

## **PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO: UMA ANÁLISE A PARTIR DO SURGIMENTO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NA ZONA URBANA DE TERESINA/PIAUI**

## **PRODUCCIÓN DESIGUAL DEL ESPACIO URBANO: UN ANÁLISIS A PARTIR DE LA APARICIÓN DE PARCELAS CERRADAS EN LA ZONA URBANA DE TERESINA/PIAUI**

**Reginaldo Muniz Soares**

Mestrando em Desenvolvimento Socioeconômico – UFMA, Bolsista CAPES/BRASIL, Especialista em Gestão Pública Municipal – UESPI, Licenciado em Geografia – UESPI, Bacharel em Jornalismo e Relações Públicas – UESPI.  
E-mail: remusoares@gmail.com

### **RESUMO**

O espaço urbano se modifica constantemente. A produção e (re) produção do espaço urbano ocorre de formas diferenciadas dentro do mesmo espaço. A ocupação do solo urbano por diferentes classes sociais materializa a produção desigual do espaço nas cidades através do processo de segregação socioespacial. A implantação de loteamentos fechados nos espaços urbanos reforça as desigualdades socioespaciais, criando enclaves voltados para a população de alto poder aquisitivo, que contrastam com as áreas menos favorecidas da cidade. Os loteamentos fechados se implantaram em Teresina a partir da década de 1990, e atualmente já fazem parte da paisagem da cidade. O estudo aqui apresentado, realizou uma análise teórica sobre a produção desigual do espaço urbano em Teresina a partir do surgimento dos loteamentos fechados. A pesquisa foi realizada com base em levantamento bibliográfico e documental, visitas *in loco*, levantamento fotográfico e produção de mapas. Observou-se um aumento destes loteamentos fechados e sua concentração em áreas periféricas das regiões Norte, Leste e Sudeste da cidade. A expansão dos loteamentos fechados em Teresina, contrastando com as regiões mais pobres da cidade, que em geral crescem de maneira desornada e sem infraestruturas básicas, reforçam a produção desigual do espaço urbano na cidade.

**Palavras-chave:** Teresina; espaço geográfico; loteamentos; segregação socioespacial.

## RESUMEN

*El espacio urbano cambia constantemente. La producción y (re) producción del espacio urbano tiene lugar de diferentes maneras dentro del mismo espacio. La ocupación del suelo urbano por diferentes clases sociales materializa la producción desigual del espacio en las ciudades a través del proceso de segregación socio-espacial. La implantación de parcelas cerradas en espacios urbanos refuerza las desigualdades socioespaciales, creando enclaves dirigidos a la población de alto poder adquisitivo, que contrastan con las zonas menos favorecidas de la ciudad. Las parcelas cerradas se desplegaron en Teresina desde la década de 1990, y ahora ya forman parte del paisaje de la ciudad. La investigación aquí presentada, realizó un análisis teórico sobre la producción desigual del espacio urbano en Teresina a partir de la aparición de parcelas cerradas. La investigación se llevó a cabo en base a estudios bibliográficos y documentales, visitas in situ, levantamiento fotográfico y producción de mapas. Se observó un aumento en estas parcelas cerradas y su concentración en áreas periféricas de las regiones Norte, Este y Sureste de la ciudad. La expansión de las parcelas cerradas en Teresina, en contraste con las regiones más pobres de la ciudad, que generalmente crecen de manera desornada y sin infraestructura básica, refuerzan la producción desigual de espacio urbano en la ciudad.*

**Palabras-clave:** Teresina; espacio geográfico; lotes; segregación socio-espacial.

## INTRODUÇÃO

O espaço urbano, sobretudo dos grandes e médios centros, encontra-se em constante transformação. Para Santos (1990), o ato de produzir é igualmente o ato de produzir espaço. Como a produção e reprodução do espaço é constante, torna-se necessária a realização de novas pesquisas voltadas para a dinâmica espacial dos centros urbanos. A cidade de Teresina, embora dentro da rede urbana brasileira não possua o *status* de metrópole, tem apresentado uma expansão urbana considerável nos últimos anos, o que requer estudos específicos para os fenômenos geográficos associados à

expansão urbana da cidade. Façanha, Lima, Lopes (2019), demonstram as alterações no perímetro urbano de Teresina nos últimos anos, como sendo resultado dessa expansão urbana e da (re) produção do espaço, através da construção de conjuntos habitacionais voltados para a moradia popular, e ainda a construção dos loteamentos de alto padrão na cidade.

