses espaços privados e, a conseguinte opressão do consumo capitalista. Onde se entende ser fundamental compreender as relações desses pontos para uma análise mais apurada do fenômeno da autosegregação socioespacial.

### **3.4 Expressões da segregação socioespacial contemporânea: o apelo da modernidade e a ditadura do consumo**

Não se pode negar que boa parte dos discursos adotados pelos agentes produtores da segregação socioespacial estão alicerçados na ideia de modernidade, e/ou aspecto moderno dos empreendimentos propostos. O que se pretende explicar aqui é, a relação intrínseca do discurso da modernidade com a valorização dos imóveis residenciais, produzidos para os estratos sociais mais elevados se reservarem do restante da cidade por meio da autosegregação.

Sobre a modernidade, é importante que se explique em que esta consiste para melhor explanarmos sua utilização. Por isso, aqui se concorda com a alegação adiante desenvolvida, onde se afirma que:

Todo fenômeno, quando se apresenta como moderno, parte de uma referência negativa àquilo que existia antes e que a partir de então se transforma no antigo ou no tradicional. O moderno possui uma ligação intrínseca com a contemporaneidade: substitui alguma coisa do passado, defasada ou, simplesmente, alguma coisa que não encontra mais justificativa no tempo presente. (GOMES, 1996, p. 48-49).

As construções modernas carregam esta premissa do rompimento com o antigo e o desejo de participar do novo. Quando nos referimos à nova forma de morar da elite, destaca-se a construção dos novos “habitats urbanos”, ou mesmo “enclaves fortificados” são desenvolvidos sob a forma dos modernos condomínios residenciais fechados (verticais ou horizontais). Soja (1993) também contribui para enriquecer a questão da modernidade, ao explica-la da seguinte forma:

A modernidade, portanto, compõe-se de contexto e conjuntura. Pode ser entendida como a especificidade de se estar vivo, no mundo, num momento e lugar particulares; como sentimento individual e coletivo vital de contemporaneidade. Como tal, a experiência da modernidade capta uma ampla mescla de sensibilidades, que reflete os sentidos específicos e mutáveis das três dimensões mais básicas e formadoras da existência humana: o espaço, o tempo e o ser. (SOJA, 1993, p. 34).

Abstrai-se da fala referenciada, sobre a experiência da modernidade, que essas três dimensões citadas estão presentes nas atuais expressões da segregação contemporânea. O espaço, o tempo e o ser são elementos visíveis na valorização dos espaços urbanos elitizados. O espaço é alvo da valorização espacial mediante a presença de equipamentos urbanos existentes; a questão do tempo se apresenta pela localização de determinadas áreas em relação ao centro da cidade, de forma a privilegiar as menores distancias em deslocamentos.

A dimensão da modernidade relacionada ao ser, citada por Soja (1993), está configurada na relação capitalista de compra e venda, interiorizada pelo indivíduo como participante de sua realização enquanto ser social. Bermam (1986) em sua obra intitulada “Tudo que é sólido se desmancha no ar: uma aventura da modernidade”, trata desta questão afirmando que:

O primeiro ponto aqui é o imenso poder do mercado na vida interior do homem moderno: este examina a lista de preços à procura de respostas a questões não apenas econômicas mas metafísicas — questões sobre o que é mais valioso, o que é mais honorável e até o que é real. Quando afirma que todos os demais valores foram “transmudados” em valor de troca, Marx aponta para o fato de que a sociedade burguesa não eliminou as velhas estruturas de valor, mas absorveu-as, mudadas. [...] uma ordem que relaciona nosso valor humano ao nosso preço de mercado, nem mais, nem menos, e que força a nossa expansão empurrando nosso preço para cima, até onde pudermos ir. (BERMAN, 1986, p. 147).

Essa transformação de valores é contundente na produção do espaço capitalista. Não são raros as situações em que nota-se o fator econômico

sobrepujando-se o entendimento da essência do indivíduo, alienado por essa relação de mercado. Sob outra perspectiva pode-se desenvolver essa mesma racionalidade referindo-se a localização do indivíduo, que também pode ocorrer mediante a relação de mercado. Santos (2014, p.107) assevera que, “Cada homem vale pelo lugar onde está: o seu valor como produtor, consumidor, cidadão depende de sua localização no território. Seu valor vai mudando, incessantemente, para melhor ou pior, em função das diferenças de acessibilidade [...]”.

Somekh (2014, p. 49) ao tratar da modernidade, que afirma: “A modernidade corresponde à necessidade constante do capitalismo buscar aumento de produtividade por meio de avanços tecnológicos e organizacionais”. Nesse sentido, é possível perceber, principalmente nas diversas propagandas e no marketing dos empreendimentos residenciais a constante presença do “residir em uma casa/apartamento moderna(o)”. A expansão desses empreendimentos é, na verdade, uma dos caminhos encontrados pelo capital para realizar sua reprodução, e para isso a modernidade se apresenta como uma possibilidade de efetivação disto.

Na mesma linha de pensamento, Caldeira (2000) expõe que:

O modernismo tem sido o idioma dominante da arquitetura e do planejamento urbano brasileiro até hoje. Como tal, ele também tem sido associado a prestígio e tem ajudado a criar espaços e a vender residências para a elite brasileira desde os anos 50. Nos condomínios fechados, entretanto, a arquitetura modernista se torna não só um símbolo de status para a burguesia, para quem essa arquitetura pode ainda estar na moda, mas também um dos principais meios de produzir segregação. (CALDEIRA, 2000, p. 310).

A produção de espaços diferenciados tem sido atualmente um dos grandes coringas do mercado imobiliário brasileiro, essa tendência tem crescido nas grandes metrópoles ao ponto de, também se desenvolver nas cidades médias. Conforme a citação colocada, a utilização do discurso modernista não é novidade na urbanização brasileira, uma vez que o moderno tem sido objeto de desejo da elite ao longo de sua história.

A novidade, quanto à questão residencial no Brasil, é a forma como está vem sendo desenvolvida. Morar em um apartamento bem localizado, por exemplo, é massivamente divulgado como a melhor aposta em um conceito moderno e funcional de habitar e usufruir da cidade, mesmo que, através dos muros se esteja

negando a urbanidade que se pretende alcançar, excluindo-se do entorno. E, relacionar essa forma de residir com as reais intenções do capital, constitui um dos pilares do conhecimento da forma como o espaço urbano é produzido. A propósito disso, Carlos (2013) entende que:

[...] a propriedade, ao longo do processo de constituição capitalista, participa do processo de valorização do capital como necessidade de expansão de sua base produtiva e como implicação de fragmentos da cidade produzidos pela lógica do mercado imobiliário que faz do solo urbano um momento do processo de valorização do capital. [...] Portanto, a extensão do capitalismo, longe de prescindir do espaço, faz dele meio e condição de seu constante processo de valorização. (CARLOS, 2013, p. 104).

A tarefa de entender a atuação do capital no espaço urbano, reforçando as diferenças através da valorização de determinadas áreas, se apresenta como um emaranhado complexo de ações e relações. E neste desenrolar se cria e destrói em nome do ideal definido pelos que comandam a produção do espaço urbano, movidos pela incessante necessidade de auferir maiores lucros.

Dessa forma, na fragmentação da cidade se distingue os espaços também pelas igualdades e diferenças percebidas vivenciadas, onde Lefbvre (1999) apresenta uma diferenciação clássica por meio da identificação dos pares dialéticos isotopia e heterotopia (dentre outros), diferenciação que também é trabalhada por Francisco de Oliveira (2011). Assim sendo, entende-se que:

Denominamos *iso-topia* um lugar (topos) e o que o envolve (vizinhança, arredores imediatos), isto é, o que faz um *mesmo lugar*. Se noutra parte existe um lugar homólogo ou análogo, ele entra na isotopia. Entretanto, ao lado do “lugar mesmo”, há o outro, ou outro lugar. O que o torna o outro? Uma diferença que o caracteriza, situando-o (situando-se) em relação ao lugar inicialmente considerado. Trata-se da *hetero-topia*. Desde que se considere os ocupantes dos lugares, a diferença pode ir até o contraste fortemente caracterizado, e mesmo até o conflito. (LEFEBVRE, 1999, p. 45, grifos do autor).

A identificação dos lugares que são relacionados pelo indivíduo com alguma relação de pertença e identificação (isotopia), contrapõem-se ao lugar distante a ele, quer seja física ou socialmente, e caracteriza assim o lugar do outro (heterotopia) conforme citado pelo autor. Mudando escala, dir-se-ia nesta mesma perspectiva que, “[...] produziu-se uma cidade central, referencial, formal, da bela estética, *isotópica*, ao mesmo tempo em que se produziu também a sua diferença, [...] É a

*heterotopia* urbana, que através dos conflitos sociais, revela a sua dimensão paradigmática, ao explicitar as oposições e diferenças” Francisco de Oliveira (2011, p. 43).

Nessas relações de oposição envolvendo, muitas vezes conflito, entre o novo e o velho, entre o igual e o diferente, entre o moderno e o tradicional devem ser entendidas também as relações simbólicas de poder que envolvem o desenrolar desses movimentos. Isso porque, segundo afirma Bourdieu (2002):

É enquanto instrumentos estruturados e estruturantes de comunicação e de conhecimento que os «sistemas simbólicos» cumprem a sua função política de instrumentos de imposição ou de legitimação da dominação, que contribuem para assegurar a dominação de uma classe sobre a outra (violência simbólica) dando o reforço de sua própria força às relações de força que as fundamentam e contribuindo assim, segundo a expressão de Weber, para a «domesticação dos dominados». (BOURDIEU, 2002, p. 11).

A cidade contemporânea tem na disputa entre as classes sociais uma de suas características mais marcantes. Esse embate ocorre também no campo simbólico. Onde o processo de segregação socioespacial é manifesto no tecido urbano expressando as relações de dominação, sendo a verticalização urbana uma das formas de materialização desse processo por meio da construção de edifícios de luxo, concentrados geralmente em bairros ou setores predominantemente habitados pela elite. Nesse sentido, procura-se desenvolver na próxima seção deste estudo o processo de verticalização urbana e suas relações com a segregação socioespacial na cidade de Imperatriz/MA.

#### **4 VERTICALIZAÇÃO URBANA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM IMPERATRIZ/MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo**

Um São Paulo no interior do Maranhão, todos nós brasileiros temos algo a ver com esta cidade – Imperatriz, Majestade. (Academia Imperatrizense de Letras, 2012, p. 6).

Observando as informações levantadas, reitera-se a valoração das cidades médias no conjunto da urbanização brasileira, tendo estas cidades desenvolvido na contemporaneidade complexos papéis em suas redes urbanas. A inserção destas cidades na dinâmica produtiva do país foi fomentada por meio de ações governamental que vislumbraram nestes locais possibilidades para a reprodução do capital, antes concentrado nas grandes cidades brasileiras.

Desta forma, observando as cidades médias pelo prisma da escala regional, muito há que se falar de suas contribuições em diversos aspectos. Elas tem desempenhado papéis de comando em suas redes regionais, criando elos de ligação entre os pequenos núcleos urbanos ao restante da teia produtiva do país, bem como entre as mesmas e as grandes cidades, facilitando o escoamento de mercadorias e o desenvolvimento de serviços.

Nesse contexto, a presença da verticalização nas cidades médias brasileiras tem se apresentado como um fenômeno de forte presença na paisagem urbana, bem como na economia destes locais. O aquecimento do mercado imobiliário, fomentado por condições socioeconômicas favoráveis, tem contribuído para a presença do crescimento vertical, antes presente predominantemente nas grandes cidades, agora também nas cidades médias.

O crescimento vertical em cidades médias se apresenta como uma das vertentes de investimento do capital circulante, sendo apresentado pelo mercado imobiliário como um novo conceito de moradia e também uma forma de investimento. Residir em condomínio vertical (edifício), cercado por uma gama de serviços e vantagens transformou-se no novo produto divulgado e vendido amplamente pelo mercado imobiliário.

São diversos os discursos adotados pelos promotores imobiliários no afã de auferirem maiores lucros com o empreendimento vertical. É possível notar pelos

veículos de comunicação adotados, o discurso da segurança intramuros, da presença de áreas verdes, da oferta de serviços exclusivos, dentre tantos outros que incrementam maior robustez na constituição do pacote da habitação vertical.

E assim, ao se constituir essa mercadoria, em geral de luxo e reservada para poucos, desenvolve-se conjuntamente o processo de segregação socioespacial. Desta maneira, a cidade tem em seu espaço intraurbano o desenrolar da fragmentação de seu tecido sociopolítico espacial, de forma que a diferenciação constitui-se uma das bases da dinâmica vertical.

Não se fala mais em separação das classes sociais por meio da expulsão dos mais pobres dos locais privilegiados socialmente. Na verdade, tem-se uma nova forma de excluir os menos favorecidos, agora os estratos sociais mais elevados vão construir espaços exclusivos, através da presença de muros e uma gama de outros sistemas que garantam a separação entre os que residem dentro dos que estão fora (isotopia – heterotopia).

A forte presença da autosegregação consta como um novo tipo de segregação socioespacial, onde em determinados locais são constituídos verdadeiros oásis residenciais, com toda pompa e requinte exigidos pelos mais favorecidos. Cria-se assim um isolamento da circunvizinhança, apresentando uma forte tendência à ruptura do tecido espacial da cidade.

Esse movimento social apresenta estreitas semelhanças com os castelos fortificados habitados pela elite burguesa medieval. Com isso, novos padrões e formas de negação da cidade são erguidos através da construção dos universos privados das elites. Ou seja, ao invés de uma solução condizente para todos, sobre os diversos problemas sociais, dos quais a violência é um deles, temos em lugar a individualidade como primazia. E, em muitos casos com a anuência do Estado, o agente teoricamente regulador da relação público-privado em benefício da coletividade.

Isso tem ocorrido também em função de repercussões simbólicas envolvidas na venda da habitação verticalizada, como é o caso da questão da modernidade. O negócio é tratado como a mais nova forma de morar, ou seja, o que há de mais moderno no tocante ao direito a moradia. Por trás dessa ideia existe toda uma ideologia que objetiva a sedução dos pretensos clientes para a aquisição de um apartamento, símbolo do melhor e mais moderno que o mercado pode oferecer.

E assim, neste processo encabeçado pelo mercado imobiliário o morador também passa a ser um consumidor, e como tal, sujeito à ditadura do consumo e aos apelos massivos das propagandas, onde a recomendação é sempre estar de posse da melhor mercadoria ofertada, mercadoria esta que também é símbolo de poder e status social.

Esta conjuntura desenhada também pode ser apreendida também na cidade média de Imperatriz/MA. Por isso, o tópico a seguir preocupa-se em entender a origem da verticalização imperatrizense e as possíveis repercussões para a configuração socioespacial contemporânea da mesma.

#### **4.1 A gênese da verticalização do espaço urbano de Imperatriz/MA: do adensamento do centro à verticalização do bairro**

O início do processo de verticalização do espaço urbano de Imperatriz remonta aos primeiros anos de 1980, e deu-se com significativa imponência no cenário residencial da cidade. Foram identificados 114 edifícios em Imperatriz, construídos no transcorrer das décadas que sucedem os anos de 1980 até o presente ano de 2017 (Quadro 2). Para melhor trabalhar a dispersão desses edifícios e as nuances deste processo, optou-se por dividir este primeiro momento em três décadas para por fim explicar como se comportou a verticalização em cada período. Posteriormente aplica-se a destrinchar o período correspondente a 2011 até 2017, momento mais recente deste processo na cidade.

As informações aqui levantadas foram colhidas adotando-se o critério de acessibilidade dos agentes pesquisados. Alguns dados para a identificação de valores relacionados ao IPTU foram levantados via Secretaria de Administração e Gestão Orçamentaria do município, no entanto, para as informações do quantitativo de edifícios em Imperatriz constatou-se não uma sistematização desses dados em Imperatriz. Por isso, para a aferição do número total de edifícios foi necessário à realização de visitas *in loco* em cada estabelecimento, onde foram colhidas informações por meio de uma ficha antecipadamente elaborada onde buscou-se dados como endereços, nome de identificação dos edifícios, bairros, dados construtivos, dentre outras (Apêndice A). Assim, outras informações também foram obtidas via solicitação de dados a empresas de construção e imobiliárias.



Dessa feita, também levantou-se informações por meio de entrevistas semiestruturadas direcionada a síndicos dos condomínios verticais (Apêndice C). Nesse sentido se obteve acesso a amostragem de 8 edifícios totalizando aproximadamente um terço dos 22 edifícios construídos nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. Utilizou-se também de entrevistas para entender a história da constituição dos bairros estudados e da cidade (Apêndice B), onde foram realizadas duas entrevistas, uma com um advogado membro da Academia Imperatrizense de Letras e residente no bairro Jardim Três Poderes desde a sua fundação, e um dos mais antigos fiscais de obras da prefeitura, os quais ofereceram valiosas contribuições.

A análise documental foi outra técnica adotada para a análise dos anúncios de divulgação dos empreendimentos verticais, os quais foram fornecidos pelas empresas construtoras e consultas a endereços online sobre a legislação municipal. Assim sendo, tendo em vista os caminhos percorridos para a aquisição dos dados, importa expor que, do total de edifícios citados, 12 unidades não foi passível a identificação referente à qual década ou ano foram construídos.

**Quadro 2:** Discriminação dos edifícios em Imperatriz/MA (2017).

Denominação		Localização	
		Logradouro	Bairro
1	Porto Real Residence	Rua 15 de Novembro, 932	Centro
2	Anexo do Fórum	Rua 15 de Novembro, 51	Centro
3	Condomínio River Side	Rua 15 de Novembro, 20	Centro
4	Residencial V Avenida	Rua 15 de Novembro, 200	Centro
5	Aracati Office	Rua Urbano Santos, 115	Centro
6	Bazar Ipanema	Av. Getúlio Vargas, 751	Centro
7	Casa das Napas	Rua Piauí, 710	Centro
8	Centro Comércio Empresarial	Rua Pernambuco, 915	Centro
9	Ed. Antonio Lopes de Souza	Rua Bom Futuro, 267	Centro
10	Edifício Bandeirantes	Av. Getúlio Vargas, 2000	Centro
11	Edifício Eng. Roberto. C. Nascimento Batista	Rua Hermes da Fonseca, 295	Centro
12	Edifício Freitas	Av. Getúlio Vargas, 858	Centro
13	Edifício Mestre Candido	Av. Getúlio Vargas, 560	Centro
14	Edifício Mirantes do Rio	Rua 15 de Novembro, 782	Centro
15	Edifício Novo Tempo	Rua Paraíba, 764	Centro
16	Edifício Ursula Torres	Rua Aquiles Lisboa, 146	Centro
17	Escola de Aperfeiçoamento Profissional – EAP	Av. Getúlio Vargas, 2080	Centro

**Quadro 2:** Discriminação dos edifícios em Imperatriz/MA (2017). (Continuação).

Denominação		Localização	
		Logradouro	Bairro
18	Faculdade Pitágoras de Imperatriz	Rua Monte Castelo, 161	Centro
19	Farmácia do Trabalhador do Brasil	Av. Getúlio Vargas, 540	Centro
20	Hospital Municipal de Imperatriz	Rua Benedito Leite, 861	Centro
21	Hospital Santa Mônica	Rua Piauí, 772	Centro
22	Hotel Shalon	Rua Pará, 610	Centro
23	IBIS Hotels Imperatriz	Av. Getúlio Vargas, 1779	Centro
24	Kodak Foto e Revelação	Av. Dorgival Pinheiro de Sousa, 809	Centro
25	Lojas Maranata	Av. Getúlio Vargas, 885	Centro
26	Megainfo	Rua Godofredo Viana, 1088	Centro
27	Posseidon Hotel	Rua Paraíba, 740	Centro
28	Residence Hotel Imperatriz	Av. Dorgival Pinheiro de Sousa, 1400	Centro
29	Residencial – Em frente Meg	Rua Godofredo Viana, s/n	Centro
30	Residencial 3R	Rua Piauí, 261	Centro
31	Residencial Águas do Jordão	Rua Simplício Moreira, 110	Centro
32	Sem identificação	Rua Bom Futuro, s/n	Centro
33	Sem identificação	Rua Benedito Leite, 937	Centro
34	Sem identificação	Rua Rui Barbosa, 100	Centro
35	Sem identificação	Rua Amazonas, 449	Centro
36	Sem identificação	Rua Benedito Leite, 438	Centro
37	Sem identificação	Av. Getúlio Vargas, 623	Centro
38	Sem identificação	Rua Godofredo Viana, 661	Centro
39	Templo Central - IEADI	Rua Gonçalves Dias, 565	Centro
40	Twin Towers Condominium	Rua Urbano Santos, 482	Centro
41	Xerox Color - Papelaria	Rua Monte Castelo, 159	Centro
42	Dubai Residence	Rua Antônio de Miranda, 242	Centro
43	Dream Park Residence	Rua Amazonas, 123	Centro
44	Lili Residence	Rua Antônio de Miranda, 75	Centro
45	Residencial - Jerusalém	Rua Barão do Rio Branco, 59	Centro
46	Revelação Foto Studio	Av. Getúlio Vargas, 1235	Centro
47	Multimarcas Consórcios	Rua João Lisboa, 1007	Centro
48	WMA Imóveis	Rua Luís Domingues, 1832	Centro
49	Art Casa Materiais para Construções	Rua Sergipe, 1930	Centro
50	Ferrama Residencial	Rua Alagoas, 830	Entroncamento
51	Alcazar Palace Hotel	Av. Getúlio Vargas, 2222	Entroncamento
52	Carrão Acessórios	Rua Guanabara, 88	Entroncamento
53	Edifício J. Junior	Av. Dorgival Pinheiro de Sousa, 1480	Entroncamento
54	Jotaé Peças	Av. Dorgival Pinheiro de Sousa, 1771	Entroncamento
55	Panorama Hotel	Av. Getúlio Vargas, 2311	Entroncamento
56	Condomínio Residencial 5 estrelas	Av. das Constelações, s/n	Jardim 5 estrelas
57	Edifício Tátia	Rua Tupinambá, 1060	Jardim São Luís

**Quadro 2:** Discriminação dos edifícios em Imperatriz/MA (2017). (Continuação).

Denominação		Localização	
		Logradouro	Bairro
58	Imperial Hotel	Rodovia BR-010, 100	Jardim São Luís
59	Buriti Residence	Rua Dr. Itamar Guará, 2150	Jardim Três Poderes
60	Cosmopolitan Residence Club	Rua 13 de Maio, 54	Jardim Três Poderes
61	Edifício Grumari	Rua Bahia, 791	Jardim Três Poderes
62	Edifício Joá	Rua Dom Cesário, 119	Jardim Três Poderes
63	Edifício Solar Tropical	Rua Minas Gerais, 815	Jardim Três Poderes
64	Edifício Varandas	Rua Bahia, 1280	Jardim Três Poderes
65	Edifício Versailles	Rua Minas Gerais, 1079	Jardim Três Poderes
66	Exclusive Residence	Rua Segipe, 55	Jardim Três Poderes
67	Hospital das Clínicas - HC	Av. Bernardo Saião, 2150	Jardim Três Poderes
68	Maximus Residence Club	Rua Bahia, 1400	Jardim Três Poderes
69	Privilegie Residence	Rua Minas Gerais, s/n	Jardim Três Poderes
70	Unique Residence	Av. Santa Tereza, 1900	Jardim Três Poderes
71	Clínica de Olhos Dr. Flávio Shibata	Rua Parnaíba, 580	Juçara
72	Edifício Juçara	Rua Hermes da Fonseca, 286	Juçara
73	RD Xavier - Medicina e diagnóstico	Rua Pernambuco, 545	Juçara
74	Sem identificação	Rua Rio Grande do Norte, 46	Juçara
75	Edifício Villarino	Rua Ceará, 332	Juçara
76	Luso Motos	Rua Ceará, 252	Juçara
77	Angra Residence	Rua Mato Grosso, 26	Maranhão Novo
78	Búzios	Rua Goiás, 114	Maranhão Novo
79	Condomínio Maranhão do Sul	Rua Mato Grosso, 795	Maranhão Novo
80	Copacabana Home	Rua Mato Grosso, 650	Maranhão Novo
81	Edifício Amazonas	Rua Espírito Santo, 1169	Maranhão Novo
82	Edifício Laville	Rua Goiás, 3231	Maranhão Novo
83	Edifício Moriah	Av. Bernardo Saião, 3000	Maranhão Novo
84	Edifício Nova Veneza	Rua Dom Cesário, 75	Maranhão Novo
85	Edifício Residencial São José	Rua Minas Gerais, 895	Maranhão Novo
86	Edifício Saint Paul	Rua Dom Cesário, 225	Maranhão Novo
87	Edifício San Francisco	Rua Goiás, 1	Maranhão Novo
88	Imperatriz Medical Center	Av. Bernardo Saião, 3650	Maranhão Novo
89	Ipanema Max Condominium	Av. Bernardo Saião, s/n	Maranhão Novo
90	Marina Club Residence	Rua Haroldo Veloso, 59	Maranhão Novo
91	Stay Inn Hotal	Av. Bernardo Saião, 17	Maranhão Novo
92	Sunset Boulevard	Rua Senador Milet, 446	Maranhão Novo
93	Universidade CEUMA	Rua Barão do Rio Branco, 100	Maranhão Novo
94	Aguiar Sistema	Rua Amazonas, 605	Nova Imperatriz
95	Condomínio Silva	Rua Ceará, 1591	Nova Imperatriz
96	Edifício Gran Ville - Varandas do Norte	Rua São Pedro, 10	Nova Imperatriz
97	Edifício Primavera	Rua Pará, 518	Nova Imperatriz
98	Mediterrané Club Residence	Rua Brasil, 789	Nova Imperatriz
99	Residencial Meridien	Rua São Sebastião, 1016	Nova Imperatriz

**Quadro 2:** Discriminação dos edifícios em Imperatriz/MA (2017). (Conclusão).

Denominação		Localização	
		Logradouro	Bairro
100	Residencial Minas de Prata	Rua Ceará, 1600	Nova Imperatriz
101	Residencial Vitória Régia	Rua Flamboiant da Primavera, 358	Nova Imperatriz
102	Sem identificação	Rua Ceara, 1179	Nova Imperatriz
103	Sem identificação	Rua São Francisco, 1528	Nova Imperatriz
104	Victoria's Residence	Rua Ceará, 1596	Nova Imperatriz
105	Arco Vile Hotel	Av. Central, s/n	Parque das Mansões
106	Village do Bosque I	Av. Pedro Neiva de Santana, s/n	Parque da Lagoa
107	Residencial Lívia	Rua Dom Pedro II, 2125	Parque do Buriti
108	Justiça Federal	Av. Tapajós, s/n	Parque Santa Lucia
109	Ministério Público - Promotorias	Av. Perimetral José Felipe do Nascimento, s/n	Residencial Kubitschek
110	Gran Village I	Av. dos Colibris, s/n	Santa Inês
111	Gran Village II	Av. dos Bentevis, s/n	Santa Inês
112	Residencial Angra dos Reis	Rua Tupinambá, 2333	São José do Egito
113	Residencial Central Park	Rua Tupinambá, 2500	São José do Egito
114	Imperador Tocantins Residence	Rua João Gulart, s/n	Vila Parati

Fonte: Pesquisa de Campo, 2017.