Embora a expansão urbana de Teresina tenha se efetivado sobretudo através da construção de conjuntos habitacionais, em algumas áreas mais periféricas da zona urbana da cidade, nos últimos anos, sobretudo a partir da década de 1990, observa-se o surgimento de habitações voltadas para as classes de alto poder aquisitivo, através da expansão dos chamados loteamentos residenciais fechados.

O artigo aqui apresentado, objetiva discutir a produção desigual do espaço urbano em Teresina, a partir do surgimento dos loteamentos fechados voltados para a população de alto poder aquisitivo, levando em consideração os conceitos de segregação socioespacial, territorialização e auto-segregação. O estudo foi realizado tomando como base a necessidade de uma análise geográfica abrangente sobre as mudanças efetivadas no espaço urbano de Teresina a partir do surgimento dos loteamentos fechados. O surgimento desses empreendimentos é recente, se comparado à construção dos conjuntos habitacionais de moradia popular em Teresina, o que justifica as poucas pesquisas voltadas exclusivamente para tratar do tema dos loteamentos fechados sob a ótica da produção e reprodução do espaço geográfico. Dessa forma, destaca-se a importância deste estudo no sentido de contribuir para um maior conhecimento teórico sobre o tema abordado neste artigo, bem como no sentido de complementar as pesquisas já realizadas sobre o espaço urbano em Teresina, direcionadas para o tema da habitação e da expansão urbana na capital.

O estudo aqui apresentado, trata-se de uma pesquisa bibliográfica e documental de cunho qualitativa. Para a realização da pesquisa buscou-se o aporte bibliográfico teórico em diversas literaturas sobre os temas de interesse

deste estudo. A revisão bibliográfica também se debruçou sobre as literaturas voltadas para a temática da produção do espaço urbano em Teresina relacionadas com a implantação dos loteamentos fechados na cidade. A pesquisa documental buscou dados e informações oficiais junto aos documentos fornecidos pela Prefeitura Municipal de Teresina. Como forma de complementar a pesquisa realizou-se visitas *in loco* com o objetivo de realizar registro fotográfico. Para a execução da pesquisa, também foram elaborados mapas com o auxílio do *software* QGIS e do *Google Earth Pro*. Para a elaboração dos mapas foram utilizadas as informações cartográficas disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Teresina (PMT).

## **O ESPAÇO URBANO COMO MERCADORIA**

Segundo Santos (1979), a urbanização é simultaneamente um resultado e uma condição do desenvolvimento do capital. O espaço urbano é acima de tudo uma mercadoria, e como tal, apresenta disparidades de valor em diferentes espaços das cidades. Para Damiani (1999), a cidade é transformada em objeto de troca e de consumo, da mesma maneira que as “coisas” negociáveis. “O urbano se baseia no valor de uso” (LEFBREVE, 2001, p. 87). Segundo Maricato (1997), dentre as mercadorias de consumo privado, a habitação é a mais cara de todas. Neste sentido, destacamos o processo de intensificação da segregação socioespacial como um dos aspectos presentes nos grandes centros urbanos, e que se avoluma cada vez mais, conforme o surgimento de áreas de alta valorização imobiliária.

A segregação urbana não é um status quo inalterável, mas sim uma guerra social incessante na qual o estado intervém regularmente em nome do “progresso” do “embelezamento” e até “justiça social” para os pobres, para redesenhar as fronteiras sociais em prol de proprietários de terrenos, investidores estrangeiros, a elite como suas casas próprias e trabalhadores de classe média (DAVIS, 2006, p. 105).

Segundo Gottschalg (2012), o termo segregação remete à noção de isolamento ou ainda de separação de grupos diferentes, que pode se

manifestar de diferentes formas no espaço das cidades. A segregação socioespacial é o reflexo dos diferentes valores atribuídos ao solo urbano, que por sua vez está intimamente ligado ao processo de segregação econômica.

As cidades, em sua composição espacial, em geral, apresentam agrupamentos sociais diferenciados, e por vezes antagônicos, com áreas que oferecem diversos serviços públicos de qualidade, e outras áreas carentes dos serviços urbanos mais básicos, e habitada pela população mais carente. De acordo com Maricato (1997), o acesso à moradia está ligado ao seu preço, que por sua vez, depende de sua localização na cidade. Quando alguém compra uma casa está comprando também a localização da moradia (MARICATO, 1997). As desigualdades sociais contribuem para o processo de segregação socioespacial dentro do espaço urbano.