A observação assistemática foi de grande utilidade para a coleta de informações nesta pesquisa, foi por meio dela que se pode levantar informações iconográficas, analisar o movimento de distribuição dos edifícios e a lógica espacial da verticalização no espaço urbano da cidade. Além de arrolar fatos históricos e sua conexão com a atuação do capital no espaço urbano de Imperatriz. Um fator que nos instigou sobre o nosso objeto de estudo era compreender como se iniciou a verticalização da cidade, e de que forma esta chegou aos bairros em estudo.

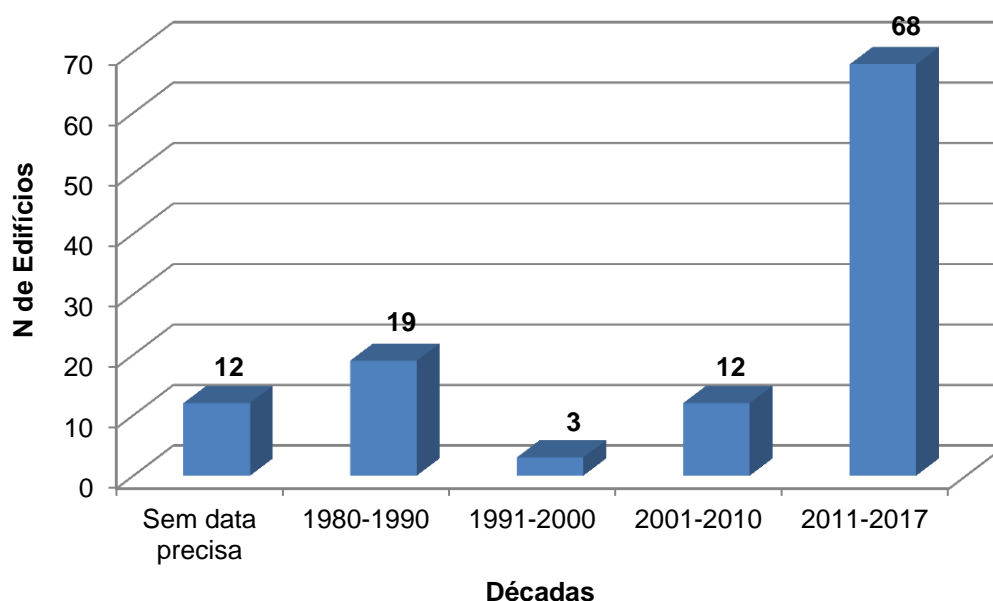
Tal inquietação nos levou buscar, dentro das possibilidades, as informações que identificassem os edifícios encontrados, nesse sentido a descoberta dos bairros que abrigam os representantes da verticalização foi um dos primeiros achados, situar a localização destes bairros na organização da cidade nos forneceu um caminho para conhecer os locais alvos de investimentos habitacionais verticais, e a possibilidade de destrinchar as veredas percorridas pelo capital na organização do espaço urbano imperatrizense (Mapa 3).

Por meio destes dados foi possível comprovar que, a realidade de Imperatriz em muito se assemelha a outras cidades médias do Brasil, que possuem o centro como foco inicial da verticalização urbana.



Conforme é possível observar no mapa 3, a verticalização em Imperatriz se distribui espacialmente em diversos bairros, fato este que ocorreu paulatinamente com o desenvolver das décadas que serão estudadas com mais detalhe em um próximo tópico desta seção. Vislumbra-se no gráfico 1 a produção de edifícios ao longo dos anos em Imperatriz, apresentando uma gradação de particular interesse. Nele é possível observar o início pungente da verticalização imperatrizense, um considerável declínio na década de 1990, e após isso uma curva acentuada do desenvolvimento vertical até o momento atual.

**GRÁFICO 1:** Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1980-2017).



Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Na história da verticalização de Imperatriz, dos quatro períodos de tempo apresentados para serem estudados na pesquisa, dois deles são extremos a serem considerados. O primeiro refere-se ao momento de maior baixa na construção de edifícios (1991-2000), tendo esses dados estreitas vinculações com as mudanças socioeconômicas por qual passou a cidade em seu processo de identificação econômica. O segundo momento diz respeito ao auge da verticalização (2011-2017), com o maior número de edifícios sendo construídos, superando a somatória dos períodos anteriores, isso ocorre quando a indústria da construção também apresenta seu melhor momento na participação econômica da cidade.

Observando a importância da indústria da construção civil para o crescimento da verticalização, a pesquisa elencou as principais construtoras participantes desta dinâmica por meio da edificação dos edifícios na cidade. E dessa forma, foram identificadas 16 empresas que contribuíram com este processo (Quadro 3), destas, apenas quatro (Plainar Engenharia, Imperial Construções, MAC Engenharia e W. Neto Incorporadora) são de Imperatriz, participando deste mercado de edifícios com um total de 14 edificações verticais.

**Quadro 3:** Construtoras que verticalização em Imperatriz/MA (2017).

Nome	Nº Edifícios	Edifícios
Aracati Construções e Incorporações	15	Aracati Office Centro Empresarial Condomínio Residencial 5 estrelas Condomínio River Side Cosmopolitan Residence Club Edifício Tália Maximus Residence Club Mediterrané Club Residence Residencial Angra dos Reis Residencial Central Park Residencial Meridien Residencial Minas de Prata Residencial V Avenida Twin Towers Condominium Unique Residence
Construtora Alterosa	9	Buriti Residence Condomínio Maranhão do Sul Edifício Amazonas Edifício Saint Paul Edifício San Francisco Edifício Solar Tropical Edifício Varandas Edifício Versailles IBIS Hotels Imperatriz
Plainar Engenharia	9	Angra Residence Búzios Copacabana Home Edifício Grumari Edifício Joá Edifício Moriah Imperatriz Medical Center Ipanema Max Condominium Marina Club Residence
FRP Engenharia	4	Edifício Primavera Hospital das Clínicas - HC Imperatriz Porto Real Residence Privilege Residence

**Quadro 3:** Construtoras que verticalização em Imperatriz/MA (2017). (Continuação).

Nome	Nº Edifícios	Edifícios
Canopus Construções	3	Gran Village I Gran Village II Village do Bosque I
MAC Engenharia	3	Arco Vile Hotel - nome provisório RD Xavier - Medicina e diagnostico Residencial Vitória Régia
Gutemberg Caetano	1	Sunset Boulevard
ENGEPEC Construtora	1	Ministério Público – Promotorias de Justiça
FRANERI Construções	1	Imperial Hotel
Imperial Construções	1	Imperador Tocantins Residence
INOVATEC Construtora	1	Exclusive Residence
Lastro Engenharia	1	Residencial Lívia
NBR Empreendimentos	1	Stay Inn Hotel
SP Administração	1	Universidade CEUMA
W. Neto Incorporadora	1	Ferrama Residencial
MRS Engenharia	1	Universidade Pitágoras

Fonte: Pesquisa de Campo, 2017.  
Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira.

As demais foram identificadas como firmas que possuem matriz em outras cidades. Prevalece às oriundas de São Luís, capital do Estado, tais como: ENGEPEC Engenharia, FRANERI Construções, Lastro Engenharia, MRS Engenharia, NBR Empreendimentos e a São Paulo Administração. Em geral, tais empresas construíram não mais que um edifício cada uma, sendo eles três edifícios institucionais, dois destinados ao comércio/serviços e um residencial.

Quanto às firmas que possuem suas sedes em outros estados da federação, consta a empresa INOVATEC Construções de Palmas-TO, com um empreendimento construído e outro (Solarium Residence)<sup>11</sup> em fase de projeto para localizar-se no bairro Maranhão Novo. E mais quatro que se destacam com o maior número de edifícios lançados, sendo elas: Aracati Construções e Incorporações, Construtora Alterosa, FRP Engenharia e Canopus Construções, sendo esta primeira a maior empresa a produzir edifícios ao longo do processo de verticalização imperatrizense e a mais antiga no levante das edificações verticais.

<sup>11</sup> Este empreendimento não foi computado na identificação levantada nesta pesquisa.



#### 4.1.1 Três décadas da verticalização imperatrizense (1980-2010)

Já dissemos que o espaço urbano imperatrizense experimenta o processo de verticalização urbana desde os primeiros anos da década de 1980. Esta década se apresenta como um dos marcos do desenvolvimento urbano de Imperatriz, isso porque, “Dotada de boas estradas, navegação fluvial e aérea, consolidou-se, na década de 80, como polo de abastecimento comercial de todo o sul maranhense, do sul do Pará e do norte de Goiás”, Franklin (2005, p. 92).

Não por coincidência, foi neste mesmo período que ocorreu o auge do ciclo do ouro na “Serra Pelada” localizado no sul do Pará, e próximo a Imperatriz. Dentre vários relatos levantados pela pesquisa, foi possível perceber que alguns destes empreendimentos mais antigos, foram construídos por meio de rendas auferidas da extração do ouro no garimpo. Imperatriz situa-se, conforme dito na primeira sessão deste estudo, em um entreposto comercial e justamente nesse caminho em direção a “corrida pelo ouro”. Adalberto Franklin (2005, p. 92) esclarece a importância da localização privilegiada de Imperatriz, ao dizer que:

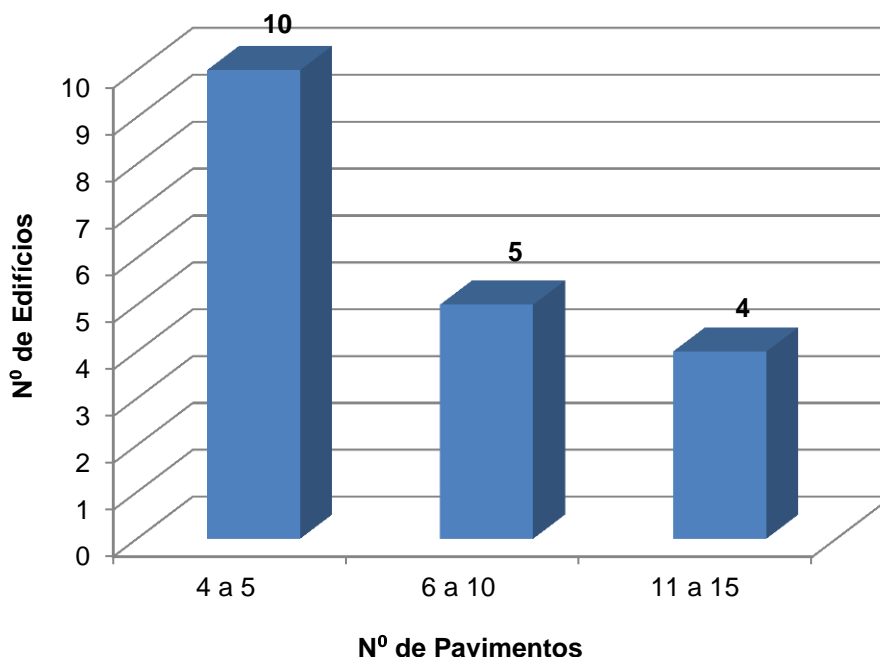
“Uma das principais portas de entrada para o garimpo era Imperatriz, que também o abastecia com alimentos, remédios, máquinas e homens. Esse garimpo movimentou a economia regional e enriqueceu vários imperatrizense, mas também faliu muitos que nele investiram, sem êxito, na perspectiva de grandes achados. (FRANKLIN, 2005, p. 92).

Na década de 1980 foram identificados ao menos 19 edifícios verticais construídos neste período (Gráfico 1 e 2). Desses, dez edifícios (52,7%) possuíam entre quatro e cinco pavimentos, enquanto que cinco edifícios (26,3%) constavam com seis a dez pavimentos, o restante correspondendo a quatro edifícios (21%), foram edificadas possuindo entre onze e quinze pavimentos.

A pesquisa identificou que os primeiros<sup>12</sup> edifícios da cidade foram erguidos na principal rua comercial de Imperatriz (Avenida Getúlio Vargas) ou em suas imediações, com predomínio de empreendimentos voltados para o comércio e prestação de serviços.

---

<sup>12</sup> Nesta pesquisa, ao menos quatro edifícios foram identificados como os mais antigos construídos em Imperatriz, essa identificação ocorreu por meio de relatos e fotos, não sendo possível datar com precisão as datas de construção. Esses prédios provavelmente tiveram suas obras iniciadas na segunda metade da década de 1970 ao início dos anos de 1980, sendo eles: Poseidon Hotel, Alcazar Palace Hotel, Panorama Hotel e Bazar Ipanema. (Figuras 8, 9).

**GRÁFICO 2:** Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1980-1990).

Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Os edifícios construídos nesta década foram destinados para dois fins de uso: residencial e comércio/serviços. Do montante apresentado, doze (63,2%) foram feitos para fins habitacionais. Entre estes constam os primeiros condomínios verticais da cidade, bem como os primeiros condomínios horizontais fechados, localizados um pouco mais distante do centro comercial (Figuras 5 e 6). Enquanto que sete edifícios (36,8%) foram destinados para o uso comercial, com predomínio de atividades de hotelaria, comércio atacadista e varejista, além da prestação de serviços.



**Figura 5:** Edifício Juçara localizado à Rua Hermes da Fonseca, 286 - bairro Juçara. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 6:** Edifício Minas de Prata localizado na Rua Ceará, nº1600, bairro Nova Imperatriz. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Esses edifícios espalham-se por pelo menos sete bairros distintos, com o predomínio do centro e bairros circunvizinhos, sendo essa distribuição da seguinte forma: o centro abrigando 8 edifícios, os bairros Entroncamento, Maranhão Novo, Nova Imperatriz e São José do Egito com 2 edifícios cada um; e Juçara, Jardim Cinco Estrelas e Jardim São Luís cada um com 1 edifício.



**Figura 7:** Edifício Centro Comércio Empresarial, rua Pernambuco, nº915 bairro Centro.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 8:** Alcazar Palace Hotel, localizado na Av. Getúlio Vargas, nº2222 bairro Entroncamento.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

A construção de cerca de 9 desses imóveis (47,3%) foi realizada por meio de construtoras, dos quais oito foram feitos pela Aracati Construções, uma das primeiras construtoras a atuar no mercado da habitação vertical em Imperatriz, além de um edifício levantado pela Gutemberg Engenharia. Outros sete empreendimentos foram desenvolvidos com recursos próprios do dono do imóvel, sem a intermediação de terceiros, seja construtoras ou incorporadoras. Assim, deste total, apenas três edifícios não foi possível identificar a origem dos recursos para o levante das edificações, sendo ambos residenciais.

Nesta década tem destaque dois edifícios construídos em datas bem próximas, como os mais altos até então: o edifício Mirantes do Rio e o Residencial V Avenida, ambos com quinze pavimentos, dois apartamentos por andar e dois elevadores privativos, destinados ao uso residencial e localizados na rua quinze de Novembro (Figuras 10 e 16).



**Figura 9:** Poseidon Hotel, um dos primeiros edifícios de Imperatriz, localizado na Rua Paraíba, 740 – Centro.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 10:** Edifício Mirantes do Rio, localizado na Rua 15 de Novembro, 782 Bairro Centro.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

No decênio de 1990 o cenário construtivo muda por completo. Foram identificados a construção de apenas 3 edifícios<sup>13</sup> em Imperatriz (Gráfico 3). Dos quais, dois encontram-se no patamar situado entre quatro e cinco pavimentos, e um apresentando treze pavimentos, por isso ambos foram inseridos na classificação dos entre onze e quinze pavimentos. Neste período, não foi encontrado nenhum edifício que tivesse entre seis e dez pavimentos.

Ou seja, manteve-se o predomínio na construção dos edifícios baixos, no entanto com uma redução drástica no número total de construções verticais. Essa baixa na construção de edifícios com relação à década anterior (cerca de 16 edifícios a menos), não foi o único reflexo dos diversos desdobramentos que ocorreram na cidade neste período. Segundo a Academia Imperatrizense de Letras (2012):

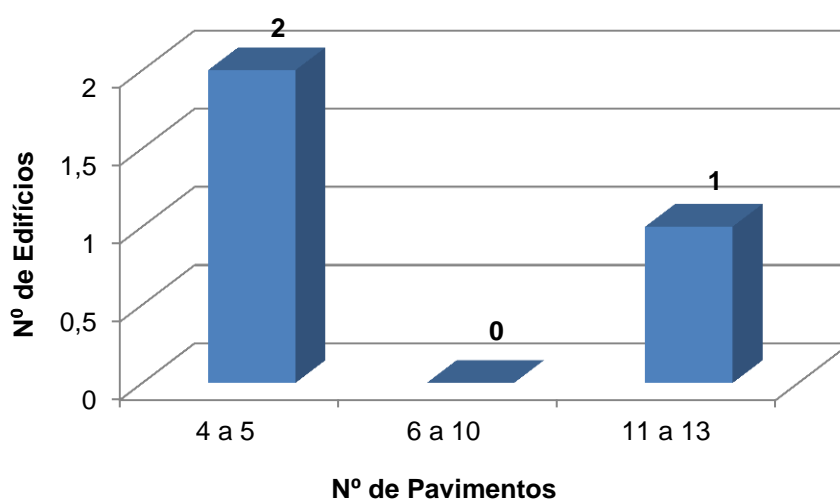
“Apenas 10 anos depois [de 1980], sem mais contar com o território e a emergente indústria de Açailândia, o PIB de Imperatriz caiu para US\$ 327.977.349,95 novamente reconfigurado, sob a liderança do setor comercial, embora seguido de perto pelo setor de serviços e da indústria, enquanto a agropecuária representava pouco mais de um terço destas. O comércio é o responsável por 32,1% do montante; a prestação de serviços,

<sup>13</sup> Pondera-se que doze edifícios não foram contados em nenhuma das décadas abordadas, devido à falta de informações para a identificação dos mesmos. Os quais podem estar ou não inseridos neste montante.

por 29,4%; a indústria, por 27,8%; a agropecuária, por apenas 10,7%. (ACADEMIA IMPERATRIZENSE DE LETRAS, 2012, p. 62-63).

A questão coloca expõe o início do processo de fragmentação de parcelas do território pertencente a Imperatriz, com consequências diretas para o PIB da cidade e também com relação ao quantitativo populacional, somado ao declínio dos garimpos. Enfim, tais fatores conjugados repercutiram na diminuição dos investimentos verticais na cidade, dado a reorganização dos capitais produtivos.

**GRÁFICO 3:** Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1991-2000).



Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

No entanto, este período também se apresenta como crucial para a modificação do cenário econômico de maneira positiva, pois proporciona uma reestruturação da dinâmica econômica. A partir de 1990 o município entra em fase de consolidação de seu processo de urbanização, passando assim a estabilizar o crescimento demográfico da cidade (SOUZA, 2015).

Nesta década a preferência pelo centro tem destaque, visto que todos os edifícios identificados estão localizados no centro da cidade, onde o mesmo se aplica aos recursos para construção destes, todos foram construídos pela iniciativa particular. Sendo dois direcionados ao comércio e/ou prestação de serviços e um de uso institucional, conforme figuras 11, 12 e 13.



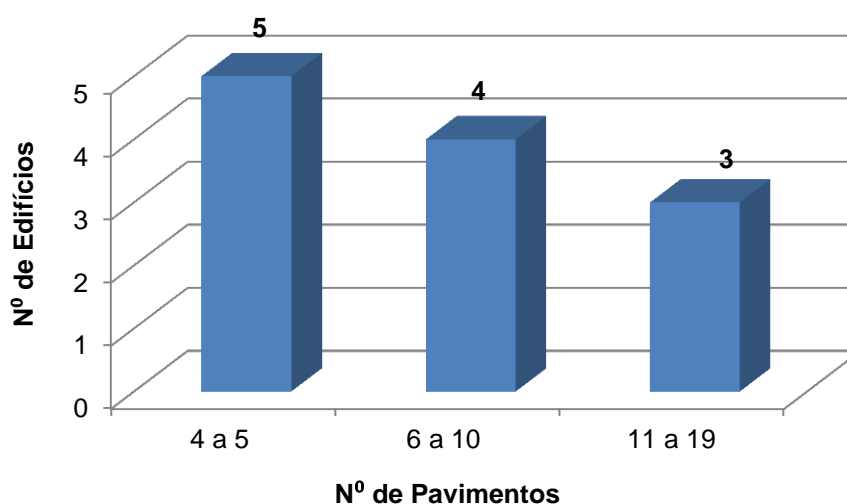
**Figura 13:** Templo Central da Assembleia de Deus em Imperatriz (IEADI), localizado na Rua Gonçalves Dias, 565 no Centro.  
Fonte: <http://culturaevangelicaimperatriz.blogspot.com.br/>. Acesso: 10/04/2017.

O século XXI inicia sua primeira década apresentando um novo limiar para o crescimento vertical em Imperatriz. Consta pelo menos 12 construções verticais referente a este período (Gráfico 4), sendo 9 edifícios a mais que no período anterior. Neste período o ano de 2007 possui destaque, foi o ano em que ao menos quatro prédios foram inaugurados (Edifício Ferrama, Amazonas, São José e o prédio da Justiça Federal), (Figuras 15 e 38).

Assim, prevalece o predomínio dos prédios situados entre quatro e cinco pavimentos, com aproximadamente 41,7% do total (5 unidades), enquanto que a categoria intermediária com edifícios entre seis e dez pavimentos aparece com um incremento bem maior que na década de 1990, com 33,4% (4 unidades).

Já na categoria dos edifícios de maior número de pavimentos temos 25% do total (3 edifícios), no entanto com a elevação do número de pavimentos. Agora o maior edifício levantado possui dezenove pavimentos, sendo este o Edifício Amazonas idealizado para o uso residencial e localizado no bairro Maranhão Novo (Figura 38).

**GRÁFICO 4:** Edifícios construídos em Imperatriz/MA (2001-2010).



Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

A tônica destes 12 edifícios pode ser entendida principalmente quanto ao tipo de uso dado a essas edificações. Nove unidades foram destinadas para a habitação residencial (75%), enquanto que os demais foram distribuídos igualmente com um edifício para uso comercial/serviços, um para uso institucional e um de uso misto. Nesta década se observa um crescimento na construção de apartamentos residenciais. Isso pode ser vinculado a forte expressão do segmento da construção civil a partir de 2000 na cidade (FRANKLIN e SOUSA, 2013).

Uma particularidade na construção vertical desta década também pode ser observada quanto à localização espacial. Cerca de sete edifícios (58,3%) foram edificadas nos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes, área objeto deste estudo, e apenas três no centro (25%), enquanto que os bairros Nova Imperatriz e Parque Santa Lúcia apresentaram um edifício cada.

Os dados apontam na direção de uma mudança na dinâmica construtiva vigente até então, onde o centro constituía-se o local de maior poder de atração destes investimentos, o que também pode ser interpretado conjuntamente com a mudança significativa na construção de edifícios destinados ao uso comercial/serviços, predominando a partir de então a destinação para uso residencial.



**Figura 14:** Edifício do Condomínio Maranhão do Sul à Rua Mato Grosso, 795 no bairro Maranhão Novo.

Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 15:** Edifício Ferrama Residencial, edificado pela W. Neto Incorporadora, localizado no Centro.

Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Ou seja, ao passo que se mudou a destinação para a habitação residencial, também se muda os locais de localização destes empreendimentos para bairros próximos do centro, que possuem outra dinâmica social, desenhando uma nova configuração territorial da verticalização na cidade. Conforme afirma Mendes (2009):

[...] a cidade vai se moldando às novas realidades e, uma dessas novas tendências, é a verticalização de bairro [...] em especial, aqueles que estão dotados de algumas características vitais como: com aporte de infraestrutura e acessibilidade, proximidade relativa com a área central, disponibilidade de espaços para construções verticais e, por fim, permissividade por parte da legislação urbana. (MENDES, 2009, p. 30).

A verticalização do bairro é um traço marcante em muitas cidades médias brasileiras. Em Imperatriz não seria diferente, os bairros centrais enquanto locais privilegiados devido à proximidade com centro e a dotação de infraestrutura, possui muitos dos atributos desejados para se residir. Nos anos 2000 essa mudança na



verticalização do centro para os bairros em Imperatriz, também pode ser interpretada tendo em vista as empresas desenvolvedoras da verticalização.

Dentre os edifícios construídos aparecem quatro unidades feitas pela Construtora Alterosa, empresa vinda de outro estado, a qual enxergou na cidade boas oportunidades de crescimento. Em seguida, duas unidades erguidas pela Plainar Engenharia, uma empresa imperatrizense fundada em 2000 tendo em vista pungência do mercado imobiliário local. E três edifícios edificadas pelas empresas Mac Engenharia, Aracati Construções e W.Netto Incorporadora; sendo também dois feitos por meio da iniciativa particular, e um não foi identificado.



**Figura 16:** Edifício River Side à frente, ao fundo Edifício V Avenida, localizados na rua 15 de Novembro - Centro.

Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 17:** Residencial Vitória Régia, situado à Rua Flamboiant da Primavera, nº 358, bairro Nova Imperatriz.

Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017



**Figura 18:** Edifício Angra Residence, Rua Mato Grosso, 26 – Maranhão Novo.

Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



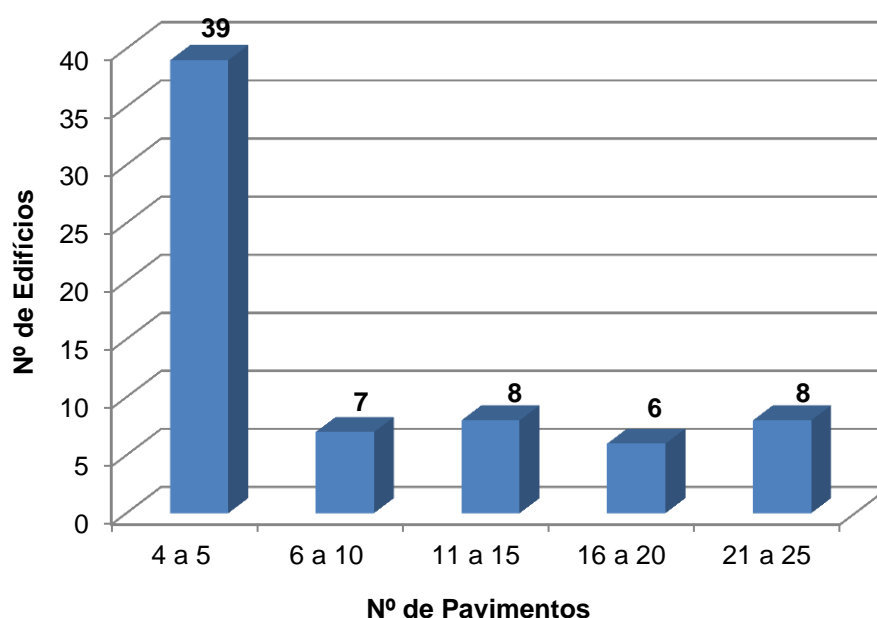
**Figura 19:** Edifício Saint Paul localizado à Rua Dom Cesário, 225 – Maranhão Novo.

Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

#### 4.1.2 A verticalização dos bairros centrais como expressão consolidada do crescimento vertical (2011-2017)

A partir do ano de 2011 até o ano de 2017, data da presente pesquisa, se identificou um total de 68 edifícios em Imperatriz (Gráfico 5). Nesses seis anos iniciais percebe-se que o número de prédios lançados no mercado imperatrizense já supera, de longe, a quantidade de edifícios construídos em toda a cidade nas últimas três décadas juntas (Vide Gráfico 1).