A valorização imobiliária, ou seja, a propriedade que tem os imóveis de se valorizarem, está na base da segregação espacial e da carência habitacional. Em torno dela, ou seja, em torno da apropriação da renda imobiliária, é travada uma surda luta no contexto urbano (MARICATO, 1997, p. 44).

Na produção desigual do espaço urbano, os agentes imobiliários possuem posição de destaque, reforçando a segregação socioespacial, na medida em que os espaços urbanos são transformados em mercadoria. A tendência é que os espaços urbanos cada vez mais sejam destinados à troca, e que os espaços no mundo moderno, se reproduzam, alavancados pelos interesses que o transforma em mercadoria (CARLOS, 1999).

## **LOTEAMENTOS FECHADOS E ÁREAS PERIURBANAS**

Para Davis (2006), existe uma tendência global nos países de terceiro mundo, que é o crescimento dos subúrbios exclusivos e fechados na periferia das grandes cidades. “Os condomínios e/ou loteamentos fechados – ou exclusivos –, os “*bairros cerrados*”, as “*gateds communities*” têm-se expandido em nível mundial” (ANTONIO *et al.*, 2012, p. 621). Tal tendência já se consolidou como realidade há algumas décadas nas grandes metrópoles do país como

São Paulo e Rio de Janeiro, estando presente atualmente em todas as grandes cidades brasileiras, e avançando sobre as médias cidades.

Desde a década de 1970 os loteamentos fechados começaram a ser implantados nas grandes metrópoles brasileiras, como é o caso de São Paulo, que teve o condomínio Alphaville implantado em sua região metropolitana ainda na década de 1970. A partir de então, os loteamentos fechados se expandiram por outras regiões metropolitanas, sendo que nos últimos anos, observa-se uma expansão dos loteamentos fechados não somente nas grandes metrópoles, mas também, nas cidades de menor porte do Brasil. A insegurança vivenciada nos centros urbanos, tem sido um dos motivos pelos quais as populações de alto poder aquisitivo buscam se isolar em áreas mais afastadas das cidades, mas que contam com uma infraestrutura que possibilita uma boa qualidade de vida e segurança.

No Brasil, a propagação desse hábitat deve ser vista em conformidade com a atual dinâmica urbana decorrente de discursos e práticas fundamentados na cultura da generalização do medo e da sensação de insegurança vivenciada nas cidades (ANTONIO *et al.*, 2012, p. 621).

Uma das principais características dos loteamentos fechados é a apropriação de grandes parcelas do espaço urbano, onde o poder público não interfere diretamente. De acordo com Marra (2018), é a apropriação privada do espaço urbano. Essas parcelas do espaço passam a ser geridas pelas Associações de Condomínios. “Nesses condomínios, não há a necessidade de se reservar área para o poder público e não existe área pública dentro desses” (MARRA, 2018, p. 81). Neste sentido, grupos específicos de alto poder aquisitivo se apropriam de espaços urbanos através do processo de territorialização de áreas pontuais da cidade. A territorialização, se relaciona principalmente com as formas de dominação e apropriação do espaço urbano pelas diferentes classes e grupos sociais.

Já a categoria conceitual territorialização refere-se ao processo de dominação e apropriação do espaço, para então, através do exercício de relação de poder, ser construído o território, este a partir de instrumentos materiais, culturais, jurídicos, econômicos, em conjunto, ou por vezes, separados e dicotômicos, porém baseados na territorialidade, nos símbolos de um território (HAESBAERT *apud* DALLABRIDA, 2016, p. 92).

Um fenômeno percebido nas grandes e médias cidades brasileiras são os investimentos imobiliários em áreas periféricas, sobretudo para a construção de habitações de alto padrão voltadas para a população de alto poder aquisitivo. A valorização dos espaços periurbanos são determinadas pelos agentes imobiliários que escolhem as áreas a serem utilizadas. Os espaços residenciais fechados são a representação da segregação socioespacial, materializada no espaço (BATISTA *et al.*, 2019). Essas áreas consideradas “nobres” dentro do espaço urbano são definidas por Duarte e Frey (2006) como enclaves de auto-segregação.