**GRÁFICO 5:** Edifícios construídos em Imperatriz/MA (2011-2017).



Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Para entender melhor o mercado recente da verticalização Imperatrizense, devemos analisar o Gráfico 5 de forma mais acurada. Nele é possível notar que mais da metade desses edifícios construídos (57,4%), situam-se no patamar dos edifícios mais baixos, ou seja, entre quatro e cinco pavimentos. Os 42,6% restantes são distribuídos respectivamente entre quatro categorias: seis a dez pavimentos (10,3%), onze a quinze (11,7%), dezesseis a vinte pavimentos (8,9%), e a última categoria com 11,7% dos edifícios construídos.

O impulso tomado pela indústria da construção civil, neste período, manteve o predomínio da verticalização com edifícios mais baixos, mas também alavancou

equitativamente a produção de prédios nos níveis intermediários. Isso colaborou para que fossem construídos edifícios acima do limite da década anterior, possibilitando a criação de uma nova categoria, a dos edifícios entre vinte e vinte e cinco pavimentos.

Um leque de estudos debruça-se no intuito de desvelar a influência da construção civil na dinâmica da cidade de Imperatriz, e dentre esses, Sousa (2015) contribui afirmando que:

Ao considerar o dinamismo econômico promovido pelas atividades terciárias na cidade de Imperatriz é perceptível a importância conferida ao segmento da construção civil. A expansão deste setor se tornou recorrente desde o início do século XXI, sendo que as suas marcas são visíveis na paisagem urbana de Imperatriz em face das edificações que se dispersam por distintas áreas. Dito isto, entende-se que a construção constitui na atualidade um dos principais componentes que mobiliza a economia urbana desta cidade. (SOUSA, 2015, p. 377).

Com base nisso, podemos compreender o elevado número de edifícios levantados nos últimos sete anos. A cidade vivencia seu melhor momento com o aquecimento do mercado da construção civil, desenvolvendo empreendimentos tanto na construção de edifícios, como na disseminação de outros tipos de investimentos, tais como a construção de condomínios horizontais fechados. Essas construções movimentam uma boa parcela de recursos para o município e colaboram para uma maior influência da cidade no seio de sua região de influência.



**Figura 20:** Edifício Dubai Residence, Rua Antônio de Miranda, 242 - Centro  
Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

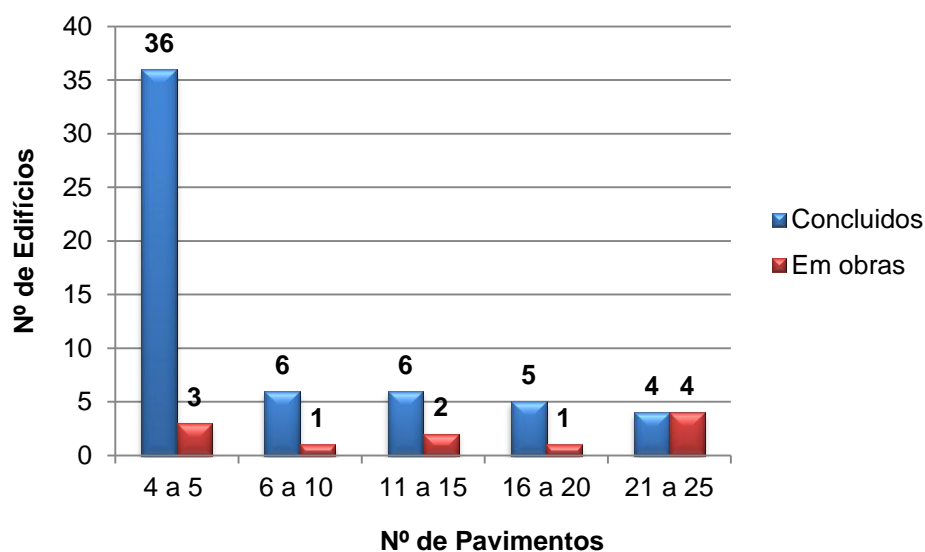


**Figura 21:** Edifício Primavera, Rua Pará, 518 – Nova Imperatriz.  
Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Do total de edifícios levantados a partir de 2011 a esmagadora maioria, que corresponde a 57 edifícios (83,8%) encontra-se finalizados e em uso, enquanto que as 11 unidades restantes (16,2%) estão com suas construções em processo de obras. Esses números podem ser entendidos também observando a distribuição destes de acordo com os patamares dessas edificações (Gráfico 6).

Visualiza-se que, na categoria dos edifícios mais baixos encontra-se também a maior parte dos edifícios concluídos (63,2%), ao passo que nas demais categorias juntas, soma-se o percentual de 36,8% do total, haja vista que também apresentam um número de prédios reduzidos. No que se refere aos edifícios em construção, destaca-se em relação ao número já concluídos em cada patamar os pertencentes à categoria de edifícios mais altos, apresentando metade concluída e também o mesmo tanto em obras.

**GRÁFICO 6:** Edifícios construídos ou em construção segundo o número de pavimentos em Imperatriz/MA (2011-2017).

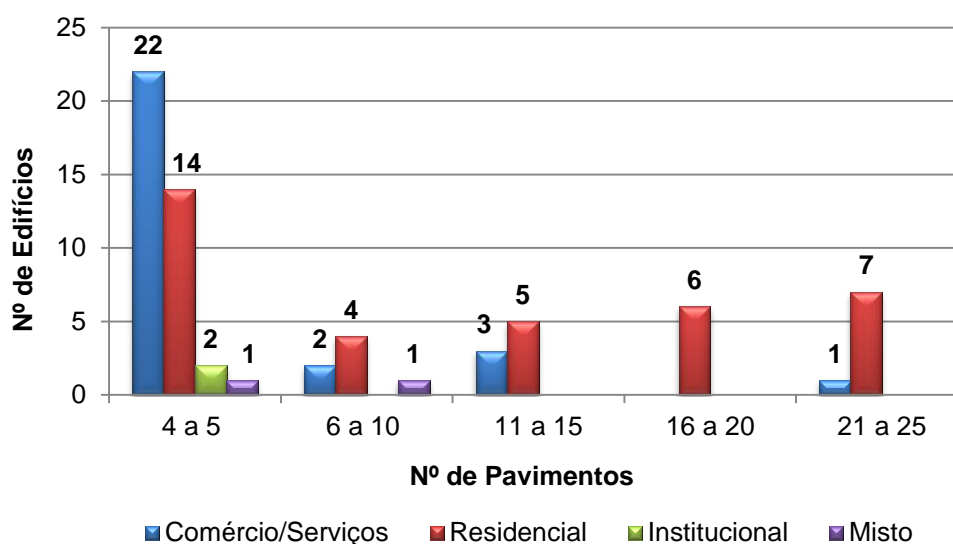


Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Falando sobre os diversos fins destes empreendimentos na cidade, temos também que neste período a maioria dos edifícios foram erguidos e utilizados para habitação com 36 unidades, seguido de perto dos edifícios comerciais ou de prestação de serviços com 28 unidades, enquanto os utilizados para abrigar instituições e de uso misto compõem-se de duas unidades cada.

Esses dados chamam a atenção quando os relacionamos com o número de pavimentos dos edifícios estudados. Conforme o Gráfico 7, a categoria dos edifícios mais baixos (entre quatro e cinco pavimentos) apresentou uma grande quantidade de prédios comerciais/serviços e também direcionado a residências. Enquanto que as categorias intermediárias e também a dos edifícios mais altos (entre vinte e vinte e cinco pavimentos) tem seu oposto, com a prevalência de edifícios residenciais em uma linha crescente. Sendo possível deduzir que: quanto maior os patamares dos edifícios, mais forte a tendência de serem utilizados para a habitação na cidade.

**GRÁFICO 7:** Destinação dos edifícios em Imperatriz/MA, segundo o número de pavimentos (2011-2017).



Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Um outro fator importante a ser destacado é a distribuição espacial destes edifícios. A qual ocorre desigualmente pelo tecido da cidade, irradiando a verticalização em números decrescentes a partir do centro, o qual possui dianteira abrigoando 26 edifícios (38,2%). Logo em seguida aparecem os bairros centrais, estando em segunda colocação o bairro Maranhão Novo com 11 condomínios verticais, seguido de perto por dois bairros com o mesmo número de edifícios (8 unidades), o bairro Jardim Três Poderes e o Nova Imperatriz. Da mesma forma, seguem os bairros Juçara com 5 edifícios e Santa Inês com 2 edifícios.



**Figura 22:** Vista parcial do Centro de Imperatriz com detalhe dos edifícios mais altos.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Os demais bairros aparecem com um edifício cada, sendo eles: Entroncamento, Jardim São Luís, Parque da Lagoa, Parque das Mansões, Parque do Buriti, Parque Santa Lúcia, Residencial Kubistchek e Vila Parati. Observando a distribuição dos condomínios verticais é possível assimilar que o processo de verticalização imperatrizense caminha a partir do centro em direção a BR-010 e áreas posteriores a esta (Figura 22).<sup>14</sup>



**Figura 23:** Edifício Twin Towers Condominium, localizado à Rua Urbano Santos, 482 – Centro.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 24:** Edifício IBIS Hotel Imperatriz, localizado à Av. Getúlio Vargas, 1779 – Centro.  
Fonte: <https://www.booking.com/>. Acesso: 26/04/2017

<sup>14</sup> Imagem capturada a partir da área de lazer do edifício Búzios, localizado no bairro Maranhão Novo em 17/03/2017.

Os bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo são apresentados na quantificação dos edifícios em Imperatriz como locais de forte atração da verticalização. Isso não se dá simplesmente devido à proximidade com o centro, conforme discorreremos no próximo subtópico, existem diversos fatores que contribuem para incremento da verticalização nestes locais, desde questões estruturais, históricas, chegando a explícita ação direta do mercado imobiliário no sentido de construir uma localização apazível a este fenômeno.

A atuação do mercado imobiliário se apresenta como primordial para desenvolvimento da verticalização urbana. Esse grupo de agentes foi identificado no transcorrer dos anos de 2011 a 2017, através das principais empresas construtoras de edifícios em Imperatriz. No entanto, constatou-se que dos 68 edifícios construídos neste período, a maioria não foi edificada por empresas construtoras ou incorporadoras, ao contrario disso, 22 prédios (32,2%) foram construídos por iniciativa do próprio dono do imóvel. Ao passo que 21 edifícios (31%) não foram possíveis identificar este dado.

Os demais 25 edifícios (36,8%) foram erguidos por diversas construtoras de localidades distintas. Como a construtora que mais edificou prédios na cidade neste intervalo, se apresenta a Aracati Construções e Incorporações com seis unidades, em segundo lugar aparece a FRP Engenharia com quatro edifícios, seguida da Construtora Alterosa e Canopus Construções, ambas com três edifícios cada, logo após aparece a empresa Mac Engenharia com duas unidades.



**Figura 25:** Edifício Aracati Office localizado à Rua Urbano Santos, 115 – Centro.  
Fonte: <http://www.noticiadafoto.com.br>.  
Acesso: 26/04/2017



**Figura 26:** Edifício Porto Real Residence, localizado à Rua 15 de Novembro, 932 – Centro.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira,

Por último temos sete empresas com apenas um edifício feito: ENGEPEC Construtora, FRANERI Construções, Imperial Construções e Engenharia, INOVATEC Construtora, Lastro Engenharia, NBR Construções e, São Paulo Administração.

Dessa feita, entende-se que os dados colocados compreendem a identificação dos principais aspectos referentes à dinâmica vertical recente de Imperatriz, bem como sua distribuição no espaço e no tempo que contribuiu para a estruturação do tecido urbano da cidade. Diante disso, procura-se no próximo tópico aprofundar o estudo da verticalização imperatrizense, levantando um breve resgate histórico da configuração socioespacial dos dois bairros centrais alvos do recorte espacial desta pesquisa, ou seja, os bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes.

#### **4.2 Aspectos da configuração socioespacial dos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes**

A urbanização de bairros ou setores da cidade se apresenta como um forte indício de uma economia em processo de crescimento. Entender a história desses locais pode oferecer subsídios para a abstração de muitos processos espaciais que se manifestam no tecido da cidade. Nesse sentido, Lefebvre (2002) ao estudar as dimensões do fenômeno urbano afirma que: “O fenômeno e o espaço urbanos não são apenas *projeção das relações sociais*, mas *lugar e terreno onde as estratégias se confrontam*”, Lefebvre (2002, p. 85, grifo do autor).

Decerto que os bairros são locais onde ocorrem diversos embates entre os grupos sociais residentes em busca de melhores condições de permanência. Essa organização espacial se apresenta como fruto de ações diretas de atores sociais, por isso estudar a estruturação de um bairro e sua história torna-se fundamental para interpretar as dinâmicas atuais destes. Como nos diz Corrêa (1990):

“A partir do bairro enxerga-se a cidade e o mundo. Um bairro e seu sistema de valores possibilita maior reprodução do grupo social que ali vive. Afinal de contas, espera-se que nas localidades onde hoje residem os capitalistas esteja sendo forjada a próxima geração dos mesmos”. (CORRÊA, 1990, p. 74-75).

A história do bairro diz muito sobre seus moradores, e mais ainda sobre a atuação dos agentes sociais na modelação do espaço urbano. Por isso, pretende-se



desenvolver aqui os principais aspectos referentes à forma como foram estruturados os bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes, e as contribuições deste processo para a dinâmica construtiva que ascende na contemporaneidade destas áreas, ou seja, a verticalização urbana.

#### **4.2.1 Breve histórico sobre a formação do bairro Maranhão Novo**

Assim como muitas das estruturas urbanas construídas em Imperatriz, o início da história de formação do bairro Maranhão Novo começa por volta dos anos finais de 1960, década de grande progresso econômico local. O bairro foi criado inicialmente por meio de um loteamento de propriedade do senhor Antônio Lucena, sendo este o primeiro loteamento da cidade registrado em cartório, sob a designação de Loteamento Santo Antônio (FERREIRA, 2015).

A priori, enquanto a área correspondente ao bairro encontrava-se em fase de loteamento, permaneceu o nome Loteamento Santo Antônio, no entanto ao se consolidar como bairro ocorreu à mudança para o termo Maranhão Novo. Em busca de desvendar a origem do nome deste bairro, entrevistamos um dos membros da Academia Imperatrizense de Letras, advogado da prefeitura na época em que estes fatos ocorreram. Foi-nos relatado que:

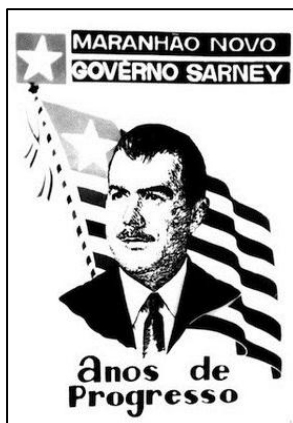
[...] quando terminou o mandato do Raimundinho Silva, prefeito daqui deste prédio aqui da prefeitura, ele era vereador e lançou o loteamento Maranhão Novo, porque Sarney tinha lançado um programa chamado Maranhão Novo, era a moda a palavra do governo Sarney. Um Maranhão Novo, qualquer coisa assim, e ele lançou aqui o bairro Maranhão Novo, e ali foi vendido para as indústrias de arroz. (Advogado, membro da Academia Imperatrizense de Letras, informação verbal, 2017).

A gestão do prefeito Raimundo Sousa e Silva (também chamado de Raimundinho) durou de 1967 a 1970 (SANCHES, 2003), período bem similar a duração do governo do então governador José Sarney, o qual vigorou de 1966 a 1970 (Figura 28). Tudo indica que provavelmente a denominação do bairro teve influência da gestão Sarney, assim como muitas outras áreas e estruturas públicas distribuídas pelo estado do Maranhão que carregavam em suas nomenclaturas<sup>15</sup>,

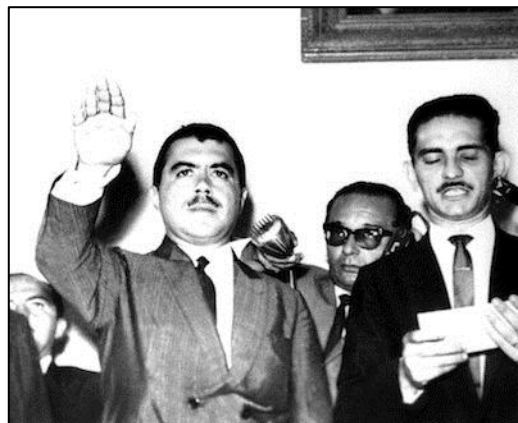
---

<sup>15</sup> Flávio Dino, atual governador do Maranhão retirou dos estabelecimentos públicos o sobrenome Sarney dentre outros nomes ligados a gestores que participaram de governos do regime militar, por meio de um decreto de 2015 baseado na Lei Federal nº 6.454/77. Fonte: [www.jornalopcao.com.br](http://www.jornalopcao.com.br).

tanto o sobrenome da família Sarney como também termos oriundos da trajetória política deste governante, como é o caso do slogan de campanha “Maranhão Novo” (Figura 27).



**Figura 27:** Cartaz de divulgação do governo Sarney com a utilização do slogan Maranhão Novo.  
 Fonte: <http://www.josesarney.org>.  
 Acesso: 01/05/2017



**Figura 28:** Posse do ex-governador José Sarney em 31 de janeiro de 1966.  
 Fonte: <https://efemeridesdoefemello.com>. Acesso: 01/05/2017

Desvendado então a origem da nomenclatura que identifica o bairro Maranhão Novo, muito ainda há que se assinalar sobre o surgimento desta área. Em entrevista direcionada a um dos mais antigos fiscais de obras do município, o qual vivenciou este processo de criação, foram nos fornecidas também outras informações concernentes à fundação do bairro Maranhão Novo. Segundo este agente municipal:

O Maranhão Novo surgiu em 1973 para 1974, o fundador daquele bairro foi Antônio Mariano de Lucena, ele tinha uma usina de arroz, uma beneficiadora de arroz chamada Maranhão Novo, e resolveu lotear o restante do terreno, e botou o nome de Maranhão Novo no terreno, sei que esse loteamento foi registrado na prefeitura em 1975, 1974 na gestão do interventor Bayma Júnior. E em 1975 é que foram abertas as ruas e começou a venda dos terrenos, na época o coronel Barateiro era o interventor municipal. (Fiscal de Obras da Prefeitura de Imperatriz, informação verbal, 2017).

Confirma-se então, diante das alegações prestadas, que a criação do bairro Maranhão Novo se desenvolveu no período entre a segunda metade da década de 1960 aos primeiros anos da década seguinte. Sendo o senhor Antônio Mariano de Lucena o proprietário da gleba de terras que corresponde à área do bairro

atualmente, este empresário detentor de uma usina de arroz de mesmo nome, pensa então o crescimento da área como local de concentração industrial tendo o arroz como base produtiva, o que vem a ocorrer em décadas posteriores. Conforme figura 29, se observa ainda hoje os resquícios deste período na área próxima a BR-010, um dos limites do bairro.



**Figura 29:** Antigas instalações de empresas beneficiadoras de arroz na Rua Santa Catarina, esquina com a Rua Haroldo Veloso - Maranhão Novo. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

A importância do arroz para a formação do bairro Maranhão Novo pode ser compreendida quando se observa a pungência da produção deste grão para o cenário econômico local. Sousa (2015) elenca as principais características do ciclo do arroz, desenvolvido principalmente entre as décadas de 50 a 70.

a) A área cultivada entre as décadas de 1960-1970 foi superior a 70.000 hectares; b) As safras foram superiores a 100.000 toneladas de arroz; c) A notável produção de arroz em Imperatriz entre 1960-1970 inseriu o Maranhão entre os principais produtores do país; d) Os principais centros consumidores de arroz eram os estados do Maranhão, Pará, Goiás, Piauí e Ceará; [...] f) Instalação de mais de vinte usinas beneficiadoras de arroz na cidade de Imperatriz; g) Declínio da produção de arroz em face da expansão da pecuária e da extração madeireira a partir do início da década de 1970. (SOUSA, 2015, p.331).

Os dados apresentados pelo autor explicam bem a contribuição do arroz para economia de Imperatriz, inserindo não somente a cidade como também o estado na dinâmica produtiva do país. O bairro Maranhão Novo se apresenta então como um dos dois principais setores de concentração desta atividade na cidade, e o

de mais fácil acesso graças à proximidade com a Rodovia Belém-Brasília (ACADEMIA IMPERATRIZENSE DE LETRAS, 2012).

A instalação da usina de arroz Maranhão Novo, oportunizou a instalação de muitas outras em seu entorno, como é o caso das empresas Cerealista N.S. Aparecida, Cerealista Ouro Preto, Arroz Nicinha, Cerealista Marajó, Arrozeira Cavalcante, dentre outras oriundas principalmente da cidade de Goiânia e Anápolis (FERREIRA, 2015). Um particular sobre a formação deste bairro nos diz que, com o beneficiamento do arroz, a área era pouca atrativa para a instalação de residências, conforme afirma o entrevistado abaixo.

Ele [senhor Antônio Mariano de Lucena] tinha uma indústria, e muitas outras se colocaram do lado, para fazerem a industrialização do arroz. Não tinha praticamente moradores, como até hoje não tem. Os moradores eram os donos, os gerentes das usinas de arroz. Poucos moravam ali. A maioria não morava porque ali era deserto, e tinha naturalmente a poeira do arroz, aquilo não era agradável para morar. Depois as usinas de arroz foram desaparecendo, mas é muito mais antigo, talvez o bairro mais antigo da cidade. (Advogado, membro da Academia Imperatrizense de Letras, informação verbal, 2017).

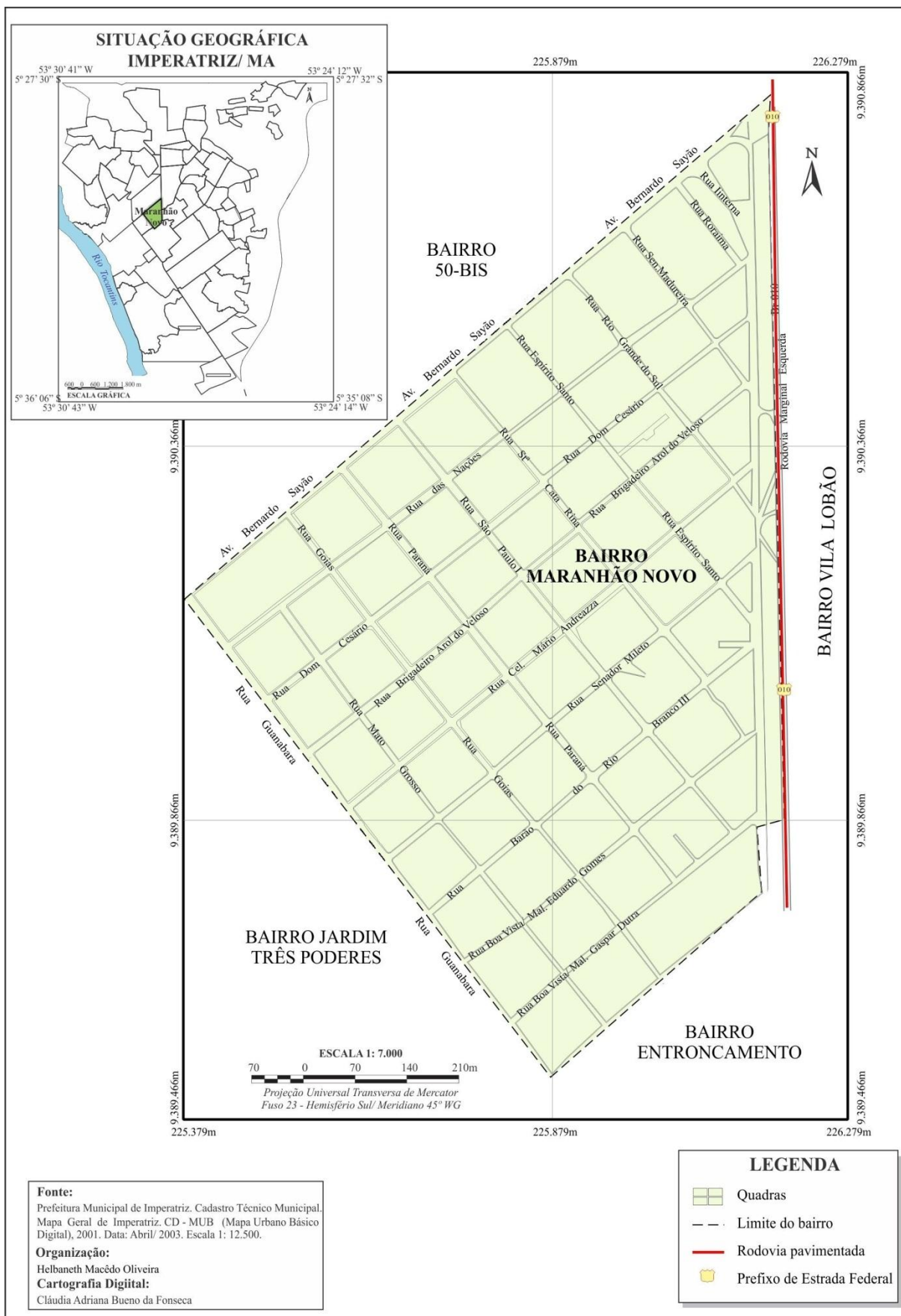
Dessa feita se conclui que a urbanização do bairro Maranhão Novo começou a passos lentos, dado a presença das indústrias de arroz que alimentaram sua fundação, além da distancia deste com relação ao centro da cidade. Na época as proximidades da BR-010 constituíam-se os locais mais distantes, tendo em vista que a urbanização imperatrizense caminhou partindo das margens do rio Tocantins em direção à rodovia.

Posteriormente, com o término do ciclo do arroz e de sua influência em Imperatriz, o bairro Maranhão Novo viu o fechamento de muitas de suas usinas e, a progressiva substituição desta atividade pela ascensão do mercado da construção civil, com a construção de muitos empreendimentos habitacionais em seus limites.

Historicamente o bairro Maranhão Novo foi o precursor dos grandes investimentos da construção civil, em especial a partir do final dos anos 80 e 90, quanto estão em sua paisagem incorporada a outras atividades econômicas, como o transporte de passageiros, insumos agrícolas, escolas do mais alto nível e uma urbanização que plenamente justifica a sua valorização imobiliária [...]. (FERREIRA, 2015, p. 49).

Supõe-se que o pioneirismo do bairro Maranhão Novo no tocante a atração das atividades econômicas possui estreitas relações com a sua localização.

**MAPA 4:** Bairro Maranhão Novo: localização espacial em Imperatriz/MA, 2017.



Isso porque, a área do bairro encontra seus limites definidos pela marginal esquerda da Rodovia BR-010 (Belém-Brasília) a leste, o que facilita o acesso a este local (Mapa 4). Já a oeste seu limite corresponde a Rua Guanabara que faz divisão com o bairro Jardim Três Poderes, sendo ao sul a Rua Gaspar o limite entre esta área e o bairro Entroncamento.

Ao norte o Maranhão Novo faz divisa com o 50º Batalhão de Infantaria de Selva (50-BIS), sendo a Avenida Bernardo Sayão o marco divisor. Esta avenida constitui-se uma das veias comerciais mais importantes de Imperatriz, concentrando atividades de comércio, prestação de serviços e instituições públicas que abastecem o subcentro Nova Imperatriz. Por meio dela tem-se também um dos caminhos de ligação com um dos principais pontos comerciais da cidade, localizado no encontro desta com a Rua Ceará (setor de autopeças, próximo à área conhecida como quatro bocas).

#### **4.2.2 Jardim Três Poderes: a criação de um espaço para a elite**

A configuração histórica do bairro Jardim Três Poderes apresenta elementos constituintes que o diferencia dos demais bairros de Imperatriz. Não são poucos os aspectos singulares que fazem desta, a área de maior valorização imobiliária da cidade desde a sua fundação até a contemporaneidade. O bairro surgiu de um loteamento de propriedade do senhor Wilson Lisboa Alencar, aprovado pela administração municipal em 15 de junho de 1973, na gestão do então prefeito José do Espírito Santo Xavier, e cadastrado em 05 de dezembro de 1974 conforme figura 30.

Ferreira (2015) ilustra como o referido proprietário resolveu adquirir esta área, explicando que:

Nos primeiros anos da década de 70 o empresário anapolino Wilson Lisboa Alencar, que já possuía terras no norte de Goiás e na região do Pindaré (MA), além de áreas na região paraense de Marabá, em um dia de sol escaldante, pilotando o seu monomotor, sobrevoa Imperatriz e resolve dar um voo panorâmico sobre a cidade. Fica profundamente impressionado com o que vê e decide retornar para conhecer de perto o que havia visto do alto.[...] No retorno a Imperatriz, o investidor Wilson Lisboa Alencar compra uma grande área, até então um imenso vazio, e se propõe a lançar na cidade um loteamento diferenciado e com todas as características de uma cidade grande. Compra ainda uma pequena fazenda nas proximidades de onde hoje está localizada a Lagoa Verde e nela coloca gado, em

especial gado leiteiro e cultivava hortaliças, além de plantar um excelente pomar. (FERREIRA, 2015, p. 114).

Depreende-se da fala que o dono da área onde foi implantado o bairro Jardim Três Poderes era oriundo de Anápolis(GO), e um investidor em potencial. O contexto socioeconômico ajuda a explicar muitos pormenores ocultos na simplicidade dos fatos, por isto lembra-se que a década de 1970 foi um dos períodos de maior crescimento da cidade em vários sentidos, e também quando se recebe um grande contingente de pessoas em busca de trabalho no auge do ciclo da madeira.

Sobre esse momento, afirma a Academia Imperatrizense de Letras (2012, p. 60) que, “[...] a população saltou de 80.827 habitantes, contados pelo IBGE em 1970, para 220.469, totalizados pelo Censo de 1980; quase o triplo em apenas uma década – crescimento de 10,57% ao ano, o segundo maior índice verificado no país”. Tais informações atestam a dinâmica populacional acelerada presenciada nos anos de 1970, sendo este um dos marcos da urbanização de Imperatriz.

A origem do bairro Jardim Três Poderes também pode ser explicada pelo fiscal de obras do município que aprovou o loteamento em Imperatriz, segundo ele:

O Três Poderes começou também na gestão do 50-BIS ... O batalhão foi começado ali na década de 70, na gestão do prefeito Renato Moreira, 1972. Aí o povo começou a invasão do Nova Imperatriz e aquele terreno dos Três Poderes ficou ocioso ali no meio, e seu Pepé que tinha uma casa de café por nome Café Três Poderes, ele era dono daquela área, ai ele também correu até a prefeitura e foi aprovado o loteamento dele, por nome Jardim Três Poderes, naquela época era chamado bairro dos ricos. (Fiscal de Obras da Prefeitura de Imperatriz, informação verbal, 2017).

O entrevistado coloca que o senhor Wilson Lisboa Alencar (seu Pepé) não somente tinha a propriedade da área, como também investia na produção de grãos, e viu no momento de grande crescimento populacional uma oportunidade para implantar o bairro. A presença do 50º Batalhão de Infantaria de Selva (50-BIS) construído em 1974, assim como a instalação da Polícia Rodoviária Federal (PRF) no mesmo ano, além da inauguração do Aeroporto da cidade em 1973 são fatores que também colaboraram para a valorização da área.

A trajetória do Café Três Poderes em Imperatriz, de onde se origina o nome do bairro, é desenvolvida por Ferreira (2015) assim:

O primeiro passo, no entanto foi convidar o seu irmão empresário do ramo de caça e pesca, Hiperides Lisboa Alencar, para implantar na cidade uma filial do Café 3 Poderes. A filial foi implantada, mas Hiperides Alencar acabou perdendo o prazo para conseguir licença junto ao Instituto Brasileiro do Café – IBC, para torrar, moer e embalar o produto. Sem essa licença (ou registro) ficou inviável a sua comercialização face o surgimento de outras torrefadoras e a conseqüente competitividade de preços. O 3 Poderes torrado, moído e empacotado em Anápolis tinha um custo final muito mais alto que os concorrentes que já estavam operando em Imperatriz. (FERREIRA, 2015, p. 114-115).

Dessa feita, com o negócio do Café Três Poderes em processo de dificuldade, e tendo em vista o pungente crescimento da cidade, o empresário Wilson Lisboa Alencar investe também na área da habitação, já que detinha uma grande área bem localizada. Nesse sentido, o bairro foi pensado para ser, assim como seu nome, um diferencial na cidade de Imperatriz.

Talvez por isso, desde o seu planejamento a terminologia que o identifica já tinha sido escolhida: Jardim Três Poderes. Uma clara referência aos Três Poderes constituintes do Estado moderno: Executivo, Legislativo e Judiciário. A ideia embutida na escolha do termo evidencia a busca de uma centralidade para a área, dado a tipificação de um marco urbano a ele associado. E, olhando criticamente para a formação do centro na cidade capitalista Villaça (2001) afirma:

Na sua fase revolucionária, o capitalismo fez amplo uso simbólico do centro urbano, inclusive homenageando o revolucionário Estado burguês, organizado em torno de seus Três Poderes, como no Plano de Washington. Brasília, com suas perspectivas e sua Praça dos Três Poderes, em um espaço urbano produzido pelo Estado, é uma cidade representativa desse primeiro período. (VILLAÇA, 2001, p. 250).

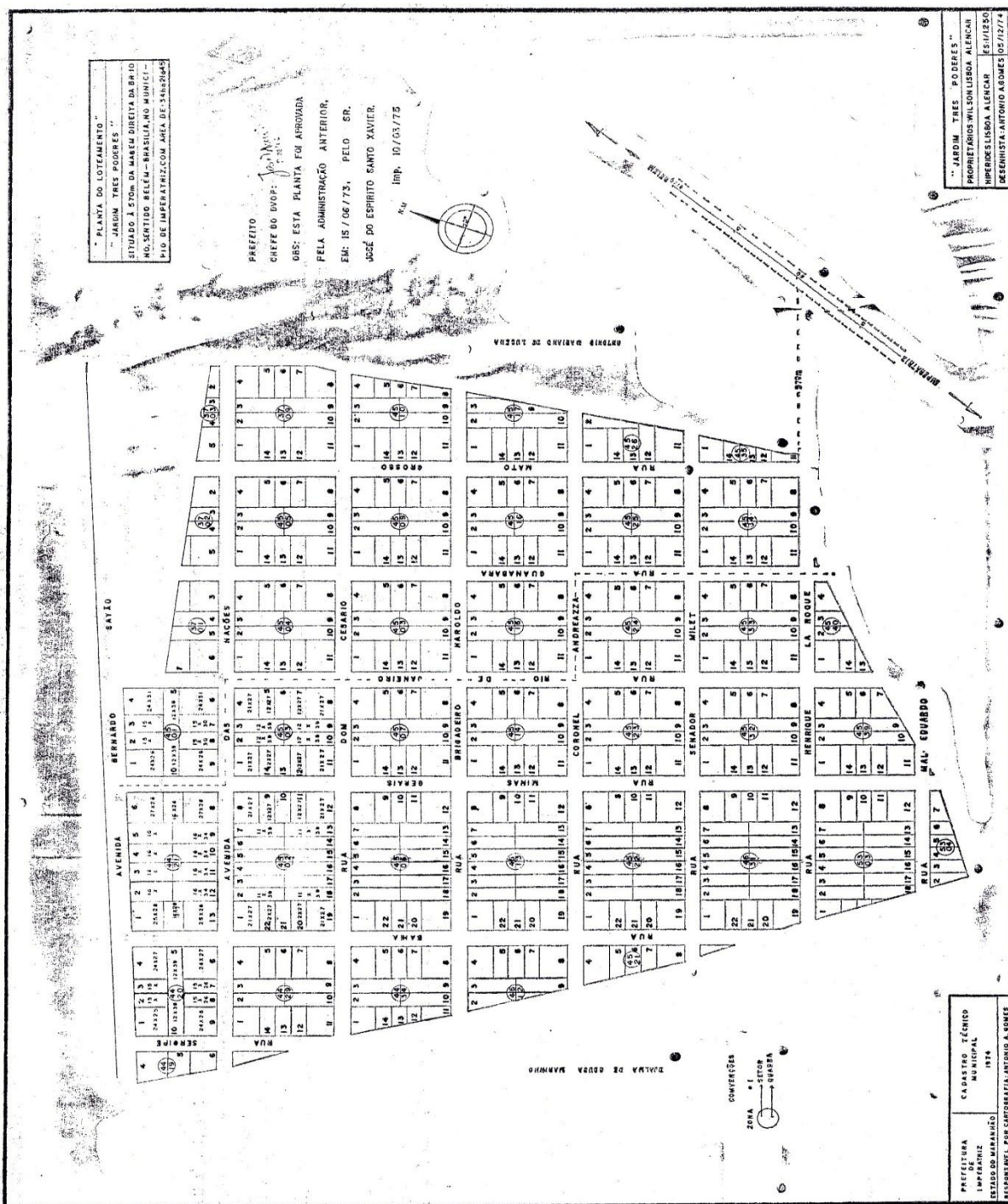
Assim como a Praça dos Três Poderes localizada em Brasília, o bairro Jardim Três Poderes tinha esta incumbência: centralizar poderes. Isso, se constituindo no local adjetivado da burguesia da cidade e região, com toda uma gama de aparatos urbanos. Ao contrário de seu vizinho Maranhão Novo, o bairro Jardim Três Poderes foi construído já destinado à habitação e para um seletor público.

Sobre o loteamento Jardim Três Poderes (Figura 30), identifica-se a luz da planta de loteamento que este foi planejado para localizar-se a 570m da BR-010 e possuir cerca de 34 hectares (aproximadamente 340.000,00m<sup>2</sup>), distribuídos em 4 setores (37, 44, 45 e 53) e, 40 quadras (as maiores de 9.360m<sup>2</sup>, 6.084m<sup>2</sup> e 5.148m<sup>2</sup>)



as quais variavam de 3 a até 22 lotes por quadra, sendo um total de 502 lotes. O loteamento também tinha seus limites definidos ao norte com a Avenida Bernardo Sayão, ao leste e sul com a propriedade do senhor Antônio Mariano de Lucena (área de localização do bairro Maranhão Novo), e a oeste com a propriedade do senhor Djalma de Sousa Marinho.

**FIGURA 30:** Planta do loteamento Jardim Três Poderes em Imperatriz/MA, 1974.



Fonte: Jornal O PROGRESSO, edição de 07/03/76.

O projeto do loteamento apresentava em sua organização interna disparidades com relação à área atual do bairro (Mapa 5). Observa-se que a área do loteamento avançava duas quadras a mais na área que hoje pertence ao bairro Maranhão Novo, posterior a Rua Guanabara que faz limite entre os dois bairros. Enquanto que a oeste, o loteamento não possuía área depois da Rua Sergipe, e atualmente possui duas quadras a mais, situadas entre as Ruas Alagoas e Pernambuco, esta última a linha divisória com o Centro.

Em uma das divulgações do bairro vinculada no jornal O progresso, edição de 1976, os irmãos Wilson Lisboa Alencar e Hiperides Lisboa Alencar explanam que o bairro já era de conhecimento do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERPHAU), órgão responsável pelo planejamento urbanístico brasileiro, como uma área residencial nobre de Imperatriz no contexto da região tocantina com mais de cem lotes vendidos em menos de dois anos (Figura 31).

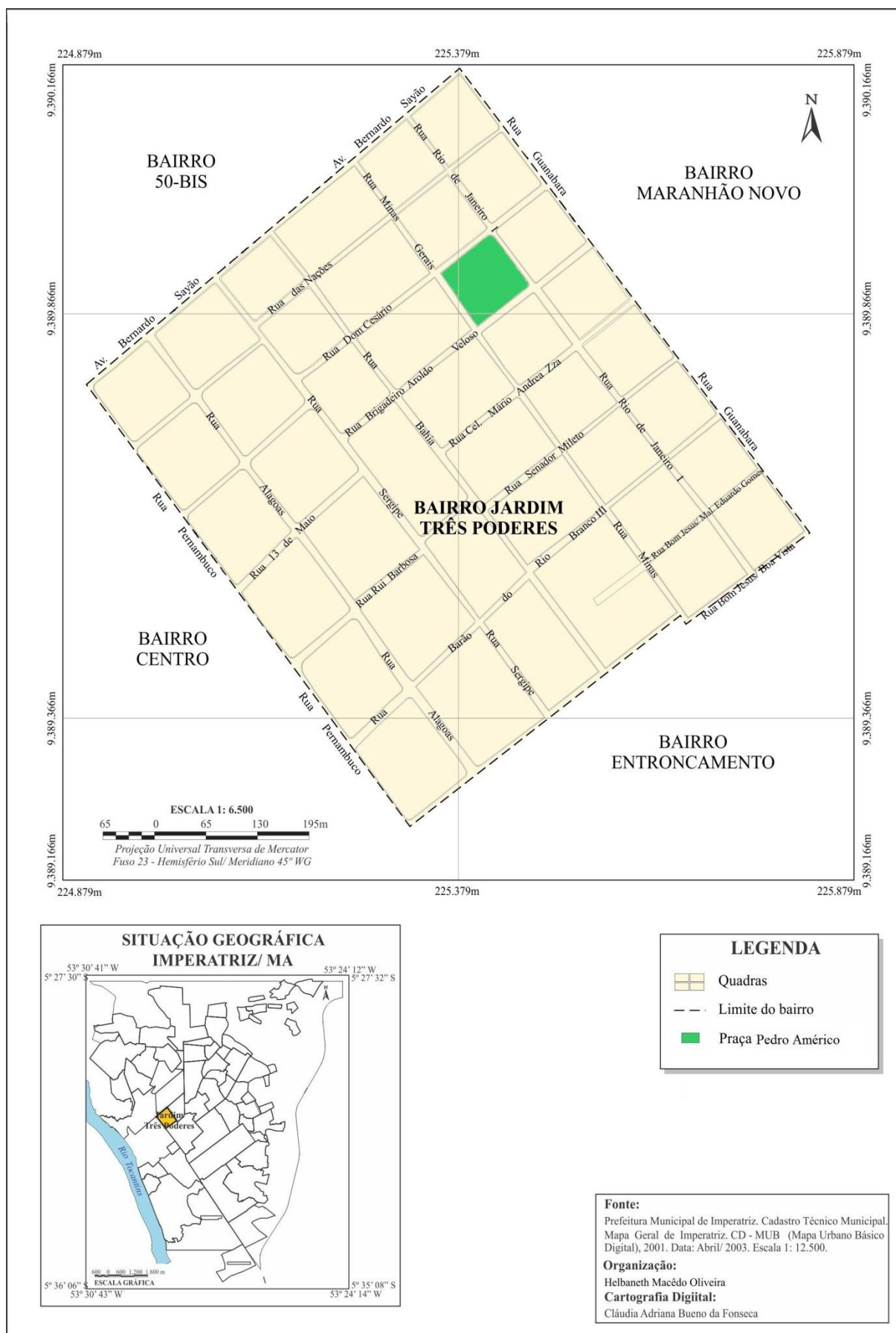


**Figura 31:** Reportagem com divulgação do bairro Jardim Trés Podres em Imperatriz/MA.  
Fonte: Jornal O PROGRESSO, edição de 07/03/76.

A reportagem já atestava a construção da praça do bairro (Praça Pedro Américo) com 6.080m<sup>2</sup> e a presença de saneamento básico com o apoio certo do município. Iniciava-se então construção das primeiras mansões do bairro (10 prontas e 15 em obras), com o claro diferencial de uma delas ser apontada como inserida no rol das cinco casas mais modernas do Maranhão, além da utilização de materiais importados. Destaca-se também a ênfase na boa localização da área, e a presença de residentes ilustres tais como empresários, industriais, médicos e engenheiros, como o texto mesmo diz “pessoas de destaque social” na sociedade imperatrizense. Além da presença de um centro comunitário e uma escola municipal.

As colocações desenvolvidas indicam a gênese da formação do bairro nobre da cidade: o Jardim Trés Poderes, que a partir de então recebe as grandes mansões da cidade, consideradas por muitos, verdadeiras obras de arte tornando-se referência quanto à forma de residir em Imperatriz.

**MAPA 5:** Bairro Jardim Três Poderes: localização espacial em Imperatriz/MA, 2017.



Todavia, as luxuosas mansões não predominaram por muito tempo como os elementos principais da paisagem urbana do bairro, os anos de 1980 trazem uma nova dinâmica residencial para a área.

A partir do final dos anos 80 começou uma verdadeira mutilação arquitetônica no Jardim 3 Poderes e os aspectos urbanísticos de suas construções já não eram mais os mesmos. As mansões que foram construídas com suas fachadas cada uma mais bonita que a outra, circundadas por jardins bem cuidados e que justificavam, inclusive, visitas de outros moradores daqui e alhures para momentos de verdadeira contemplação às arrojadas linhas das construções que foram feitas. Fachadas e jardins foram sendo cercados por altos muros e a visão de cada mansão tornou-se inócua, praticamente sem nenhum atrativo em relação ao esmero arquitetônico em que foram projetadas. Muitas delas foram demolidas para dar lugar a condomínios fechados e prédios de apartamentos, decorrendo daí que o Jardim 3 Poderes começou também a crescer no sentido vertical até os dias de hoje. (FERREIRA, 2015, p. 116).

Ao se observar esta área elitizada, ainda hoje é possível constatar a presença de muitas casas suntuosas com área quadrada bem superior à média observada na cidade, apresentando uma paisagem dicotômica em relação à sua redondeza. A estrutura urbana do bairro é composta de ruas pavimentadas, iluminação pública, escolas e creches de alto padrão, e a presença de uma praça, conforme dissemos anteriormente.

No entanto, a paisagem do bairro é recheada de muros altos, sistema de segurança na maioria dos imóveis e pouco movimento nas ruas, o que entende-se ser devido ao medo da insegurança urbana, uma constante na maioria das cidades médias brasileiras. Isso, contudo, não atrapalhou a instalação da dinâmica vertical no local, ao contrário, a valorização imobiliária que já existia multiplicou-se com a presença dos grandes edifícios.

A organização do bairro Jardim Três Poderes e sua posterior valorização apresentam detalhes que devem ser mencionados para se esclarecer como tal processo desenvolveu-se, fala-se dos elementos que contribuíram para a valorização imobiliária em seus anos iniciais. E dentre eles, a presença do 50-BIS e da Avenida Bernardo Sayão se destacam como pontos nodais deste processo. A importância desses fatores valorativos nos foi esclarecido pela fala do entrevistado a seguir:

Quando Dr. Carlos [Prefeito Carlos Gomes Amorim] entrou em 1976, 1977 ele deu logo início à abertura da avenida, e já tinha um loteamento

aprovado, então o que ele não tinha vendido, com a abertura da avenida aí o olho do pessoal caíram em cima [...] na época como era um bairro que iria ter muita segurança com o 50-BIS ali, e uma das avenidas projetadas que era a Av. Bernardo Saião, que era uma avenida com 36 metros de largura, hoje ela não dá essa metragem toda, mas era uma das únicas avenidas projetadas ... era a Av. Bernardo Saião e a JK. (Fiscal de Obras da Prefeitura de Imperatriz, informação verbal, 2017).

Intui-se que, não foi somente o planejamento do bairro que garantiu seu processo de diferenciação, também sua localização próxima ao batalhão somado à facilidade de acesso pela Avenida Bernardo Sayão, tanto em direção a BR-010 quanto no sentido do centro da cidade, corroboraram para afirmar o Jardim Três Poderes enquanto área nobre de Imperatriz (Figuras 32, 33 e 34). Nesse interim, é importante lembrar que este processo se deu na vigência do período da ditadura militar no Brasil (1964-1985), sendo a presença do exército em Imperatriz um dos pontos de apoio dos governos que ora vigoraram.



**Figura 32:** Vista do 50-BIS durante sua construção em 1972, a esquerda ver-se a Avenida Bernardo Sayão ainda não pavimentada e a gleba de terras do loteamento Jardim Três Poderes, ao fundo as primeiras ruas do bairro Nova Imperatriz.

Fonte: <http://museu-virtual.blogspot.com.br/>. Acesso: 05/04/17.



**Figura 33 e 34:** Vista parcial da Av. Bernardo Sayão, com vista à direita do 50-BIS.

Fonte:

<http://hiltonmarcos.blogspot.com.br>.

Acesso: 05/04/17. E Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

O processo histórico de constituição dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo progrediu de forma desigual, mesmo que ambos estivessem espacialmente próximos um do outro. No entanto, na contemporaneidade as duas áreas engajam-se no processo de verticalização do espaço urbano, assemelhando-se a um único setor que tem no bairro Jardim Três Poderes o epicentro dessa valorização imobiliária, daí a importância do tópico seguinte.

### 4.3 A verticalização dos bairros centrais: o caso do Jardim Três Poderes e Maranhão Novo

O processo de verticalização do bairro se apresenta como um dos reflexos da atuação do capital imobiliário no tecido da cidade contemporânea. Sabe-se que o centro apresenta uma dinâmica econômica contundente e assim constitui-se no local de maior atração para a instalação de diversas atividades. No entanto, ao passo que as cidades crescem, a organização de seu espaço interno também se torna complexa, emergindo novas funções que também abrangem os bairros, principalmente os localizados próximos ao centro.

Pensando a relação dos bairros adjacentes ao centro com as possíveis vantagens desta localização, deve-se adotar uma visão crítica sobre a produção destes espaços. Villaça (2001) desenvolve nesse sentido que:

O centro surge então a partir da necessidade de afastamentos indesejados mas obrigatórios. Ele, como todas as “localizações” da aglomeração, surge em função de uma disputa: a disputa pelo controle (não necessariamente minimização) do tempo e energia gastos nos deslocamentos humanos. [...] O que as classes sociais procuram – e do que a classe dominante não abre mão – é a possibilidade de controle do tempo de deslocamento, possibilidade de opção. (VILLAÇA, 2001, p. 239).

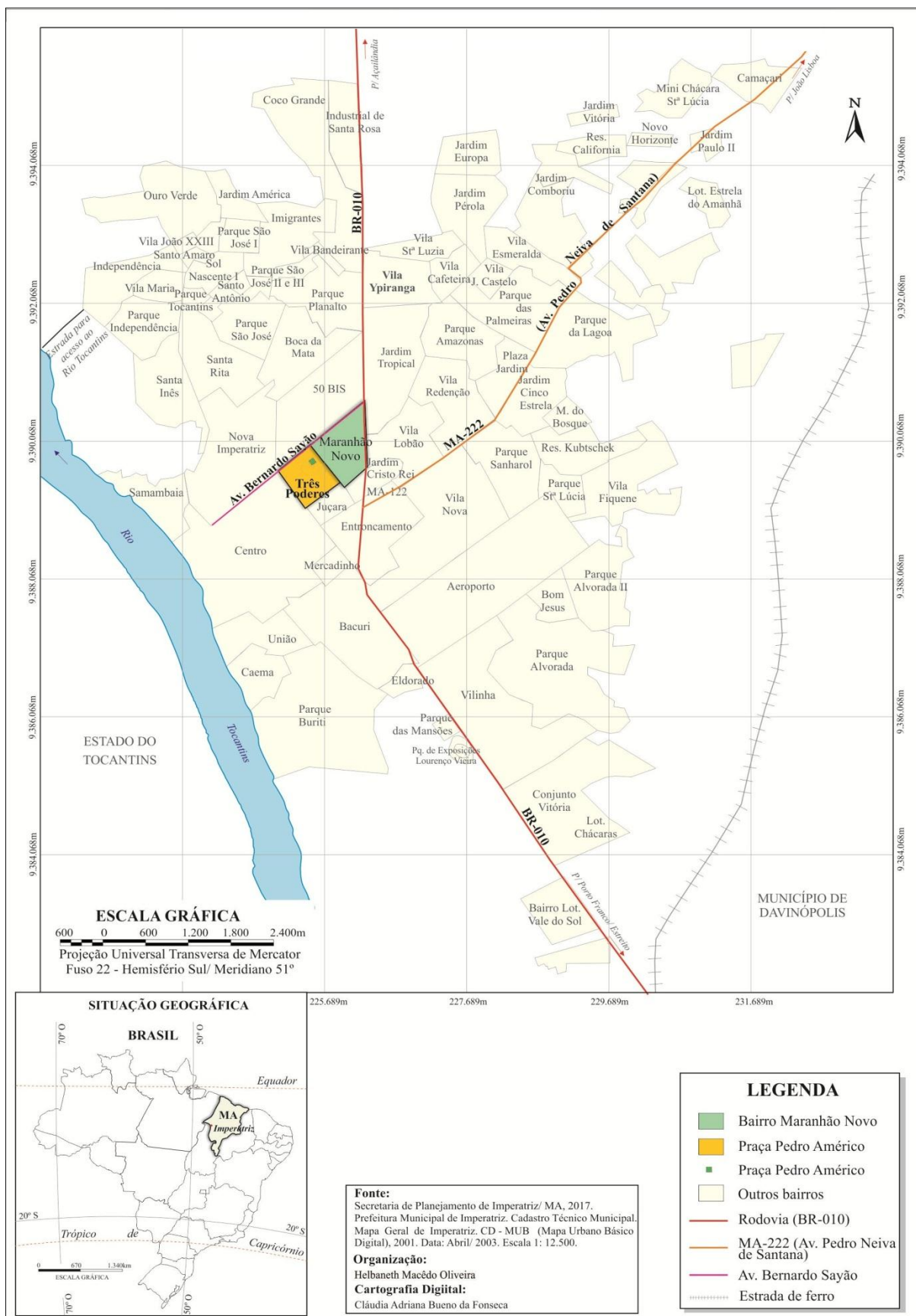
O sentido da argumentação ilustrada pelo autor aponta para a natureza de luta das classes sociais em busca das melhores localizações. Sabe-se que os bairros centrais apresentam esta localização privilegiada em virtude da proximidade com o centro, e isso torna esses locais aprazíveis para os estratos sociais mais elevados, visto que reduz o tempo gasto em deslocamento.

A lógica espacial imbuída na localização dos bairros centrais também se relaciona com a distribuição do processo de verticalização urbana. Ao ponto que, é possível acompanhar a presença significativa dos edifícios, a partir do centro, com relativa tranquilidade nos bairros circundantes da área central. Dessa forma, ao nos remetermos a realidade de Imperatriz/MA, tais constatações são confirmadas<sup>16</sup>, sendo esse um dos motivos que fundamentaram a escolha dos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes como objeto deste estudo (Mapa 6).

---

<sup>16</sup> Observar Quadro 2, p. 113 e Mapa 3, p. 117.

**MAPA 6: Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: localização geográfica em Imperatriz/MA, 2017.**



#### 4.3.1 Identificando a verticalização no Jardim Três Poderes e Maranhão Novo

Pesquisando então esses dois bairros centrais (Jardim Três Poderes e Maranhão Novo) encontrou-se um total de 29 edifícios presentes nestes locais, sendo sua distribuição ocorrendo com 17 unidades localizando-se no bairro Maranhão Novo e 12 no bairro Jardim Três Poderes (Quadro 4). Dentre as vinte ruas que organizam cada bairro, a Avenida Bernardo Sayão destaca-se como a que abriga um maior número de edificações verticais (5 unidades), seguida da rua Minas Gerais (4 edifícios), e das ruas Bahia, Dom Cesário, Goiás e Mato Grosso (3 edifícios cada).

A situação construtiva desses imóveis varia de acordo com o bairro. No Maranhão Novo encontram-se 14 edifícios concluídos e 3 em obras, enquanto que no Jardim Três Poderes dois terços do total estão finalizados (8 unidades), e o restante em processo de construção (4 unidades). Ou seja, no geral os dois bairros apresentam 75,8% dos condomínios verticais construídos e em uso, enquanto que 24,2% estão em processo de obras.

**Quadro 4:** Edifícios localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017.

NOMES		LOCALIZAÇÃO	
		Logradouro	Bairro
1	Buriti Residence	Rua Dr. Itamar Guará, 2150	Jardim Três Poderes
2	Cosmopolitan Residence Club	Rua 13 de Maio, 54	Jardim Três Poderes
3	Edifício Grumari	Rua Bahia, 791	Jardim Três Poderes
4	Edifício Joá	Rua Dom Cesário, 119	Jardim Três Poderes
5	Edifício Solar Tropical	Rua Minas Gerais, 815	Jardim Três Poderes
6	Edifício Residencial São José	Rua Minas Gerais, 895	Jardim Três Poderes
7	Edifício Varandas	Rua Bahia, 1280	Jardim Três Poderes
8	Edifício Versailles	Rua Minas Gerais, 1079	Jardim Três Poderes
9	Exclusive Residence	Rua Sergipe, 55	Jardim Três Poderes
10	Maximus Residence Club	Rua Bahia, 1400	Jardim Três Poderes
11	Privilegie Residence	Rua Minas Gerais, s/n	Jardim Três Poderes
12	Unique Residence	Av. Santa Tereza, 1900	Jardim Três Poderes
13	Angra Residence	Rua Mato Grosso, 26	Maranhão Novo
14	Búzios	Rua Goiás, 114	Maranhão Novo
15	Condomínio Maranhão do Sul	Rua Mato Grosso, 795	Maranhão Novo
16	Copacabana Home	Rua Mato Grosso, 650	Maranhão Novo
17	Edifício Amazonas	Rua Espírito Santo, 1169	Maranhão Novo



**Quadro 4:** Edifícios localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017. (Continuação).

NOMES		LOCALIZAÇÃO	
		Logradouro	Bairro
18	Edifício Laville	Rua Goiás, 3231	Maranhão Novo
19	Edifício Moriah	Av. Bernardo Saião, 3000	Maranhão Novo
20	Edifício Nova Veneza	Rua Dom Cesário, 75	Maranhão Novo
21	Edifício Saint Paul	Rua Dom Cesário, 225	Maranhão Novo
22	Edifício San Francisco	Rua Goiás, 1	Maranhão Novo
23	Hospital das Clinicas - HC	Av. Bernardo Saião, 2150	Maranhão Novo
24	Imperatriz Medical Center	Av. Bernardo Saião, 3650	Maranhão Novo
25	Ipanema Max Condominium	Av. Bernardo Saião, s/n	Maranhão Novo
26	Marina Club Residence	Rua Haroldo Veloso, 59	Maranhão Novo
27	Stay Inn Hotal	Av. Bernardo Saião, 17	Maranhão Novo
28	Sunset Boulevard	Rua Senador Milet, 446	Maranhão Novo
29	Universidade CEUMA	Rua Barão do Rio Branco, 100	Maranhão Novo

Fonte: Pesquisa de Campo, 2017.

Esses edifícios listados, símbolos da verticalização atual na cidade de Imperatriz, pode-se dizer que foram construídos para dois tipos de usos: residencial e serviços. Todos os edifícios localizados no bairro Jardim Três Poderes são utilizados para habitação, o que confirma a aptidão deste como área nobre de residência da elite local. O bairro Maranhão Novo acompanha a mesma tendência, apresentando o percentual de 76,5% dos edifícios (13 unidades) utilizados para a habitação, e apenas 23,5% (quatro edifícios) destinados para a prestação de serviços, dos quais cita-se serviços de hotelaria, educação superior e saúde.

Assim, nos dois bairros aproximadamente 86% dos prédios pesquisados são condomínios residenciais. Esse dado implica em uma série de outras questões, a primeira delas refere-se à quantidade de imóveis distribuídos nestes edifícios residenciais, pois existindo tal predominância carece que também se conheça a taxa de ocupação dos mesmos, nesse sentido o quadro 5 oportuniza a exposição dessas informações.

Pondera-se, no entanto que, conforme já afirmamos, nem todos os edifícios pesquisados estão em condições de habitação devido ao seu estágio de construção ou ao insucesso no acesso destas informações. Contudo, acredita-se que os dados obtidos podem oferecer uma identificação geral desse processo de ocupação.

**Quadro 5:** Taxa de ocupação dos imóveis residenciais verticais localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017.

Bairro	Edifícios	Nº de Aptos	Habitados	Taxa de Ocupação
Jardim Três Poderes	Buriti Residence	32	32	100%
	Cosmopolitan Residence Club *	80	-	-
	Edifício Grumari	24	19	79%
	Edifício Joá *	22	-	-
	Edifício Solar Tropical	16	14	87%
	Edifício Residencial São José	6	6	100%
	Edifício Varandas	10	10	100%
	Edifício Versailles	36	36	100%
	Exclusive Residence	72	17	24%
	Maximus Residence Club	35	24	68%
	Privilege Residence	60	15	25%
	Unique Residence *	120	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>12 Edifícios</b>	<b>513</b>	<b>173</b>	<b>75%</b>
Maranhão Novo	Angra Residence	24	17	71%
	Edifício Búzios	36	33	92%
	Condomínio Maranhão do Sul	24	12	50%
	Copacabana Home	30	26	86%
	Edifício Amazonas	32	31	97%
	Edifício Laville	18	18	100%
	Edifício Moriah	90	88	98%
	Edifício Nova Veneza	12	11	91%
	Edifício Saint Paul *	16	-	-
	Edifício San Francisco *	60	-	-
	Ipanema Max Condominium *	120	-	-
	Marina Club Residence	42	36	86%
	Sunset Boulevard	112	100	89%
<b>TOTAL</b>	<b>13 Edifícios **</b>	<b>616</b>	<b>372</b>	<b>86%</b>

\* Nesses edifícios não foi possível saber o total de apartamentos habitados devido à recusa de informações ou ao estágio da construção.

\*\* Deste total não se contabilizou os quatro edifícios destinados à prestação de serviços.

Fonte: Pesquisa de Campo, 2017.

Diante do quadro exposto, a face da verticalização urbana se apresenta nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo sob o número de pelo menos 1.129 apartamentos residenciais. Esse número é compartimentado em aproximadamente 545 imóveis ocupados, resultando em uma taxa ocupação média total de 86% (ressalvados as unidades onde não foi possível identificar este dado). Esta informação indica que o mercado da habitação vertical, nestes locais, encontra-se

plenamente aquecido, já que, o número de ocupações supera consideravelmente o número unidades desocupadas.

Sendo pertinente colocar que a diferença no número de apartamentos produzidos entre os dois bairros foi de apenas 103 unidades, ou seja, estas áreas estudadas apresentam uma dinâmica habitacional bem semelhante, ora vista que também existe apenas um edifício residencial a mais no Maranhão Novo em relação ao bairro Jardim Três Poderes (isso quando se observa a prevalência final para a habitação).

Outra questão imbricada nesse predomínio de edifícios residenciais refere-se ao valor desses apartamentos. O quadro 6 discrimina o valor venal desses imóveis, o qual é utilizado para se emitir o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no município, bem como sua classificação quanto ao padrão construtivo; dados esses disponibilizados pela Secretaria de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária (SEFAZGO).

**Quadro 6:** Demonstrativo de valores dos apartamento localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo - 2017.

<b>Bairro</b>	<b>Edifício</b>	<b>Valor Venal (IPTU)</b>	<b>Padrão</b>
Jardim Três Poderes	Buriti Residence	R\$ 361.203,24	Alto
	Maximus Residence Club	R\$ 335.700,51	Alto
	Edifício Grumari	R\$ 287.707,36	Alto
	Edifício Varandas	R\$ 267.099,87	Alto
	Exclusive Residence	R\$ 145.015,07	Alto
	Edifício Solar Tropical	R\$ 170.447,89	Médio
	Unique Residence	R\$ 97.504,83	Médio
	Cosmopolitan Residence Club	Em obras	Alto
	Edifício Joá	Em obras	Alto
	Edifício São José	Em obras	-
	Edifício Versailles	Em obras	Alto
Maranhão Novo	Privilegie Residence	Em obras	Alto
	Copacabana Home	R\$ 439.140,61	Alto
	Edifício Saint Paul	R\$ 333.545,82	Alto
	Edifício San Francisco	R\$ 307.034,12	Alto
	Edifício Amazonas	R\$ 284.055,58	Alto
	Edifício Búzios	R\$ 281.579,80	Alto
	Edifício Moriah	R\$ 230.596,27	Alto
	Marina Club Residence	R\$ 213.538,52	Alto
Condomínio Maranhão do Sul	R\$ 117.842,38	Médio	

**Quadro 6:** Demonstrativo de valores dos apartamento localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo - 2017. (Continuação).

<b>Bairro</b>	<b>Edifício</b>	<b>Valor Venal (IPTU)</b>	<b>Padrão</b>
Maranhão Novo	Edifício Nova Veneza	R\$ 138.189,97	Médio
	Angra Residence	R\$ 105.293,05	Médio
	Edifício Laville	R\$ 67.491,65	Médio
	Sunset Boulevard	R\$ 16.585,84	Médio
	Ipanema Max Condominium	Em obras	-

Fonte: Secretaria de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária de Imperatriz/MA.  
Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Observa-se, no entanto que tais valores utilizados pelo município não traduzem os valores cobrados no mercado pelos respectivos imóveis. Pois é sabido que no mercado trabalha-se com uma gama de aferições, criando por meio de diversos instrumentos a valorização imobiliária. Isto foi comprovado por meio de consulta de valores feita nas construtoras responsáveis pela venda das unidades, sendo possível identificar que os edifícios de padrão alto situam-se na faixa média de valores entre oitocentos mil a um milhão e meio de reais.

Um detalhe a ser mencionado diz respeito à inexistência de edifícios com baixo padrão nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, o que se aplica mesmo aos que ainda estão em obras. Esta condição vem reforçar o merchandising amplamente divulgado pelo mercado imobiliário local, que tem no Jardim Três Poderes a área de maior valorização e preços elevados para a aquisição de um imóvel, seja ele residência ou apartamento.

O mesmo se aplica ao Maranhão Novo, bairro nobre que é fortemente influenciado pela proximidade com o Jardim Três Poderes, conforme se comprova pela quantidade de edifícios de alto e médio padrão. No entanto, este possui suas particularidades que o diferencia de seu vizinho citado, dentre elas se apresenta a dificuldade de acesso em algumas ruas devido à precariedade na pavimentação, carência de iluminação pública em determinadas áreas, além de locais com resquícios das antigas beneficiadoras de arroz.

Avançando na identificação do processo de verticalização na área do recorte espacial da pesquisa, o trabalho de campo também constatou a produção de ao menos 306.203,49 m<sup>2</sup> de área construída nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo (Quadro 7). A verticalização do espaço urbano materializa-se em

aproximadamente 131.556,9 m<sup>2</sup> de área verticalizada destinada a habitação no bairro Jardim Três Poderes. Enquanto que no Maranhão Novo temos em metros quadrados 174.646,59 m<sup>2</sup>, os quais se subdividem em 123.228,27m<sup>2</sup> de área verticalizada para fins de habitação, e 51.418,32m<sup>2</sup> destinada à prestação de serviços.

**Quadro 7:** Área dos edifícios construídos nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo em Imperatriz/MA - 2017.

Bairro	Edifícios	Área Construída (m <sup>2</sup> )
Jardim Três Poderes	Buriti Residence	5.461,44
	Cosmopolitan Residence Club	25.500,00
	Edifício Grumari	7.149,11
	Edifício Joá	14.703,07
	Edifício Solar Tropical	3.380,85
	Edifício Residencial São José	1.280,00
	Edifício Varandas	4.689,78
	Edifício Versailles	17.141,18
	Exclusive Residence	8.331,42
	Maximus Residence Club	10.323,11
	Privilegie Residence	18.396,35
	Unique Residence	15.200,59
<b>TOTAL</b>	<b>12 Edifícios</b>	<b>131.556,9</b>
Maranhão Novo	Angra Residence	3.931,15
	Edifício Búzios	10.355,86
	Condomínio Maranhão do Sul	3.015,63
	Copacabana Home	13.273,31
	Edifício Amazonas	9.283,31
	Edifício Laville	2.412,00
	Edifício Moriah	18.024,38
	Edifício Nova Veneza	1.948,59
	Edifício Saint Paul	5.439,47
	Edifício San Francisco	12.456,65
	Hospital das Clínicas - HC	14.568,33
	Ipanema Max Condominium	24.283,75
	Marina Club Residence	9.732,17
	Medical Center	26.207,99
	Stay Inn Hotel	3.432,00
	Sunset Boulevard	9.072,00
Universidade CEUMA	7.210,00	
<b>TOTAL</b>	<b>17 Edifícios</b>	<b>174.646,59</b>

Fonte: Secretaria de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária de Imperatriz/MA.  
Organização: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Observando os principais aspectos assinalados sobre a verticalização dos bairros em estudo, o próximo subtópico se esmera em contribuir para explicar a distribuição espaço-temporal deste fenômeno. De forma a integrar a conjuntura socioespacial do processo de verticalização urbana dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo.

#### **4.3.2 Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: a distribuição espaço-temporal da verticalização**

No processo de leitura do crescimento vertical referente aos dois bairros estudados, deve-se fazer menção da forma como esta dinâmica espacial tem se apresentado. É sabido que o espaço urbano, produto das relações sociais, tem sua produção e reprodução executada por meio da ação de diversos atores sociais, assim sendo, ao se identificar a distribuição dos edifícios também é possível entender a atuação dos agentes na organização destes locais.

O viés de interpretação calcado na distribuição espacial do crescimento vertical, inicialmente se constrói observando as referências atreladas à nomeação dos edifícios (Mapa 7). É possível ver que prevalece o apelo a designação do termo *Residence* para se identificar tais empreendimentos, termo oriundo do inglês que se refere à utilização destes imóveis para residência. Outro termo adjetivado desses locais refere-se à expressão *Club*, figurando a ideia de não se obter apenas um local de moradia, mas também toda uma gama de serviços de lazer, antes presentes apenas em locais como clubes e parques.

Em geral, o que se apreende quanto à nomenclatura dos edifícios da área em estudo diz respeito a uma forte influência de estilos arquitetônicos de outros países, pautado em uma visão “abrasileirada” de padrões estrangeiros.

Conforme se identificou o início da verticalização em Imperatriz, nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo também temos os primeiros edifícios construídos entre 1986 e 1989, sendo estes apenas duas edificações: Edifício Laville e Sunset Boulevard (Figuras 35 e 35), ambos localizados no bairro Maranhão Novo, o que confere a este bairro a dianteira no processo de verticalização.

Esses dois edifícios citados merecem uma discriminação pormenorizada, tendo em conta que representam um marco inicial da verticalização na área de

estudo da pesquisa, além de serem os únicos construídos em praticamente duas décadas. O edifício Laville (figura 36) foi fundado entre 1986-1987 e apresenta em seus detalhes construtivos dois apartamentos por andar, sendo um total de 18 apartamentos distribuídos em dez pavimentos.

Já o edifício *Sunset Boulevard* (figura 35), erguido pela construtora Gutemberg Caetano apresenta o ano de 1989 como sendo sua data de construção, identificação levantada de acordo com os primeiros documentos do prédio consultados durante a pesquisa de campo. Este edifício é apontado por Carvalho (2016) como o primeiro condomínio horizontal do bairro, tendo ele em sua identificação construtiva equipado com 5 pavimentos e 112 apartamentos, distribuídos em 8 blocos de 4 apartamentos por pavimento.



**Figura 35:** Edifício *Sunset Boulevard*, localizado na Rua Senador Milet, 446 – Maranhão Novo. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

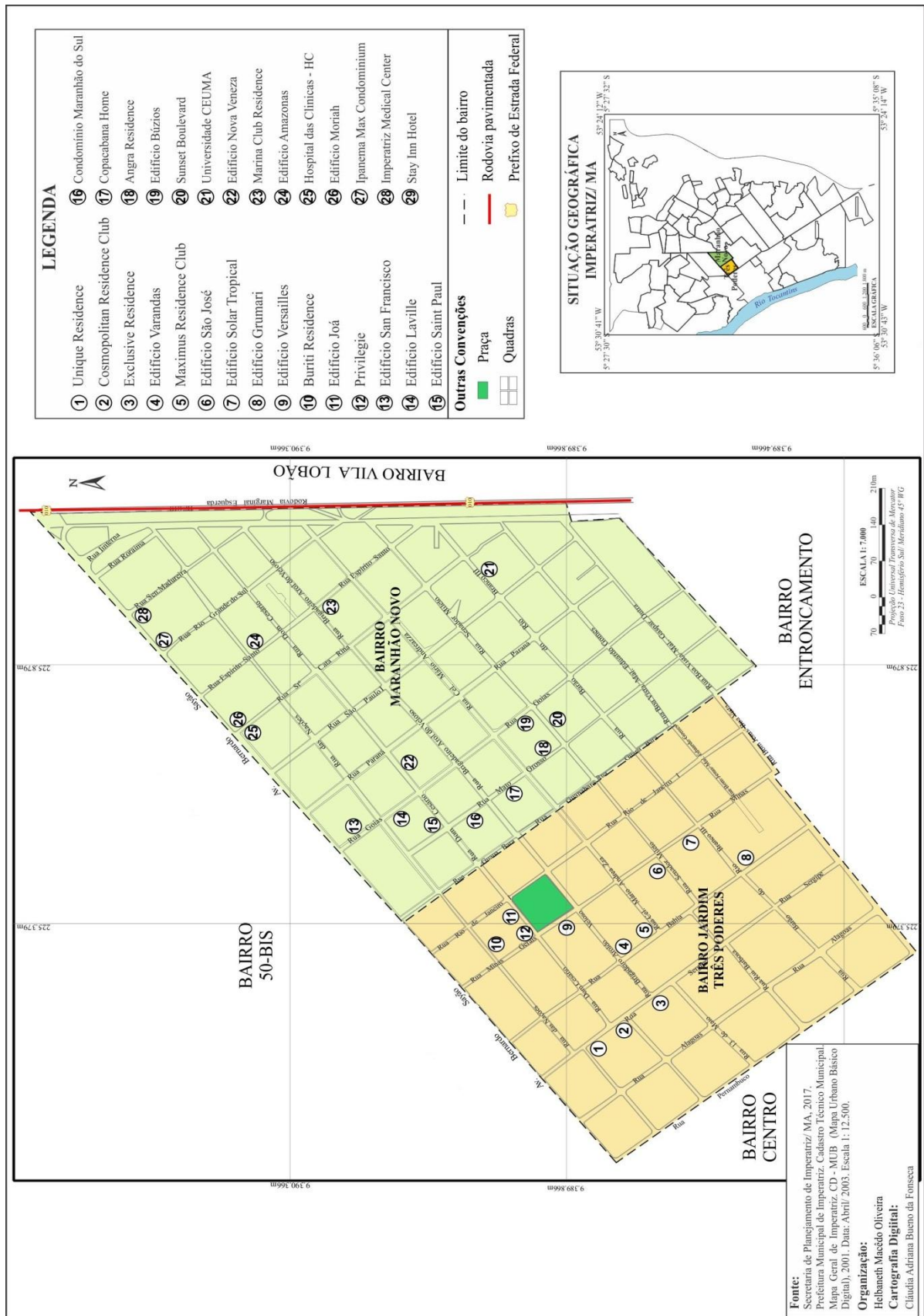


**Figura 36:** Edifício Laville localizado na Rua Goiás, 3231 – Maranhão Novo. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Os edifícios encontram-se distantes um do outro por apenas três quadras, e situam-se em um dos principais eixos de verticalização do bairro Maranhão Novo. As condições estruturais das ruas no entorno destes podem ser caracterizadas como intermitentes, com trechos asfaltados (em geral as que passam em frente aos prédios) e outros não. Isso ocorre segundo nos foi mais bem explicado assim:

Logo o Maranhão Novo é um bairro mais acidentado, e não recebeu de imediato o benefício, o Três Poderes já teve algum benefício na época que começou. Aí entrou essas grandes empresas, esses prédios, e os donos dos prédios foram construindo e fazendo alguns benefícios. [...] Porque ali, a prefeitura quando faz a expedição do alvará já faz um termo de compromisso do proprietário beneficiar aquele trecho. Como foi o caso do Mateus, da construtora Plainar, e outras grandes construtoras. (Fiscal de Obras da Prefeitura de Imperatriz, informação verbal, 2017).

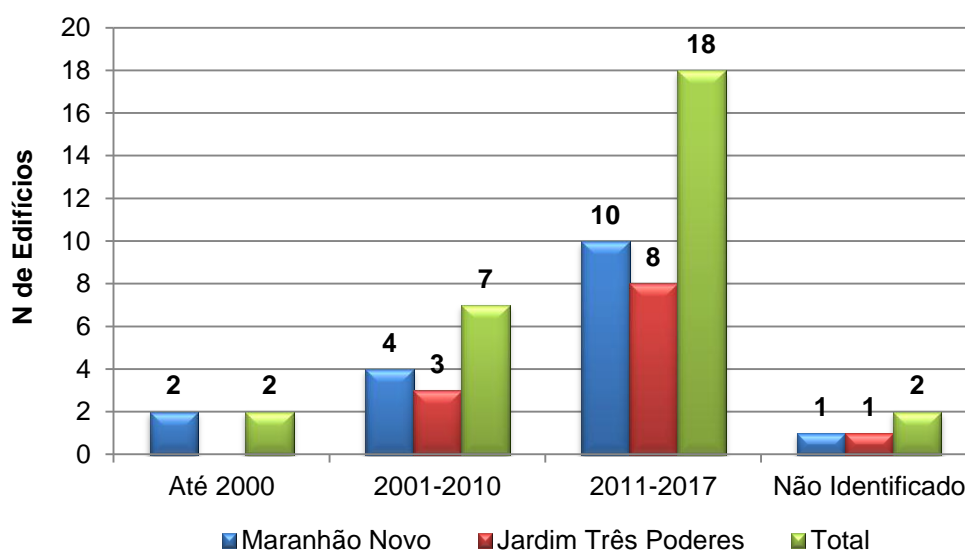
**MAPA 7:** Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: localização espacial dos edifícios, 2017.





Os anos de 1990 foram de baixa na construção de edifícios nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, acompanhando o declínio na construção vertical identificado na cidade. Dessa feita, não foi identificado nenhum edifício pertencente a este período, nesta área. No entanto, na década seguinte, referente aos anos 2000, já se apresenta um incremento considerável da verticalização com 7 edifícios produzidos (Gráfico 8), (Mapa 8).

**GRÁFICO 8:** Quantitativo de edifícios construídos nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, 2017.

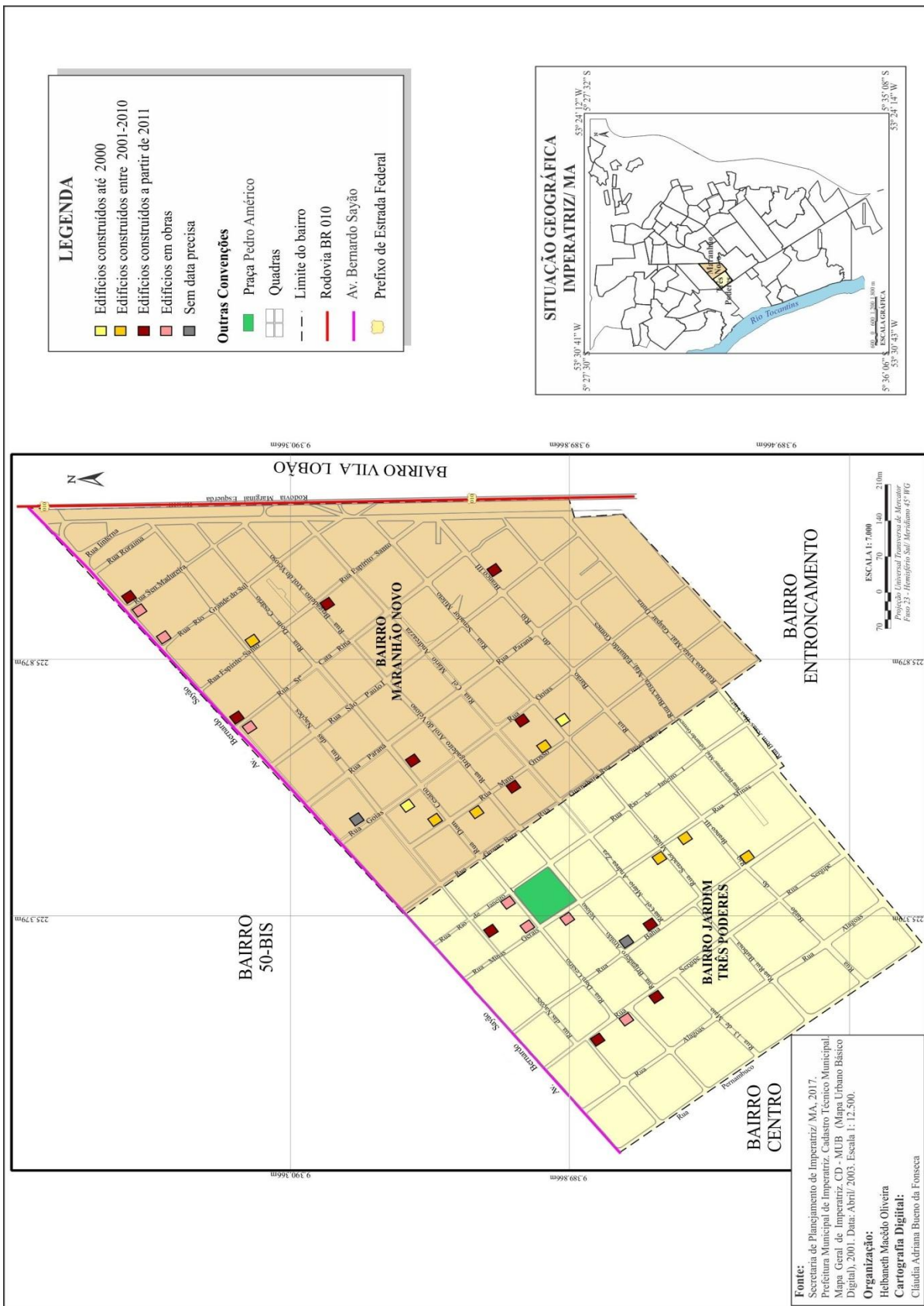


Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Este segundo período estudado, espaço de tempo posterior à inócu produção de prédios em ambos os bairros, aparece o primeiro edifício construído no bairro Jardim Três Poderes, precisamente o edifício Solar Tropical entregue em 2003 pela construtora Alterosa. Este empreendimento apresenta 2 apartamentos por andar, com 16 apartamentos num total de 9 pavimentos. O segundo edifício construído neste período encontra-se no bairro Maranhão Novo, o qual refere-se ao Condomínio Maranhão do Sul (Figura 14), edificação caracterizada como um condomínio horizontal fechado com 4 pavimentos e 24 apartamentos, também entregue pela construtora Alterosa.

Este intervalo de tempo apresenta os dois edifícios mais altos até então distribuídos um em cada bairro do estudo. Sendo o mais alto deles o edifício Amazonas com 19 pavimentos (Figura 38), localizado no bairro Maranhão Novo.

**MAPA 8:** Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: distribuição espacial dos edifícios segundo o período de construção, 2017.



O qual foi entregue em 2007 pela construtora Alterosa. E o segundo mais alto, o edifício Grumari com 14 pavimentos (Figura 37), situado no bairro Jardim Três Poderes e edificado pela construtora Plainar em 2009.



**Figura 37:** Edifício Grumari localizado na Rua Bahia, 791– Jardim Três Poderes. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 38:** Edifício Amazonas localizado na Rua Espírito Santo, 1169 – Maranhão Novo. Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

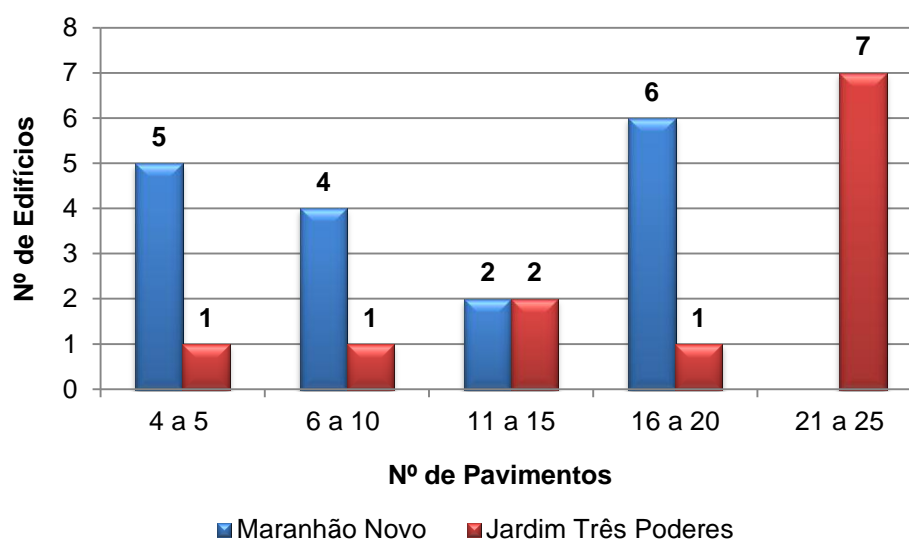
Observando o gráfico 8 e, analisando o período mais recente da verticalização nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, é possível ver o despontar da verticalização nestas áreas, com um número de edifício em ascensão (18 unidades). O despontar da verticalização ocorre principalmente no Maranhão Novo com um quantitativo de edifícios um pouco maior que o número apresentado por seu vizinho. E isso prevalece mesmo quando se observa o número dos que estão em construção, onde o Maranhão Novo apresenta 3 unidades e o Jardim Três Poderes com 5 unidades.

Tudo isso nos leva a interpretar o processo de verticalização como um curva crescente na produção de edifícios dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. Tendo este último um número maior de edificações verticais, enquanto o Jardim Três Poderes inicia sua produção de habitações verticais apenas no decênio dos anos 2000.

Por outro lado, ao analisarmos a produção dos edifícios pela vertente da quantidade de pavimentos o cenário muda. O gráfico 9 (Mapa 9) nos trás outras informações que complementam o que foi dito até aqui, neste estuda-se como a verticalização do espaço urbano se comporta no período atual de acordo com os dois bairros em estudo.

Percebe-se que o bairro Maranhão Novo apresenta sua maior quantidade de edifícios situados na categoria dos mais baixos (Gráfico 9), e em duas categorias intermediárias, sem nenhum representante na categoria dos edifícios mais altos. Enquanto que o bairro Jardim Três Poderes possui representante em todas as categorias, mas tem destaque no tocante aos de maior altura, que também são os mais recentes (Mapa 9).

**GRÁFICO 9:** Quantitativo de edifícios localizado nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo segundo o número de pavimentos, 2017.

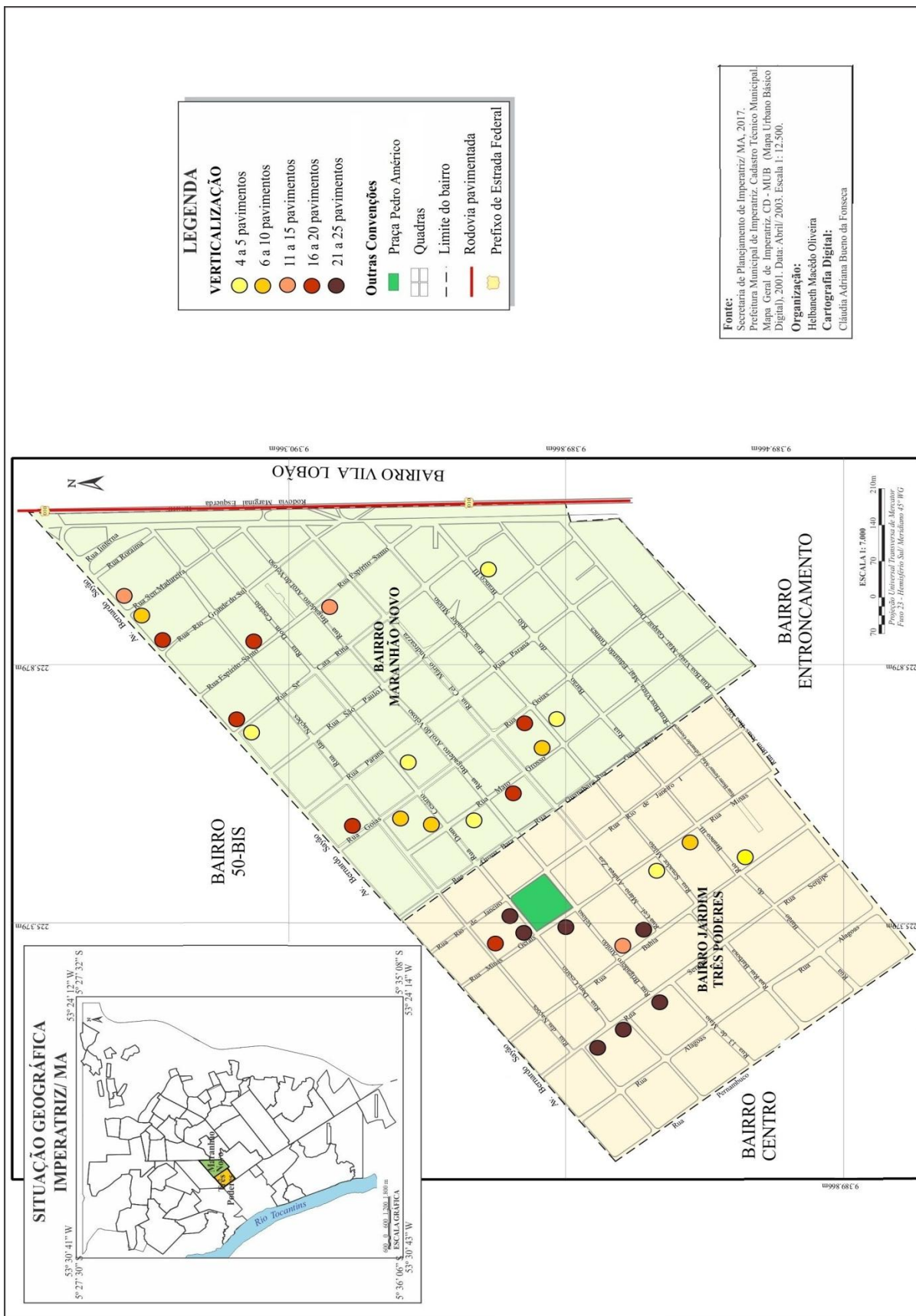


Fonte: Pesquisa de campo, 2017.

Dentre os edifícios de maior pavimento erguidos no bairro Maranhão Novo encontram-se dois de igual número de pavimentos (19), são eles os edifícios Amazonas e o Edifício Ipanema Max Condominium (Figura 40), este último ainda em construção e com previsão de inauguração para 2018, erguido pela Plainar Engenharia.

No rol dos edifícios situados na categoria entre 16-20 pavimentos em que tem destaque o bairro Maranhão Novo, encontram-se mais quatro edifícios: edifício Búzios (16 pavimentos), Copacabana Home (17 pavimentos), San Francisco (18 pavimentos) e Edifício Moriah (18 pavimentos), sendo apenas este último construído pela Construtora Alterosa, enquanto os demais foram entregues pela Plainar Engenharia (Figura 39 e 41).

**MAPA 9:** Bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo: distribuição espacial dos edifícios segundo o número de pavimentos, 2017.





**Figura 39:** Vista parcial do bairro Maranhão Novo, com enfoque no edifício Copacabana ao centro e os demais edifícios localizados em seu entorno.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Dentre os edifícios desta categoria merece destaque o Copacabana Home (Figura 39)<sup>17</sup>, o segundo prédio com valores de apartamentos mais caro da cidade, os condôminos possuem imóveis com valor de mercado situado entre um milhão e três mil reais a até um milhão e duzentos e cinquenta mil reais, a depender do pavimento em que se encontra o apartamento. Esta informação foi auferida na própria construtora que edificou e vendeu as unidades do edifício. Este prédio também se constituiu no empreendimento vertical de maior valor de mercado no bairro Maranhão Novo.

O gráfico 9 também expõe, concernente ao bairro Jardim Três Poderes, certa linearidade no quantitativo de edifícios da primeira (4-5 pavimentos) a quarta categoria de edifícios (16-20 pavimentos). No entanto, quanto se trata da categoria dos edifícios mais altos da cidade o bairro se apresenta como o único dos dois bairros a possuir representantes.

Sendo pertinente colocar que em toda a cidade apenas o centro apresenta outro edifício pertencente a esta categoria, sendo este o edifício Aracati Office (Figura 25) inaugurado em 2014 com 23 pavimentos, sendo destinado para o uso comercial/serviço, tendo ele 234 salas comerciais e 5 elevadores. Ou seja, o bairro Jardim Três Poderes é, na história recente de Imperatriz o local de predomínio dos arranha-céus, e isso pode estar contribuindo para elevar, ainda mais, o preço dos

<sup>17</sup> Imagem capturada a partir da laje superior do edifício Máximus Residence Club, localizado no bairro Jardim Três Poderes em 20/03/2017.

imóveis desta área. Nesse sentido é compreensível o consenso popular em caracterizar este bairro como o local dos ricos e poderosos da cidade.



**Figura 40:** Edifício Ipanema Max Condominium localizado na Av. Bernardo Sayão – Maranhão Novo.  
Fonte: [www.plainar.com.br](http://www.plainar.com.br).  
Acesso: 29/04/17.



**Figura 41:** Edifício Moriah localizado na Av. Bernardo Sayão, 3000 – Maranhão Novo.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 42:** Edifício San Francisco localizado na Rua Goiás, 1 – Maranhão Novo.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

Ademais, é importante que se identifiquem quais são esses edifícios que tem transformado a paisagem urbana e remodelado as nuances da verticalização no bairro Jardim Três Poderes. Esses sete prédios residenciais não são apenas os mais recentes, são também em sua maioria<sup>18</sup>, pertencentes a categoria dos edifícios de alto padrão da cidade, cujos valores de mercado estão além da média da cidade.

Dentre esses sete, dois possuem valores superiores a um milhão de reais, segundo nos foi informado em visita às próprias construtoras que também vendem os imóveis. O Edifício Máximus Residence Club se apresenta como o terceiro mais caro do mercado imperatrizense, com apartamentos que podem custar inicialmente 1.003,288,64 em preço tabelado pela Aracati Construções e incorporações para o primeiro pavimento, sabendo-se que quanto mais alto o pavimento eleva-se também o preço do imóvel.

O Edifício Joá, que ainda está em construção, possui apartamentos que custam não menos que 1.650.000,00 inicialmente, já que nos foi informado pela

<sup>18</sup> O edifício Unique Residence (também designado de Unique Três Poderes) é o único dentre os sete mais altos a ser classificado com padrão médio pela Secretaria de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária de Imperatriz/MA. (Vide Quadro 6, p. 154).

empresa Plainar que também faz o processo de venda, a existência de uma variação de pelo menos 40% no preço total quando concluído, sendo essa cifra final chegando na média dos 2.200.000,00. Desta feita, este constitui-se o edifício mais caro e luxuoso da cidade, e isto ocorre devido uma associação de fatores, que vai de sua localização aos detalhes construtivos.

Das empresas desenvolvedoras dos empreendimentos desta categoria, a Aracati Construções e Incorporações possuem três edifícios, os demais (quatro edifícios) são de responsabilidade de quatro empresas diferentes: Construtora Alterosa, FRP Engenharia, Inovatec Construções, e Plainar Engenharia.



**Figura 43:** Edifício Maximus Residence Club localizado na Rua Bahia, 1400 - Jardim Três Poderes.  
Fonte: <http://ma.olx.com.br>.  
Acesso: 29/04/17.



**Figura 44:** Edifício Cosmopolitan Residence Club localizado na Rua 13 de Maio, 54 – Jardim Três Poderes.  
Autor: <http://ma.olx.com.br>.  
Acesso: 29/04/17.



**Figura 45:** Edifício Exclusive Residence Club localizado na Rua Sergipe, 55 – Jardim Três Poderes.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

O edifício de menor número de pavimentos pertencentes à categoria dos edifícios mais altos (Tabela 5), refere-se ao Máximus Residence Club inaugurado em 2015 (Figura 43) com 21 pavimentos sendo 2 apartamentos por andar. O edifício possui 35 imóveis de 166m<sup>2</sup> e duas vagas de garagem por unidade, tendo dois elevadores (um social e um de serviço) e área comum dispendo de pelo menos dez espaços diferentes: salão de festas, piscina, playground, salão de jogos, academia, quadra poliesportiva, espaço gourmet, churrasqueira, brinquedoteca e sauna, além da presença de circuito de segurança e portaria funcionando 24 horas.



**Tabela 5:** Identificação construtiva dos edifícios com maior número de pavimentos no bairro Jardim Três Poderes, 2017.

Edifício	Nº de Pavtos	Construtora	Área dos Apartamentos (m <sup>2</sup> )	Nº de Quartos p/ apto	Nº de Banheiros p/ apto
Maximus Residence Club	21	Aracati	166	4	5
Cosmopolitan Residence Club	22	Aracati	72,70 e 74,49	2 e 3	2 e 3
Exclusive Residence	22	Inovatec	70,91	2	2
Privilegie Residence	23	FRP Engenharia	156 e 161	4	4
Unique Residence	23	Aracati	46,52 e 67,48	1 e 2	1 e 2
Edifício Versailles	24	Alterosa	264	5	5
Edifício Joá	25	Plainar	364,5	4	4

Fonte: Pesquisa de Campo, 2017.

Essa identificação não difere muito dos prédios subsequentes a este, sendo dois com 22 pavimentos (Cosmopolitan Residence Club e Exclusive Residence – Figuras 44 e 45), além de mais dois com 23 pavimentos (Privilegie Residence e Unique Residence (Figuras 47 e 49). Todos eles possuem uma área de lazer completa, conforme divulgação nos anúncios de venda, apresentando tais aparatos como um diferencial destes empreendimentos.

Os dois últimos edifícios desta categoria são um espetáculo a parte. Uma porque o mais alto deles, o edifício Joá, é o mais luxuoso edifício da cidade, outra porque ambos possuem a maior metragem quadrada de área privativa ofertada para este tipo de imóvel e, também por isso com maiores preços de venda (Tabela 5).



**Figura 46:** Edifício Versailles localizado na Rua Minas Gerais, 1079 - Jardim Três Poderes.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 47:** Edifício Unique Três Poderes localizado na Av. Santa Tereza, 1900 – Jardim Três Poderes.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 48:** Edifício Joá localizado na Rua Dom Cesário – Jardim Três Poderes.  
Fonte: [www.plainar.com.br](http://www.plainar.com.br). Acesso: 29/04/17.

Dito isto se esclarece que o edifício Joá (Figura 48) é um empreendimento pensado para o mais seletivo público da cidade e região, com não menos que um apartamento com 364,5m<sup>2</sup> de área privativa por pavimento e, 26 unidades totais cada uma com direito a 4 ou 5 vagas de estacionamento. O condomínio contempla em sua área de lazer, além dos equipamentos citados anteriormente, uma sala de squash coberta, sendo este o único da cidade a figurar com esta área específica.

Não muito diferente da identificação levantada quanto ao edifício anterior, o edifício Versailles (Figura 46) apresenta dois apartamentos por pavimento, com 264m<sup>2</sup> cada e uma torre com 36 unidades, sendo três elevadores (um de serviço) no condomínio. Mesmo ainda não estando totalmente concluídas, todas as unidades deste encontram-se vendidas. No tocante a sua área comum, todos os equipamentos citados anteriormente também estão presentes neste edifício.

Um diferencial destes empreendimentos também pode ser encontrado com relação a sua localização espacial, esses dois prédios estão localizados em ruas que circundam a Praça Pedro Américo, única praça do bairro Jardim Três Poderes, ficando eles em frente à mesma, tornando este mais um fator agregado a valorização imobiliária desses empreendimentos (Figura 49)<sup>19</sup>.



**Figura 49:** Vista parcial do bairro Jardim Três Poderes, com detalhe da Praça Pedro Américo e dos edifícios localizados em seu entorno.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.

<sup>19</sup> Imagem capturada a partir da área de lazer do edifício Búzios, localizado no bairro Maranhão Novo em 17/03/2017.

Dessa forma, a distribuição espaço-temporal da verticalização imperatrizense, com foco nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo apresenta complexas dimensões. É perceptível que, ocorre em Imperatriz o que Souza (1994, p. 147) já tinha observado ao estudar o mesmo fenômeno na metrópole paulista, segundo ela, “[...] parece-nos que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas do capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala”.

Os bairros estudados apresentam uma valorização imobiliária sem precedentes, com maciços investimentos na produção de edifícios, forma sob a qual o capital imobiliário da cidade encontrou para expandir seus lucros. Isso tem ocorrido de tal forma que, muitas das grandes residências localizadas principalmente no bairro Jardim Três Poderes tem sido vendidas para abrigar os investimentos verticais.

Assim sendo, ao se atentar para o crescimento vertical discriminado anteriormente, uma questão pode ser suscitada a respeito da verticalização e suas relações com o processo de segregação socioespacial, uma vez que até aqui afirmamos a tendência dos estratos sociais de maior poder aquisitivo se isolarem das relações de circunvizinhança. Nesse sentido, procura-se a seguir entender as relações da verticalização com o processo de autosegregação, observando o habitar diferenciado nos bairros em estudo.

#### **4.4 Segregação socioespacial em Imperatriz: o habitar diferenciado nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo**

As condições de moradia, presentes nos diversos locais da cidade hodierna, diversificam-se de acordo com a complexidade das relações capitalistas que se manifestam em seu espaço urbano. Ou seja, “Quanto mais o processo produtivo é complexo, mais as forças materiais e intelectuais necessárias ao trabalho são desenvolvidas, e maiores são as cidades”, Santos (2012, p.33). Nesse sentido, a tendência aponta para a inserção dos lugares na dinâmica capitalista global, assim, quanto maior a intensidade do fluxo de comunicação e capitais entre as cidades, maior a tendência deste processo se refletir na questão habitacional.

Essa conjuntura tem se apresentado em diversas cidades brasileiras com a presença marcante da segregação socioespacial. Este processo, em vias de fato, colabora para acentuar a distancia socioeconômica entre os estratos da sociedade, diferenciação esta perceptível principalmente por meio do contraste residencial encontrado nos bairros e setores da cidade. As alegações levantadas por Pádua (2015) evidenciam a inserção destes locais na dinâmica produtiva moderna, segundo ele:

Na lógica da valorização, o *bairro* aparece como uma localização privilegiada no contexto da metrópole, com boa acessibilidade, com boas opções de consumo, como shoppings, ou de lazer, como parques. Na verdade, o *bairro foi implodido*, tornou-se uma abstração construída pelo mercado imobiliário, pois o processo de urbanização se encaminha na direção da negação do espaço público, assim como na destituição dos espaços qualitativos do bairro, lugares de permanência das relações e de pertencimento dos moradores, como os locais de convivência, os pequenos bares, a rua etc. Esses espaços de sociabilidade tradicional vão sendo incorporados pelo mercado no sentido da transformação do *bairro em espaço produtivo economicamente*. (PÁDUA, 2015, P. 154, grifos nosso).

O mercado imobiliário tem atuado na tangente da produção do espaço de forma a remodelar muito dos sentidos da vida moderna, e a construir outros. A atuação deste agente tem se traduzido, associado ao mercado, na propagação contundente da segregação socioespacial, em especial a autosegregação. O caminho de negação da cidade, apontado pelo autor, torna-se hoje uma realidade de muitas formas de morar e viver nos espaços urbanos.

Santos (2014) aponta coerentemente a forma como boa parte deste processo ocorre, segundo ele:

A casa própria não é a necessidade, esta é a de morar decentemente. A casa própria insere o indivíduo no circuito do consumo e da mercadoria, fetichizando no ato da compra e de venda o que é necessidade social essencial. A ideologia do consumo, mediante suas múltiplas aparências, esta fortemente impregnada na população. Uma boa parcela do conteúdo dos movimentos sociais urbanos defende mais o consumidor que, mesmo o cidadão. O direito à moradia se confunde com o direito de ser proprietário. (SANTOS, 2014, p. 154).

O apelo ao consumo aliado ao direito de propriedade constituem instrumentos fundamentais do mercado imobiliário na confusão citada entre o direito de moradia decente e, o direito a propriedade de uma residência. Essas são apenas algumas das variantes que englobam a visão imobiliária da cidade e que dificultam

observá-la como um todo (SANTOS, 2014). A autossegregação se apresenta através desses mecanismos como mais uma opção de residir, no entanto, acrescida de uma gama de outros serviços que tornam essas áreas fechadas, em geral sob a forma de condomínios, o sonho de consumo da casa própria que também pode ser traduzida na forma do apartamento.

Diante disso, ao estudarmos a verticalização urbana dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo também carece que se esclareça a presença da autossegregação nestes espaços. Visto que, é consenso entre muitos pesquisadores que esta forma específica de produção do espaço urbano carrega também o anseio de separação dos demais<sup>20</sup>, sendo um dos processos pelos quais os residentes almejam distanciar-se do mundo exterior e de seus problemas, além de uma diferenciação socioespacial.

É pertinente esclarecer então que as informações levantadas aqui foram obtidas por meio de entrevistas realizadas com síndicos dos edifícios e, também a visita à empresa Ecoville que administra condomínios em Imperatriz. Além disso, também obteve-se informações de identificação dos empreendimentos e materiais de divulgação nas principais construtoras inseridas na dinâmica vertical da cidade. Isso porque, se acredita que exista uma estreita relação entre o público consumidor do espaço urbano vertical e, os atrativos ofertados pelas propagandas e apelos desenvolvidos.

#### **4.4.1 A produção ideológica do espaço urbano vertical nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo**

As diversas formas de se vender um produto dizem muito sobre qual clientela se deseja alcançar. Assim como um simples apelo oral em qualquer rua ou avenida comercial é destinada a alcançar um pretense cliente que por ali passa, a divulgação de panfletos e materiais mais elaborados também nos diz que o público alvo de tais propostas também é mais exigente e carece de outras formas de persuasão. Como nos diz Caldeira (2000):

---

<sup>20</sup> Observar Caldeira (2000), Souza (1994), Vasconcelos et al (2013), Villaça (2001;2012), dentre outros autores de referencia que confirmam tal tendência.

O objetivo das propagandas é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos. [...] Para conseguir esse efeito, os anúncios e as pessoas a quem eles apelam têm que compartilhar um repertório comum. Se os anúncios falham em articular imagens que as pessoas possam entender e reconhecer como suas, eles falham em seduzir. Portanto, anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar. (CALDEIRA, 2000, p. 264).

Conforme a fala, a sedução dos anúncios revela a clientela desses materiais. Em imperatriz isso não é diferente, conforme dissemos, os bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo apresentam a diferenciação espacial como uma de suas características marcantes, o que é acentuado pelo processo de verticalização. A história de urbanização dessas áreas, já indicava uma distinção, principalmente referente ao bairro Jardim Três Poderes. E, observando as propagandas dos edifícios locados nessas áreas, termos como requinte, exclusividade e sofisticação são constantes no conjunto de palavras utilizadas para persuadir, um dos casos notórios é encontrado na divulgação online do edifício Joá, conforme Figura 50.

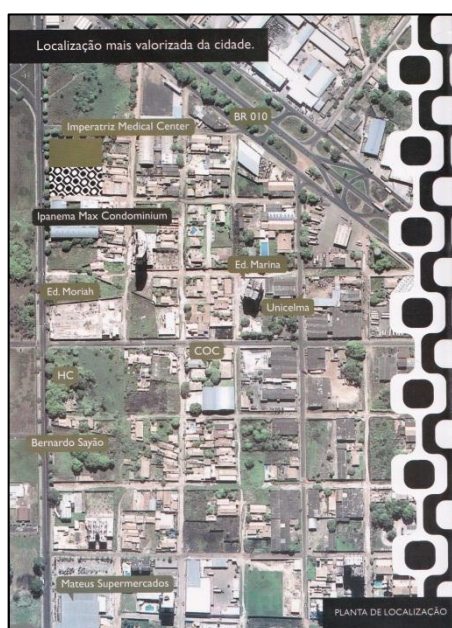


**Figura 50:** Divulgação do Edifício Joá, localizado no bairro Jardim Três Poderes.  
Fonte: <http://www.plainar.com.br/>. Acesso:08/05/2017.

Outro fator agregado aos anúncios publicitários, diz respeito ao processo de valorização imobiliária dos bairros estudados, frente às demais áreas da cidade. O epicentro da verticalização imperatrizense (bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo), no atual momento histórico, também são os locais onde é possível encontrar os edifícios de maior número de pavimentos além dos mais recentes e luxuosos empreendimentos. A valorização imobiliária desses imóveis por conta de sua localização é uma constante nas diversas formas de promoção, expressões como

“localização privilegiada”, “melhor bairro de Imperatriz” e “local mais luxuoso da cidade” se apresentam como adjetivos para a habitação que se encontra nestes bairros (Figuras 51 e 52).

E para evidenciar tal questão, as empresas construtoras/vendedoras, imobiliárias, e os promotores de vendas tem procurado expor o máximo possível a localização precisa dos imóveis, para enfatizar a locação do imóvel com relação aos demais bairros e edifícios circunvizinhos, colocando ao comprador as possibilidades de “integração” com seus semelhantes.



**Figura 51:** Anúncio com a localização do Edifício Ipanema Max Condominium, no bairro Maranhão Novo. Fonte: Plainer Engenharia, 2017.



**Figura 52:** Publicidade do Edifício Maximus Residence Club no bairro Jardim Três Poderes. Fonte: Aracati Construções e Incorporações, 2017.

Os anúncios publicitários dos condomínios verticais, em geral seguem realizando o exposto por Rodrigues (2013, p. 148) onde, “O discurso utilizado para vender esta mercadoria terra, edificações, equipamentos e meios de consumo coletivo e áreas verdes é o da segurança e da qualidade de vida”. Em Imperatriz, para o sucesso nas vendas da habitação vertical são utilizados discursos ideológicos pautados principalmente em três vertentes de apelos: a qualidade de vida, a segurança e a modernidade.

A qualidade de vida, enquanto produto ideológico embutido na aquisição de um imóvel vertical, concretiza assim a associação do poder econômico ao direito a uma habitação digna que possibilite o viver bem (Figura 53). Ou seja, “Dessa

maneira, a qualidade de vida é um produto explorado no mercado imobiliário e torna-se uma nova raridade, indicando que quanto maior o poder de compra, maior qualidade de vida” Pádua (2015, p. 152).

Essa qualidade de vida é fundamentada na oferta de uma série de serviços exclusivos, nos edifícios representados pela presença de áreas especializadas como academia, salão de jogos, SPA, sauna, espaço de beleza masculino e feminino, espaço para massagens, piscinas adulto e infantil, salão de festas, espaço business para reuniões, espaço gourmet, playground, brinquedoteca, praças com áreas de vivências, quadras poliesportiva e de squash, dentre outras. Essas são apenas algumas das áreas encontradas pela pesquisa, por exemplo, no edifício Joá localizado no bairro Jardim Três Poderes em Imperatriz/MA.



**Figura 53:** Divulgação do edifício Copacabana Home, no bairro Maranhão Novo. Fonte: Plinar Engenharia, 2017.

O discurso da segurança intramuros é outro bem presente na promoção dos empreendimentos verticais. Na verdade, quanto se trata de edifícios não apenas os muros cumprem a função de separar, a própria altura em que estão situados os apartamentos já denotam um distanciamento do solo (da maioria das habitações horizontais), talvez esse também seja um dos fatores de encarecimento espaço vertical, quanto mais distante do chão mais elevado o valor do imóvel.

Dentre tantos autores a explanarem o fator segurança na produção de espaços autosegregados, Caldeira (2000) desenvolve a importância do que ela chama de “segurança total”, segundo a mesma:



Apenas com “segurança total” o novo conceito de moradia está completo. [...] Segurança e controle são as condições para manter os outros de fora, para assegurar não só exclusão mas também “felicidade”, “harmonia” e até mesmo “liberdade”. Relacionar a segurança exclusivamente ao crime é ignorar todos os outros significados. Os novos sistemas de segurança não só oferecem proteção contra o crime, mas também criam espaços segregados nos quais a exclusão é cuidadosa e rigorosamente praticada. Eles asseguram “o direito de não ser incomodado” [...]. (CALDEIRA, 2000, p. 267).

É imperioso ressaltar a necessidade de uma segurança pública efetiva nas cidades brasileiras, este tem sido um dos problemas crônicos pelo qual a população urbana é vítima. No entanto, seria simplista associar a venda do produto segurança apenas a insegurança, a fala da autora descortina a justificativa para a afirmação da segurança nos espaços autosegregados. Subentende-se que os condomínios verticais adotam esse discurso também para aprofundar o conteúdo da segregação socioespacial, uma vez que, com base na justificativa de segurança é permitido o auto isolamento, a proeminência dos discursos individualistas, além das medidas protetivas de acesso a estes locais. Como afirma Rodrigues (2013):

É uma espacialização que cria, pelo menos nos folhetos de divulgação, *espaços seguros* versus *espaços inseguros*. Os primeiros, produzidos pelos empreendedores imobiliários com predomínio do valor de troca, são ocupados por aqueles que podem pagar, que pelo menos teoricamente usufruem do valor de uso, para se defenderem dos que estão fora. Os segundos são para os outros, os que não podem pagar a nova mercadoria “segurança” embutida no produto imobiliário. (RODRIGUES, 2013, p. 161, grifo nosso).

Estamos, então, diante de uma mercadoria em que poucos podem ter acesso, e a possibilidade de adquirir este produto passa pelo crivo do poder econômico, o fator de distinção entre os que podem e os que não podem fazer tal aquisição. Daí se percebe a segregação enquanto conteúdo das formas verticais de habitação, onde o discurso ideológico da segurança nada mais é que outro elemento constitutivo deste processo. Sob esta perspectiva, “Os muros segregam os que estão fora e são proibidos de entrar. Os que estão inseridos nesta lógica do morar em áreas fechadas procuram se preservar do perigo, real ou imaginário, que os outros representam” Rodrigues (2013, p. 162-163).

Nesse sentido, a segurança seja talvez o objeto que exerce maior atração dos pretensos compradores ou inquilinos dos edifícios pesquisados (Figura 54). Constatamos isso por meio das diversas visitas feitas aos condomínios verticais de

Imperatriz, impressiona a robustez dos aparatos tecnológicos instalados. Observou-se, praticamente em todos os edifícios a presença de sistema de segurança completo, com câmeras e alarmes não somente nas fachadas e áreas próximas as ruas, como também nas dependências coletivas internas, além de vigilância 24hs com o acompanhamento de vigias e portarias sempre alertas.



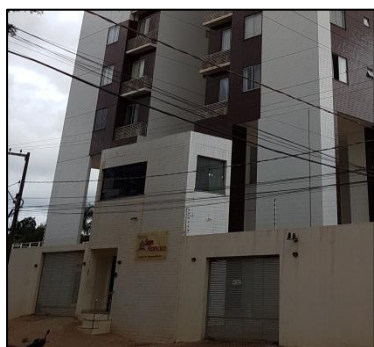
**Figura 54:** Panfleto de divulgação do edifício Maximus Residence Club, localizado no bairro Jardim Três Poderes.  
Fonte: Aracati Construções e Incorporações, 2017.

Um parêntese sobre o fator segurança nesses edifícios, refere-se à localização das portarias. Observou-se prédios onde as portarias situam-se acima do nível da rua (Figuras 55, 56 e 57), com a comunicação também mediada pela descida de uma cesta para a colocação de documentos de identificação, ou quaisquer outros documentos de terceirizados. Logo após uma análise do material recebido e, o retorno do material ao visitante é que se procede a resposta para a entrada, ou não, nas dependências do edifício.

Isso demonstra que a segurança está entrelaçada com o medo dos que estão fora, e ao visitante resta à sensação de adentrar em uma prisão. Nessa direção se entende que, “Parte-se do princípio de que a rua é perigosa e projetam-se soluções tecnológicas de defesa. Para a “onda” de criminalidade que assola a

“sociedade de bem”, apoia-se a *violência reativa*” Almeida (2007, p.129, grifo da autora).

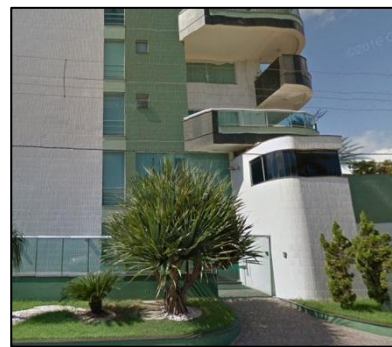
Contudo, observando essa reação à violência e, analisando criticamente esse aspecto, intuímos que tais empreendimentos se utilizam da violência urbana para vender os diversos produtos que estão englobados na habitação vertical, desde a tranquilidade, a segurança intramuros, o isolamento, dentre outros; de forma que estes aparatos se apresentam como um artifício para aferição de maiores lucros (ALMEIDA, 2007). Em outras palavras, seria o que Souza (2006) chama de “escapismo hipócrita”, uma desculpa para as reais intenções pautadas na aquisição de capitais por meio deste tipo de investimento.



**Figura 55:** Vista parcial da fachada do edifício San Francisco, bairro Maranhão Novo.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 56:** Vista parcial da fachada do edifício Amazonas, bairro Maranhão Novo.  
Autor: Helbaneth Macêdo Oliveira, 2017.



**Figura 57:** Vista parcial da fachada do edifício Varandas, bairro Jardim Três Poderes.  
Fonte: <https://www.google.com.br>  
Acesso em: 09/05/17

A preocupação com a segurança é tamanha, que a regra se torna a suspeita, para exemplificar essa circunstância, a presente pesquisadora apenas para iniciar uma comunicação simples com secretário ou auxiliar de administração dos edifícios foi necessário, praticamente em todas as portarias a identificação completa, com registro de CPF, endereço, em alguns até mesmo a entrega de documentos pessoais. Tudo isso, em geral, não garante resultados quando se explica a intenção da pesquisa. Lembrando que, para se ter acesso aos síndicos desses imóveis, se apresenta outra etapa: o agendamento do dia e horário, tarefa essa que pode ser remarcada várias vezes.

Enfim, o discurso da segurança, na prática, se constitui em um subterfúgio para “o direito de não ser incomodado”, conforme afirma Caldeira (2000, p. 261), “[...] o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de marketing que se tornou

dominante nas décadas seguintes: hoje, os procedimentos de segurança são requisito em todos os tipos de prédios que aspirem a ter prestígio”.

Outra vertente ideológica que permeia a divulgação dos empreendimentos verticais é o discurso da modernidade. Os apelos para a mudança são explícitos, os imperativos recheiam as diversas formas de divulgação, o convite aponta para a possibilidade de mudança, ou no termo mais moderno, um *upgrade* (Figura 58).



**Figura 58:** Publicidade do edifício Maximus Residence Club, localizado no bairro Jardim Três Poderes.  
Fonte: Aracati Construções e Incorporações, 2017.



**Figura 59:** Publicidade do edifício Unique Três Poderes no bairro Jardim Três Poderes.  
Fonte: Aracati Construções e Incorporações, 2017.

O edifício de apartamentos é apresentado como a nova forma de residir, uma verdadeira revolução residencial fugindo da tradicional habitação horizontal representada pela casa. Nesse sentido, uma das maneiras de se facilitar o acesso a este objeto de consumo também é oferecido por meio da entrega do outro imóvel, para abater parte do valor da nova aquisição. Sobre isso Caldeira (2000, p. 210) também afirma que, “Nos condomínios fechados, entretanto, a arquitetura modernista se torna não só um símbolo de status para a burguesia, [...] mas também um dos principais meios de produzir segregação”.

É possível observar que as facilidades criadas pelo mercado imobiliário variam, mas a segregação prossegue sendo um dos principais conteúdos desse processo de produção do espaço urbano. A oportunidade de investimento na

aquisição de um imóvel vertical, também é enfocada pelos vendedores frisando não somente a valorização do imóvel, mas também a possibilidade do cliente auferir maiores lucros com o aluguel do mesmo (Figura 59).

De forma que, a produção ideológica do espaço urbano vertical nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, se faz com diferentes enfoques, sendo a segregação socioespacial uma constante presente na dinâmica residencial destes empreendimentos. Assim, importa também entender como ocorre às relações cotidianas dentro desses espaços autosegregados, bem como a forma como se organiza a convivência intramuros.

#### **4.4.2 Habitação e segregação socioespacial nos universos privativos de alto padrão**

A habitação verticalizada apresenta variadas perspectivas de análise, e dentre elas cabe esclarecer a constituição deste produto no mercado da habitação. O edifício de apartamentos é uma mercadoria composta, ele se subdivide em duas unidades: o apartamento e o edifício. Um dos grandes diferenciais da residência na forma de apartamentos está na aquisição, também, de vários outros serviços agregados a este. O edifício, para o comprador/inquilino, oferta a área privativa (apartamento) e as áreas comuns (coletivas) como os elementos desta nova forma de habitação.

São vários os fatores de diferenciação dos imóveis, o primeiro trata da localização do edifício, também a maior distancia do solo em que está situado o apartamento e a quantidade de apartamentos por pavimento, posteriormente a qualidade dos materiais utilizados e área dos apartamentos, e por fim a quantidade de serviços ofertados pelo condomínio (piscinas, quadras poliesportivas, espaço gourmet, salão de jogos e de festas, brinquedoteca, playground etc.), sendo esses apenas alguns dos elementos atinentes nesta dinâmica valorativa.

No entanto, o habitar diferenciado nestes universos privativos também possui o que Caldeira (2000) chama de “ordem dentro dos muros”, considerando a constituição de espaços condominiais, a autora também contribui afirmando que:

Embora os novos enclaves valorizem o universo privado e rejeitem a cidade e seus espaços público, organizar a vida em comum dentro dos muros

dessas áreas residenciais coletivas tem se mostrado bastante complicado. [...] a vida entre iguais parece estar distante do ideal de harmonia que alguns anúncios querem construir. Igualdade social e uma comunidade de interesses não constituem automaticamente as bases para uma vida pública. Concordar a respeito de regras comuns parece ser um dos mais difíceis aspectos da vida cotidiana nas residências coletivas. Além disso, mesmo se se concorda com as regras, fazê-las cumprir pode ser difícil [...]. (CALDEIRA, 2000, p. 275).

Um dos preços a serem pagos para residir em espaços verticais autosssegados é a abstenção de alguns direitos particulares, em prol do bem estar coletivo. Conforme a fala da autora indica, viver em comunidade constitui-se um dos grandes desafios. Por isso a presença dos instrumentos limitadores de excessos como regimento interno ou a convenção de condomínio. Nos edifícios pesquisados a presença deste instrumento é predomínio, visto que a média de moradores vai de cem a trezentas pessoas por edifício.

Pertinente a isso, foi levantado durante a pesquisa as normas de convivência para os moradores dos edifícios, onde nos explicado o funcionamento das regras da seguinte forma:

Olha aqui agente procura usar o bom senso. Algumas tem outras não tem. E para as que não têm agente ... coloca realmente para valer mesmo a risca o regimento interno, porque ele existe. Onde ele limita regras para cada um. Alguns têm o bom senso, e às vezes mesmo não tendo quando agente aplica o regimento ele já dá uma recuada, já dá uma amenizada em tom de voz, porque realmente é muito difícil pessoas conviverem umas com as outras. A gente procura harmonizar as situações quando tem algum conflito entre moradores, ou morador que acha que o condomínio é o responsável por resolver o problema dele. E não é bem assim. (Síndica A, Informação verbal).

Procurar um respeitar sempre o espaço do outro, entendeu? Cumprir as normas do prédio, da convenção predial. Aí aqui agente tem também norma para o uso da área comum, os ambientes da área comum tem que ser reservado com três dias de antecedência. Comigo tem que ser agendado em agenda. Não pode descer e usar qualquer hora que quiser, tem que ser antecipado e tem que reservar antes comigo, para não dá conflito de horário com outro morador. Para não coincidir de outro morador ter reservado neste dia, ele vai e desce aqui e não dá. Tem que ser tudo conversado comigo. Tem que ter planejamento. (Síndica B, Informação verbal).

De fato, a fala das entrevistadas expõe a dificuldade de convivência em apartamentos nos edifícios. Pelo que ouvimos e observamos, a questão encontra-se na adaptação dos residentes a este tipo de moradia. Viu-se que a verticalização na cidade é um processo crescente, e isso se reflete na convivência porque em geral os

residentes acostumados à liberdade de residir em uma casa, ao participarem da vida condominial encontram algumas diferenças, como a questão do barulho, a necessidade de prestar informação e participação das reuniões de condomínios, a presença de animais domésticos nas áreas comuns, dentre outras.

No condomínio vertical o acesso às áreas comuns não ocorre da mesma forma como em uma casa. A fala da entrevistada B deixa bem claro isso, é necessário o agendamento junto à gestora do edifício, abdica-se de muitas das liberdades que a habitação em uma casa oferece. Ou seja, vendo por dentro, os serviços ofertados pelos condomínios na hora da compra apresenta esses detalhes em sua utilização. A “liberdade” pregada nos anúncios de divulgação não é manifesta com o mesmo vigor na convivência cotidiana.

A manutenção da ordem dentro desses espaços exige a prioridade do direito coletivo, para posteriormente atender as necessidades individuais. As regras de convivência, disciplinadas pelo regimento interno, também preveem algumas medidas punitivas para os que fogem dos limites estabelecidos. Conforme nos explica o relato das síndicas a seguir.

Sempre todo lugar tem um ou dois que querem, passar do limite, mas quando acontece assim é feita uma advertência, ai da terceira advertência é multado. Tipo, se ele fugir das regras, do que pede a convenção, respeito a horário barulho, danificar algum lugar, eles fazerem tipo: a churrasqueira, trazerem muita gente para a área comum, fazer do prédio um clube, trazer muita gente, coisa que não pode. Ai eles já vão ser advertidos se fizerem tudo isso. [...] São duas advertências, na terceira, se ele continuar infringindo as leis do condomínio é uma multa de duas vezes o valor da taxa de condomínio. (Síndica C, Informação verbal).

Primeiro advertência verbal, não tendo resultado se coloca a advertência por escrito, registrada. E não havendo solução, se aplica a multa. Ela pode chegar até duas vezes o valor do salário mínimo, ou pode chegar a 20% do valor do salário mínimo. Tipo, um exemplo, o regimento interno aqui no condomínio, ele já é bem antigo, ele vai ser até atualizado agora. Ele determina que todo morador tem obrigação de fazer o cadastro no escritório do condomínio, todo morador tem que ter o cadastro atualizado, sob pena de 20% do valor do condomínio se ele não tiver, e muitos moradores não sabem disso. Às vezes precisa de uma emergência e não tem para quem ligar, o telefone mudou e a pessoa não atualizou, tem um e-mail e não passa entendeu? Então, alguns, é muito difícil passarem dados pessoais, mesmo para o condomínio onde ele mora. (Síndica D, Informação verbal).

As colocações feitas pelas entrevistas oferecem ricas contribuições para se entender como é a convivência dentro dos edifícios. A primeira delas trata das consequências de infrações as leis internas estabelecidas, no caso da síndica citada

duas infrações resultam em advertência e a terceira em multa de até duas vezes o valor da taxa de condomínio. Em outras entrevistas tem-se algo semelhante, em geral na terceira infração a multa pode ser até duas vezes o valor do salário mínimo, ou duas vezes o valor da taxa de condomínio, a depender da gravidade da infração.

Nesse sentido, identificou-se dois tipos de usuários do espaço residencial vertical: o proprietário que é o dono dos apartamento e, o inquilino também chamado de locatário (residentes no regime de aluguel). Essa diferenciação faz distinção quanto a muitas das normas aplicadas, na maioria dos edifícios visitados apenas o proprietário do apartamento pode assinar a convocação do condomínio e suas alterações decorrentes das reuniões, além do mesmo responsabilizar-se também pelos possíveis danos. O locatário por sua vez tem acesso às áreas comuns e também pode arcar com as taxas oriundas de seu uso, mas não as despesas de danos causados ao patrimônio do edifício, esta cobrança é feita diretamente pelo proprietário para o inquilino do imóvel.

Outra questão que se destaca refere-se à taxa que deve ser paga para a manutenção do edifício. A taxa de condomínio<sup>21</sup> é uma das regras, a qual deve ser quitada mensalmente e varia de acordo com o padrão do prédio. No entanto, esta não é a única taxa que os inquilinos desembolsam, tendo em vista as diversas áreas exclusivas ofertadas pelos edifícios, muitas delas também possuem taxas de utilização.

Ao perguntamos a respeito das taxas cobradas pelos condomínios, uma das respostas que esclarecem a questão refere-se à fala da síndica E, conforme colocada abaixo:

Não, aqui tem uma taxa de condomínio é uma, a taxa de reserva de ambiente é outra coisa. São dois valores, estipulado em dois valores, estipulado em 10% e 20% no valor da taxa de condomínio. Tem que colocar o valor da taxa? É um mil duzentos e cinquenta. Aí no caso quando eles reservam as áreas que são 10% então fica 125 e, a que é 20% fica 250. São só esses dois valores. Essa que é mais barata é mais da churrasqueira, cozinha gourmet, agora essa mais cara são os espaços maiores, salão de festas. A sauna não é cobrada. Só esse três locais: a churrasqueira, cozinha gourmet e o salão de festas, que são lugares muito grandes, que é para eventos grandes dos moradores como festas de aniversário. (Síndica E, Informação verbal).

---

<sup>21</sup> A lei nº 13.105/2015 agilizou a cobrança de taxas de condomínios, possibilitando até mesmo a penhora do apartamento para a quitação da dívida.



É comum a aplicação de taxas de locação de algumas áreas aos residentes, ou seja, é de uso privativo, mas os que possuem a premissa de utilização somente possuem acesso por meio deste pagamento extra. Ou seja, os custos da habitação verticalizada se apresentam com valores dicotômicos se comparados a uma residência na forma de casa. Assim como um clube, o acesso é mediado pelo pagamento da entrada, em alguns ambientes.

Existem também regras para o acesso de visitantes, terceirizados e funcionários internos, que também são disciplinados na forma da convecção interna dos condomínios, e isso ocorre da seguinte forma:

É feito um registro na portaria. [...] os prestadores de serviço todos tem que estar com identificação do trabalho né, melhor ainda se ele estiver uniformizado e com crachá. Tipo os prestadores de serviço da CEMAR, eles tem um número de matrícula que ele é anotado na portaria né, para qualquer eventualidade agente ter o registro. [...] Os funcionários eles não tem direito de usufruir dos benefícios do condomínio, tipo piscina, churrasqueira, é trabalho, todos trabalham 44hs semanais, é o normal. (Síndica A, Informação verbal).

Olha os funcionários tem horário comercial a cumprir, o fardamento é obrigatório, deve trabalhar de uniforme. Tem que ter o uso de EPI tudo certinho. Funcionário na parte da portaria, o porteiro não pode ter outro emprego só aqui mesmo. Porque como eles são troca de turno, eles trabalham um dia e folgam outro, eles não podem ter outro emprego porque atrapalha. E principalmente no turno da noite. [...] E as regras que toda empresa tem, no caso de faltar comprovar com atestado, não trazer problema para dentro do prédio, problema pessoal. Não pode ter conflito entre os funcionários, briga, sempre acatar ordem dos superiores, essas coisas que sempre toda empresa tem. [...] Visitantes só entram com identificação, pela portaria. Tem que procurar logo que chega no prédio a guarita, a portaria o primeiro passo. Tem que se identificar, tem que deixar um número de documento RG e CPF, nome completo e tem que aguardar sempre o porteiro interfonar no apartamento e anunciar a chegada dele, perguntar se ele pode subir para o morador, ai que é liberada a entrada no prédio aqui. É norma de segurança. (Síndica C, Informação verbal).

Não são poucas as restrições para se adentrar nos espaços residenciais verticais, esses condomínios além de todo o aparato técnico de segurança, também adotam medidas protetivas para resguardar o acesso aos locais de permanência. Diante desses aspectos a fala de Rodrigues (2013, p. 163) é confirmada, “A segregação é imposta ao outro, aos que não podem entrar, sem serem devidamente autorizados”. Assim, observando os aspectos colocados é que se apreende a segregação nos espaços residenciais privativos de alto padrão, localizados nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. Essa nova forma de habitação traz

significados bem mais profundos nesta restrição ao de fora, onde encontramos nas palavras de Pádua (2015) o mais próximo desta explicação, segundo ele:

[...] difundem-se formas “sociais” da vida “urbana” que transformam o cidadão em indivíduo isolado, que se protege, segundo suas possibilidades financeiras, de uma sociedade repleta de problemas. Há nesse movimento uma naturalização das formas totalitárias, através dos diversos tipos de autoblindagem como formas legítimas da vida na cidade. Mas não somente a legitimação da blindagem, é também a legitimação da prevenção violenta contra a violência, ou seja, a violência, aqui mais como realidade discursiva do que concreta legitima a violência contra todo o restante da sociedade que não seja igual. (PÁDUA, 2015, p. 160).

A habitação privativa vertical, desenvolvida pelo mercado imobiliário, impulsiona a autossegregação de seus residentes, e aprofunda mazelas sociais como a violência urbana, ao responder na mesma moeda contra os demais residentes do espaço urbano da cidade, o que na verdade termina por desfigurar o sentido de viver em sociedade.

Ademais, a segregação socioespacial em Imperatriz se apresenta sob a ótica da verticalização urbana como um processo complexo. Assim como em muitas cidades médias brasileiras, a verticalização se apresenta como uma das formas de habitação em que a segregação socioespacial constitui-se um dos conteúdos que alimentam a expansão deste processo, tendo em vista a tendência ao isolamento das elites em busca de convivência com seus iguais.

Nesse interim, o habitar diferenciado encontrado nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo se afirma como uma das formas de produção diferencial do solo urbano, com a presença marcante de diversos agentes sociais que possuem nesta dinâmica uma possibilidade rentável de acumulação de capitais, reconfigurando a paisagem urbana de Imperatriz.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao chegar nos aspectos finais desta pesquisa, se observa que a temática que nos propomos estudar está longe de ser esgotada. A produção do espaço urbano vertical tem sido um grande desafio a muitos pesquisadores, dado que mesmo sua pungência na paisagem urbana, são diversos os fatores que colaboram para a materialidade deste processo. Em Imperatriz vislumbrou-se que o fenômeno é complexo e, apresenta nuances que vão além da perspectiva abordada aqui.

Ao objetivarmos compreender a origem do processo de verticalização imperatrizense, se abstraiu que a década de 1980 constitui-se um marco temporal para a construção dos primeiros edifícios na cidade. Nesse sentido, também foi possível correlacionar o desenrolar deste processo com os diversos momentos pelos quais a cidade passou, os quais tiveram influência direta na estruturação deste fenômeno. Como afirma Santos (2014, p. 106), “Cada lugar combina variáveis de tempos diferentes. Não existe um lugar onde tudo seja novo ou onde tudo seja velho”.

O movimento da sociedade de Imperatriz, no percurso do tempo, é um dos condicionantes para a verticalização urbana. Assim, utilizando este raciocínio e intuindo desvelar as condições favoráveis para este processo nos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, a pesquisa revelou a estreita vinculação dos fatores econômicos ao dinamismo vertical experimentado pelos dois bairros.

Esses locais foram alvos da verticalização por diversos fatores, tais como sua localização próxima ao centro comercial da cidade, constituindo-os como bairros centrais, uma urbanização em momentos oportunos de grande crescimento urbano dado influência dos ciclos econômicos do arroz, da madeira e do outro, e no mais recente aquecimento da indústria da construção civil.

Além de estratégias comerciais fomentadas pelo mercado imobiliário local no sentido de acolher tais áreas como locais de refúgio das elites. Diante de tudo isso, acrescenta-se a proximidade com outros elementos urbanos que favoreceram uma pungente valorização de mercado, tais como a proximidade com o 50-BIS e com a Rodovia BR-010, além do apoio da Avenida Bernardo Sayão, caminho facilitador em direção ao centro.

Essas condições associadas forneceram as condições para que os bairros estudados se estruturassem na paisagem e economia da cidade, como os locais de maior valorização imobiliária, abrigando boa parte da elite imperatrizense. Esse processo desenvolve-se a, aproximadamente, quatro décadas incluindo o período mais recente, apresentando momentos de alta e, também de baixa na construção de edificações vertais, o que não inviabilizou o enraizamento da verticalização no tecido urbano de Imperatriz.

O estudo das habitações verticais se apresenta como um objeto que, em geral, não ocorre sozinho. A segregação socioespacial é um dos elementos que subsidiam o desenvolvimento da verticalização nas cidades brasileiras. Primeiro se aponta que, produzir edifícios constitui-se um nicho de mercado altamente lucrativo, a possibilidade de reproduzir o solo urbano de forma sobreposta multiplica exponencialmente as condições de obtenção de lucro. Vendo isso, os agentes imobiliários se associam de forma a galgar sempre maiores pavimentos para a habitação vertical, criando a valorização que se apresenta como mais um aporte para esta dinâmica.

Nesse sentido, a verticalização urbana dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo se apresenta, associada a um novo tipo de segregação socioespacial, fala-se da autossegregação, uma forma de habitação em que os mais abastados enclausuram-se para distanciar-se do restante da cidade e de seus problemas. Esses espaços, também denominados de “enclaves fortificados” por Caldeira (2000), no caso da verticalização espacial possuem não apenas os muros como barreira divisória, a questão do afastamento do solo também se apresenta como mais um fator de distanciamento.

A autossegregação afilia-se ao processo de verticalização do solo urbano enquanto conteúdo desta materialização. Isso pôde ser constatado mediante a análise de diversos discursos ideológicos utilizados para a sedução dos pretensos clientes, tendo o predomínio o discurso da segurança, da qualidade de vida e da modernidade, apoios substanciais para a divulgação da habitação verticalizada que aqui estudamos.

Assim como muitas cidades brasileiras de porte médio, a verticalização imperatrizense se apresenta no decurso de sua história, a priori apoiando-se no centro as primeiras edificações, tendo essas como principais finalidades a utilização

para fins comerciais. No entanto, ao avançarmos no desenrolar deste processo os bairros centrais se apresentam como locais ideais de locação deste processo, ao passo que também muda-se o destino das edificações verticais, agora voltadas para a habitação.

Os bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo se apresentam nesta dinâmica com uma considerada parcela dos imóveis de maior porte da cidade. E isso não ocorre aleatoriamente, entende-se que o capital imobiliário procura as melhores condições para se reproduzir no espaço urbano, e detém vantagem, no particular da verticalização urbana, os lugares que já possuem uma valorização, conforme reitera autores como Souza (1994), Somekh (2014) e Villaça (2001).

A pesquisa relevou a presença dos mais caros e luxuosos imóveis verticais nos bairros estudados. Pode-se afirmar que o bairro Jardim Três Poderes constitui-se o epicentro da verticalização imperatrizense, e isso ocorre por uma somatória de fatores que vai da forma como ele foi urbanizado a sua configuração atual reorganizada pela atuação das grandes construtoras, para ampliar a valorização que o mesmo já apresentava, o qual apresentam edifícios predominantemente residenciais. O bairro Maranhão Novo, acompanha a dinâmica vertical de seu vizinho, mesmo com um número maior de edifícios, estes imóveis compartilham as funções residenciais e de comércio/prestação de serviços.

Residir em um apartamento nos bairros estudados não se resume apenas na aquisição de um apartamento, existe também envolvido neste processo a disponibilização de uma gama de outros serviços presentes nestes espaços. O fator valorativo encontra-se principalmente, além da localização, na variedade de serviços e áreas destinadas aos residentes. Identificou-se ao menos dez tipos de áreas diferentes nos edifícios pesquisados, que vão de piscinas a quadras de squash.

Tendo em vista o público consumidor do produto habitação vertical em geral pertencente às classes sociais mais elevadas, são diversos os atrativos para o residente. No entanto, o que não aparece nas propagandas refere-se à habitação em condomínio, ou seja, esta comunidade elitizada abriga um contingente populacional considerável, e para isso algumas normas de convivência se fazem necessário.

Desse modo, existe uma rígida política para a manutenção da ordem intramuros. A presença de instrumentos como o regimento interno de condomínio é

um fator de contribuição para a disciplina com relação aos diversos locais e eventos que se realizam nestes espaços. Se apreende assim que, residir em apartamento tem suas vantagens e também o seu preço, o qual é pago não somente por meio de taxas, mas também da abdicação de direitos individuais em prol da coletividade.

Por fim, o processo de verticalização do solo urbano de Imperatriz, em especial dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo se apresenta como uma nova forma de residir que também tem proporcionado uma reestruturação do espaço urbano como um todo. A construção de edifícios é um movimento crescente que, pode ser traduzido em uma estratégia rentável encontrado pelo capital imobiliário para sua reprodução. Assim, vai se reconfigurando a organização espacial da cidade, por meio da atuação de diversos agentes e processos, dos quais o presente estudo oferece, de acordo com o recorte feito, as reflexões aqui dispostas.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Maurício de Almeida. O estudo geográfico da cidade no Brasil: Evolução e avaliação (Contribuição à história do pensamento geográfico brasileiro). In: CARLOS, Ana Fani A. (Org.). **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. Editora: Edusp, São Paulo Ano: 1994. Ano: v. (p. 199-322).

ACADEMIA IMPERATRIZENSE DE LETRAS. **Imperatriz: 160 anos**. Imperatriz, MA: Associação Imperatrizense de Letras – AIL, 2012.

ALMEIDA, Rute Athay de. Olhando a metrópole atrás dos muros. In: PAULA, Flávia Maria de Assis; CAVALCANTI, Lana de Souza. (Orgs.). **A cidade e seus lugares**. Goiânia: Editora Vieira, 2007. (p.116-139).

AMORIM FILHO, Oswaldo Bueno. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre as cidades médias. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

AMORIM FILHO, Oswaldo; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, Thonpson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Orgs.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. (p. 1-34).

ANDRADE, Thonpson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Orgs.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

ARROYO, Maria Mónica. Dinâmica territorial, circulação e cidades médias. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M.E.B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

Atlas do censo demográfico 2010/IBGE. – Rio de Janeiro: IBGE, 2013. 160 p.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. **Perfil do Município de Imperatriz**. Indicadores Socioeconômicos e Demográficos, 2013.

BAENINGER, Rosana. **Redistribuição espacial da população e urbanização: mudanças e tendências recentes**. In: Maria Flora Gonçalves, Antônio Carlos F. Galvão. (Orgs.) Regiões e cidades, cidades nas regiões. São Paulo: Editora UNESP: ANPUR, 2003.

BECKER, Bertha K. **A urbe amazônica: a floresta e a cidade**. Rio de Janeiro: Garamond, 2013.

BECKER, Bertha K. **Amazônia**. São Paulo: Ática, 1990.

BERMAN, Marshall. **Tudo que é sólido desmancha no ar**: a aventura da modernidade. São Paulo: Editora Schwarcz, 1986.

BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. 5. ed. Tradução Fernando Tomaz. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

BRANCO, Maria Luisa Castello. Cidades médias no Brasil. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M.E.B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. (p.245-277).

BRASIL. Projeto de Lei nº 947, 2001.

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Editora 34/ Edusp, 2000.

CAMPOS, Paola Rogedo. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. (p. 63-79).

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (Re)Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 2014.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARVALHO, Sheryda Lila de Souza. **Autossegregação urbana em Imperatriz/MA**: um estudo a partir dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês. (Dissertação de Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional: 2016. 105f.

CORRÊA, Roberto Lobato. A periodização da rede urbana da Amazônia. **Revista Brasileira de Geografia**, 51(2), 1987, p. 39-68.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. Ed. São Paulo: Ática, 1989. (Série Princípios).

CORRÊA, Roberto Lobato. **Região e organização espacial**. 3. Ed. São Paulo: Ática, 1990. (Série Princípios).

CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.



CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação Residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PITAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

CASTELLS, Manoel. **A questão urbana**. Paz e Terra, 2000.

COUTINHO, Mílson. **Imperatriz: subsídios para a historia da cidade**. São Luis: SIOGE, 1994.

DA SILVA, Carlos Alberto F. A segregação residencial sob a ótica das escolas de Chicago e Neoclássica. **Boletim Goiano de Geografia**. 13 (1): 29-44, jan./dez. 1993.

FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Miniaurélio século XXI escolar: o minidicionário da língua portuguesa**. 4. ed. rev. ampliada. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2001.

FERREIRA, José Freire da Silva (Coordenador). **Rede urbana amazônica: subsídios para uma política de desenvolvimento regional e urbano**. Núcleo de Altos Estudos Amazônicos – NAEA/FIPAM. Belém-PA, 1977.

FERREIRA, Wilson Alves. **Pelas ruas e avenidas da cidade: a história de Imperatriz**. Imperatriz/MA: Gráfica e Editora Brasil, 2015. 328p.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e Zoneamento. São Paulo: 1947-1972**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo/Fapesp, 2005.

FRANCISCO DE OLIVEIRA, Adão. A reprodução do espaço urbano de Goiânia: uma cidade para o capital. In: MOYSÉS, Aristides. (Coord.). **Cidade, segregação urbana e planejamento**. Goiânia: Ed. da UCG, 2005. (p.127-155).

FRANCISCO DE OLIVEIRA, Adão. **Heterotopia, democracia e gestão urbana: desigualdades socioterritoriais e participação sociopolítica em Goiânia (1997-2008)**. Goiânia: Tese de Doutorado (Geografia). IESA/UFG, 2011.

FRANKLIN, Adalberto. **Breve historia de Imperatriz**. Imperatriz: Ética, 2005.

FRANKLIN, Adalberto; SOUSA, Jailson de Macedo. Formação socioespacial da Região Sulmaranhense: da emergência de Pastos Bons à constituição de um espaço policêntrico. In: SOUSA, Jailson de Macedo (Org.). **O regional e o urbano no sul do Maranhão: delimitações conceituais e realidades empíricas**. Imperatriz,MA: Ética, 2013. (p.21-81).

FRESCA, Tania Maria. Prefácio. In: MENDES, Cesar Miranda; TOWS, Ricardo Luiz (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009. p. 12-14.

GAGLIOTTI, Guilherme. **A verticalização em São Paulo, de 1980 a 2011: concentração e dispersão.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013. 139f.

GIMÉNEZ, Humberto Marshal Mendes. **Interpretação do espaço urbano de Maringá: a lógica da verticalização – período de 1990 à 2005.** Dissertação (Programa de Pós-Graduação em Geografia – Curso de Mestrado) – Universidade Estadual de Maringá, 2007. 183f.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. **Geografia e modernidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1996.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2010.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural.** 17. ed. São Paulo: Edições Loyola, 2008.

HOMEM, Maria Cecília Naclério. **O prédio Martinelli: a ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo.** São Paulo: Projeto, 1984.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas. **Censos Demográficos (1940-2010).** Disponível em: <http://censo2010.ibge.gov.br/apps/atlas/> Acesso em: 28/05/2016.

IBGE, Censo demográfico 1940-2010. Até 1970 dados extraídos de: Estatísticas do século XX. Rio de Janeiro: IBGE, 2007 no Anuário Estatístico do Brasil, 1981, vol. 42, 1979. Disponível em <http://serieestatisticas.ibge.gov.br/series.aspx?vcodigo=POP122>. Acesso em 28/05/2016.

LACATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica.** 7. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

LACATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia científica.** 5. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

LAGO, Luciana Corrêa do. **Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise.** Rio de Janeiro: Revan: Fase, 2000.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana.** Tradução de Sérgio Martins. – Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade.** Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, Júnia Maria Ferrari de. Bairro Concórdia em Belo Horizonte: uma discussão sobre o papel do Estado na dinâmica imobiliária. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. (p. 255-274).

LIMA, Rosirene Martins. **O rural no urbano: uma análise do processo de produção do espaço urbano de Imperatriz-MA**. Imperatriz-MA: Ética, 2008.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997. (Novas Direções).

LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional** 5(1): p. 9-36, Verão 2000.

MACHADO, José Roberto; MENDES, Carlos Miranda. **O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil**. Investigações Geográficas, Boletim do Instituto de Geografia -UNAM, Maringá, N. 52, p. 53-71, 2003.

MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

MENDES, C.M. **O edifício no jardim, um plano destruído**. A verticalização de Maringá. Tese (Doutorado em Geografia) FFCHL, USP, 1992.

MENDES, Carlos Miranda; MACHADO, José Roberto. **O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil**. Investigações Geográficas, Maringá, N. 52, p. 53-71, 2003, (dezembro): Data da consulta: 16 de maio de 2016. Disponível em: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56905204>> ISSN 0188-4611.

MENDES, Cesar Miranda. Aspectos culturais do consumo e da mercantilização do processo de verticalização do eixo Maringá, Londrina, Arapongas e Apucarana (PR) Brasil. In: MENDES, Cesar Miranda; TOWS, Ricardo Luiz (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009. (p. 15-32).

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde**. 8. ed. São Paulo: Hucitec, 2004.

OLIVEIRA, Gabriel Anibal Santos de. Verticalização urbana em cidades médias: o caso de Santa Cruz do Sul-RS. **Boletim Gaúcho de Geografia**. BGG, n.40, p. 199-218, maio 2013.

PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ,

Isabel Pinto. (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. (p.146-163).

PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A verticalização de Londrina: 1970/200 a ação dos promotores imobiliários**. Dissertação (Mestrado Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, 2007. 203f.

PONTES, Beatriz Maria Soares. As mudanças no processo produtivo capitalista e suas repercussões nas cidades médias nordestinas. In: SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M.E.B.; SOBARZO, O. (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. (p. 327-246).

RAMIRES, J. C. de L. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998. p. 97-105.

RAMIRES, Júlio Cesar de Lima; PESSÔA, Vera Lúcia Salazar. (Orgs.). **Geografia e pesquisa qualitativa: nas trilhas da investigação**. Uberlândia: Assis, 2009.

RIBEIRO, Miguel Ângelo Campos. **A complexidade da rede urbana amazônica: três dimensões de análise**. (Tese de Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro, 1998.

RIBEIRO, MIGUEL ÂNGELO. A rede urbana amazônica – da rede dentrítica à configuração de uma rede complexa. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: GASPERR-FCT/UNESP, 2001. (p. 369-389).

RODRIGUES, Arlete Moysés. Ciência e ação política: por uma abordagem crítica. In: OLIVEIRA, Floriano Godinho de; FREIRE, Désirée Guichard; JESUS, Gilmar Mascarenhas de; OLIVEIRA, Leandro Dias de. (Orgs.). **Geografia urbana: ciência e ação política**. Rio de Janeiro: Consequência, 2014. (p. 21-43).

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida. CORRÊA, Roberto Lobato. PITAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. (p.147-168).

SANCHES, Edmilson. **Enciclopédia de Imperatriz: 150 anos (1852-2002)**. Imperatriz: Instituto Imperatriz, 2003.

SANTOS, César Simoni. Do lugar do negócio à cidade como negócio. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. (p. 13-41).

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica**. 6. ed. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo - EDUSP, 2004.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. 2. ed. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. 5 ed. 3 reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo – EDUSP, 2012.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. Em colaboração com Denise Elias. 6. ed. 2.reimp. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo - EDUSP, 2014.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. Em colaboração com Denise Elias. 7. ed. 2.reimp. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo - EDUSP, 2014.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Erminia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Editora Alfa –Omega, 1982. (pg. 21-36).

SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. ed. atual. – São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.

SOUSA, Jailson de Macedo. **A cidade na região e a região na cidade**: a dinâmica de Imperatriz (MA) e suas implicações na região Tocantina. Goiânia: UFG, 2005. (Dissertação de mestrado) Universidade Federal de Goiás, 2005.

SOUSA, Jailson de Macedo. **Enredos da dinâmica urbano-regional sulmaranhense** : reflexões a partir da centralidade econômica de Açailândia, Balsas e Imperatriz. (Tese de Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, 2015.

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

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e Ágora**: Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras. 4. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2012.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. 10. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2015.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida. CORRÊA, Roberto Lobato. PITAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. (p.62-93).

STEINBERGER, Marília; BRUNA, Gilda Collet. Cidades médias: elos do urbano-regional e do público-privado. In: ANDRADE, Thonpson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. (Orgs.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. (p. 35-77).

TRIVINOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação**. 15. Reimpr. São Paulo: Atlas, 2007.

TOLEDO, Rodrigo Alerto. Contribuições de Anhaia Mello ao urbanismo paulistano: de Ebenzer Howard à escola de Chicago. **Pós**, São Paulo, v.20, n.33, p. 86-102, jun. 2013.

TOWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda; GIMENEZ, Humberto Marshal Mendes; DRUCIAKI, Vinícios Polzin. O processo de verticalização no norte central paranaense: o caso de Apucarana. In: MENDES, Cesar Miranda; TOWS, Ricardo Luiz (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009. (p. 95-117.).

TÖWS, Ricardo Luiz. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Maringá, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2010.

TRINDADE JR, Saint-Clair Cordeiro da. Faces da urbanização na fronteira: a dinâmica metropolitana de Belém no contexto da urbanização amazônica. In: **Experimental.**, n. 4/5, p. 71-89, setembro, 1998.

TRINDADE JR. Saint-Clair Cordeiro da. A Amazônia oriental brasileira: processos de territorialização e perspectivas de fragmentação política do espaço. In: **XII Colóquio Internacional de Geocrítica: Las independências y construcción y socialización. Siglos XIX-XX**. Bogotá, 2012.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Aplicação do conceito de segregação residencial ao contexto brasileiro na longa duração. **CIDADES**. v. 1, n. 2, 2004, p. 259-274.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. CORRÊA, Roberto Lobato. PITAUDI, Silvana Maria. Introdução. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida. CORRÊA, Roberto Lobato. PITAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. (p.7-15).

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileira**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

ZACCHI, Raquel Callegario. O espaço urbano da cidade capitalista: um estudo sobre o processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970-2007). **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, Ituiutaba, v. 5, n. 2, p. 352-370, jul./dec. 2014.

ZUFFO, Élida Regina de Moraes. **Pioneiros modernos: verticalização residencial em Higienópolis**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

## **APÊNDICES**



**APÊNDICE A:** Ficha para coleta de dados referente à identificação dos edifícios.**NOME DO EDIFÍCIO**

ENDEREÇO:	
ENTRE RUAS:	
BAIRRO:	
CONSTRUTORA/INCORPORADORA:	
DATA DE CONSTRUÇÃO:	
EM OBRAS ( )	PREVISÃO DE CONCLUSÃO (Entrega):
Nº DE TORRES:	
Nº DE PAVIMENTOS:	
Nº DE APARTAMENTOS TOTAIS:	
Nº DE APTO P/ PAVIMENTO:	
Nº DE APTOS DESOCUPADOS (a venda ou para alugar)	
ÁREA TOTAL DO EDIFÍCIO:	
TIPO DE USO:	( ) comércio/serviço ( ) institucional ( ) residencial ( ) misto

**PADRÃO CONSTRUTIVO**

ELEVADORES:	( ) não possui. ( ) possui, quantidade: _____ Quantos são de serviço:
ÁREA TOTAL DOS APTOS:	
Nº VAGAS DE <b>GARAGEM</b> P/ APTO:	( ) não há garagem ( ) 1 vaga ( ) 2 vagas ( ) 3 ou mais
Nº DE <b>QUARTOS</b> POR APTO:	( ) somente 1 ( ) 2 quartos ( ) 3 quartos ( ) 4 ou mais
Nº DE <b>BANHEIROS</b> POR APTO:	( ) somente 1 ( ) 2 banheiros ( ) 3 banheiros ( ) 4 ou mais
OS APTOS POSSUEM QUARTO P/ EMPREGADA:	( ) Não ( ) sim, <u>sem</u> banheiro ( ) sim, <u>com</u> banheiro
EQUIPAMENTOS PRESENTES NAS ÁREAS COLETIVAS:	( ) salão de festa ( ) piscina ( ) playground ( ) academia ( ) brinquedoteca ( ) salão de jogos ( ) sala de cinema ( ) circuito de segurança ( ) SPA ( ) Quadra poliesportiva ( ) espaços gourmet/churrasqueira Outros: _____ _____

Telefone p/ contato da Portaria/Secretaria: \_\_\_\_\_

**APÊNDICE B:** Roteiro semiestruturado direcionado a pesquisadores para a coleta de dados sobre a história dos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes.

Imperatriz/MA \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / 2017

Nome do Entrevistado: \_\_\_\_\_

Profissão: \_\_\_\_\_

Local da entrevista: \_\_\_\_\_

1 – Qual a origem da área onde hoje se encontra o bairro Jardim Três Poderes? Como este bairro foi criado? (ano, proprietário, área quadrada, venda dos lotes, etc.).

2 – Qual o contexto histórico em que o loteamento Jardim Três Poderes foi desenvolvido?

3 – Sobre o bairro Maranhão Novo, o que você poderia nos dizer sobre sua origem? (ano, proprietário, área quadrada, loteamento, venda dos lotes, etc.).

4 - A pesquisa estuda os bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes, você saberia dizer, qual destes foi criado primeiro ou em que ordem houve essa organização ou regularização?

5 - Como se explica a valorização da área do bairro Jardim Três Poderes? Porque isso não ocorreu igualmente com o Maranhão Novo? Existe alguma relação ou diferença que tenha contribuído para isso?

**APÊNDICE C:** Roteiro semiestruturado direcionado a síndicos dos edifícios localizados nos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes.

Imperatriz/MA \_\_\_\_\_/ \_\_\_\_\_/ 2017

Nome do(a) Entrevistado(a): \_\_\_\_\_

Nome do Condomínio: \_\_\_\_\_

Nº de imóveis /apartamentos ocupados neste edifício: \_\_\_\_\_

Tempo de atuação no cargo: \_\_\_\_\_

- 1) Qual o ano de inauguração deste edifício?
- 2) Número aproximado de moradores?
- 3) Quais são as regras de segurança adotadas por este condomínio?
- 4) Existem regras específicas para funcionários? Quais são elas?
- 5) Existem regras específicas para visitantes? Quais são elas?
- 6) Quais são as regras de convivência adotadas por este condomínio?
- 7) Quais os serviços (áreas comuns) oferecidos pelo condomínio? Ex: sistema de monitoramento, playground, manutenção de jardins e áreas comuns, quadra de esportes etc.
- 8) Os condôminos colaboram com o seu trabalho como síndico? Justifique.

## **ANEXOS**

# Jardim Tres Poderes: O Bairro Nobre da Cidade

Em menos de dois anos de vendas de suas centenas de lotes residenciais, mais de cem pessoas da cidade já confirmaram o prognóstico da SERPHAU quando atestou o Jardim Três Poderes como a área nobre residencial de Imperatriz. Localizado numa das partes mais altas da cidade e um pouco afastado da agitação da progressista capital tocantina que a cada dia exige um centro habitacional desta natureza, o Três Poderes já conquistou muitas famílias da cidade, dentre elas: de empresários, industriais, médicos, engenheiros, enfim, pessoas que realmente podem propor-

cionar àquele lugar um ambiente sadio e agradável.

O setor de saneamento básico, fator fundamental para uma área residencial, aprova brilhantemente o bairro que muitos já denominaram como o elite de Imperatriz. Antes de ser centro residencial, o Jardim Três Poderes era uma das áreas verdes da cidade; hoje um planalto, que daqui a pouco tempo oferecerá uma vista das mais deslumbrantes, conforme previsões de engenheiros que opinam sobre o assunto. Não só a vantagem da certeza de que no Três Poderes só fixarão residências

de destaque do mundo social e empresarial de Imperatriz contribui para a grande disputa de cada lote ali disposto a venda. Mas os próprios privilégios que a natureza lhe proporcionou têm influenciado muito para isso.

Além do Centro Comunitário, dez casas já estão inteiramente construídas no Jardim Três Poderes. Um quinze construções, todas de elevado nível técnico, já estão em franco andamento. Dentre as residências já concluídas, destacam-se: A de Dr. Regis de Albuquerque, que teve seu material totalmente importado

e já foi classificada como uma das cinco mais modernas do Maranhão; a de Dr. Roberto Melo; a do empresário José Antonio Angelo (Zezão do Posto de Molás); e a do engenheiro José Franklin da Costa Miranda.

Na quadra 7 do setor 45, numa área de 6.084 metros quadrados, será construída uma praça com o incentivo municipal. Já na quadra 17 e 26 do mesmo setor, um colégio do município será edificado.

Na relação abaixo, todos os que já adquiriram lote no Jardim Três Poderes e já providenciaram suas construções.

NOME DO COMPRADOR	LOTE	QUADRA	SETOR	NOME DO COMPRADOR	LOTE	QUADRA	SETOR
Antonio Leite de Andrade	06	01	45	Juremyr de Melo Feitosa	12	02	45
Antonio Tavares de Araujo	1/4	04	45	Juremyr de Melo Feitosa	11	02	45
Antonio R. de Albuquerque	1/4	03	45	José Antonio Angelo	09	01	45
Agostinho Noleto Soares	08 e 09	13	45	João Manoel Ferreira Borges	01 e 02	08	45
Amara Tavares Lira	21	02	45	João Batista Alves	10, 11 e 12	05	45
Antero Abillo de Freitas	3, 4 e 5	08	45	João Moreira Pinto	1, 2 e 14	09	45
Adalberto Alencar Bezerra	6 e 7	20	44	João Ferreira Borges	1/4	04	45
Agro Ind. Tocantins	06	21	44	Jorge Miguel Romano	06	34	44
Antonio Geraldo Brum	04	31	37	Júlio César Aboud Nagem	08	21	44
Carlos Gomes de Amorim	18	02	45	João Baptista Oliveira	05	01	37
Carlos Gomes de Amorim	19 e 20	02	45	Kalim Safi Bittar	1, 13, 14	15	45
Clauber Barros Simões	08	01	45	Maria Evanda Barreto	08 e 09	06	45
Clintxon Zlocowich de Melo	05	34	44	Maria Helena V. Oliveira	07	01	45
Deusdete Santos Sousa	1/4	04	45	Mauro Siqueira Borges	13 e 14	08	45
Domingos G. Turibio	01	01	45	Miriam Santos Encarnação	06	15	45
Divil - Distribuidora Veículos	01 e 14	05	45	Miguel Ahid Jorge Neto	04	01	45
Darcy Constante Jaime	01	14	45	Maria de Sousa Santos	05	02	37
Dario de Aquino Fernandes	06	01	37	Odilon Carneiro Coelho	03	21	44
Francisco Paulo de Almeida	10	08	45	Pedro Torquato e Antonio Chaves	02	21	44
Farhat Saddi Filho	14 e 15	02	45	Roberto Honorio de Melo	1/4	03	45
Francisco Costa Curta	13	21	44	Roberto José da Silva Barreto	6, 10, 11, 12, 14	06	45
Grande Loja do Maranhão	20	06	45	Reimundo Alves Costa	04 e 05	21	44
Geraldo Gomes de Amorim	11 e 12	15	45	Raimundo Gomes Silva	03	20	44
Geraldo Vieira Rocha	3, 4, 5, 6	14	45	Rui Flexa Ribeiro	09	21	44
Hildenir Sousa Coelho	07	21	44	Sebastião Regis de Albuquerque	1/4	03	45
Helio Herenio Farias	03	01	37	Telma (Telecomunicação)	02 e 03	01	45
José Guerra de Andrade Lima	1/4	03	45	Ulisses Teles Zimerer	08	08	45
José Itamar Santos Guará	08	02	45	Walterson Martins	11	08	45

O JARDIM TRES PODERES PERTENCE AO GRUPO HIPERIDES LISBOA ALENCAR E WILSON LISBOA ALENCAR. VENDAS COM A EMPRESA IMOBILIÁRIA MELHORAMENTOS DE IMPERATRIZ, À AVENIDA GETÚLIO VARGAS, 1018 - FONE 561.



No clichê acima, o Loteamento do Jardim Três Poderes, apontado pelo SERPHAU como área nobre residencial de Imperatriz. Mais de cem lotes já foram vendidos e as construções residenciais de grande vulto já começam a surgir.