Há poucas décadas, porém, conhecemos no Brasil um movimento de auto-segregação: quando pessoas de classes sociais de alto poder aquisitivo agrupam-se em condomínios fechados, normalmente distantes dos centros urbanos (DUARTE; FREY, 2006, p. 110).

Nestes enclaves, a configuração espacial se distingue das demais áreas da cidade, seja pelos projetos urbanísticos diferenciados, pela estrutura física das construções, ou pela oferta de diversos benefícios oferecidos por estes enclaves de auto-segregação, que são negados à maioria da população que vive nas áreas menos favorecidas. Porém, os habitantes dos enclaves de auto-segregação prezam pelo usufruto dos benefícios urbanos como empregos, oportunidades de negócios, equipamentos privados de saúde e educação, centros de comércio e serviços (DUARTE; FREY, 2006).

Os habitantes dos loteamentos fechados se isolam da cidade “caótica”, estando menos propícios a serem vítimas da violência urbana e não enfrentando o caos urbano, que é vivenciado diariamente pelas classes menos favorecidas. “Verifica-se a consolidação de territorialidades que se

colocam à parte da vida urbana ao mesmo tempo em que utilizam serviços e equipamentos urbanos, de modo seletivo no tempo e no espaço” (MOREIRA JUNIOR, 2010, p. 8).

## **LOTEAMENTOS FECHADOS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM TERESINA**

Para Santos (1990), o espaço é dinâmico, não sendo um produto terminado, nem congelado para sempre. O espaço urbano apresenta-se em constante modificação, algo que pode ser percebido também através das construções modernas e das rugosidades. “O espaço urbano como produto se apresenta de maneira fragmentada” (CAMBOIM; GOMES, 2016, p. 78).

A dinâmica do espaço urbano em Teresina tem se intensificado nos últimos anos, sobretudo pela construção de moradias populares nas áreas periféricas da cidade. Prova desse dinamismo urbano, caracterizado principalmente pelo aumento da mancha urbana da cidade, tem sido as constantes modificações no perímetro urbano de Teresina, como destacado por Façanha, Lima e Lopes (2019, p. 8).

O perímetro urbano de Teresina sofreu várias alterações nas últimas décadas, no sentido de acrescentar áreas, ou em consequência de ocupações urbanas ou por causa da construção de conjuntos habitacionais, a despeito da permanência de vazios urbanos dentro do tecido urbano consolidado e das baixas densidades.

A partir da década de 1960, a construção de conjuntos habitacionais, contribuíram diretamente para a expansão urbana da cidade. Nos últimos anos, as políticas habitacionais governamentais, sobretudo vinculadas ao Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), contribuíram para a expansão urbana de Teresina através da construção de conjuntos habitacionais, principalmente nas áreas periféricas da cidade. “Os grandes conjuntos habitacionais faziam parte e continuam participando, fortemente, da expansão urbana de Teresina” (FAÇANHA; LIMA; LOPES, 2017, p. 44).

Embora os conjuntos habitacionais tenham um importante papel na expansão urbana de Teresina, nos últimos anos observa-se uma emergente configuração espacial da cidade, com o surgimento condomínios horizontais voltados para a população de alto poder aquisitivo e dos loteamentos residenciais fechados. No espaço urbano de Teresina é possível visualizar as transformações efetivadas sobretudo nas últimas décadas, através de construções modernas localizadas em espaços específicos da cidade. Teresina, teve seu primeiro loteamento fechado instalado em sua zona urbana no ano de 1991, e atualmente conta com diversos loteamentos fechados implantados e em fase de implantação.

De acordo com o Quadro 1, mais de 70% dos loteamentos fechados em Teresina foram implantados na região Leste da cidade. A expansão dos loteamentos fechados em Teresina, apontam para uma nova configuração espacial, que está intimamente ligada ao capital, através da valorização de áreas urbanas localizadas sobretudo próximas aos limites do perímetro urbano da cidade. “A expansão urbana cria novas áreas para moradia, distantes das áreas centrais e que, atualmente, atraem empreendimentos de alto padrão” (LOPES; MONTEIRO; SILVA, 2015, p. 171). A atuação do mercado imobiliário tem se caracterizado como um dos indutores do processo de expansão urbana de Teresina através da implantação dos loteamentos fechados.

**Quadro 1 - Loteamentos fechados implantados na zona urbana de Teresina - PI.**

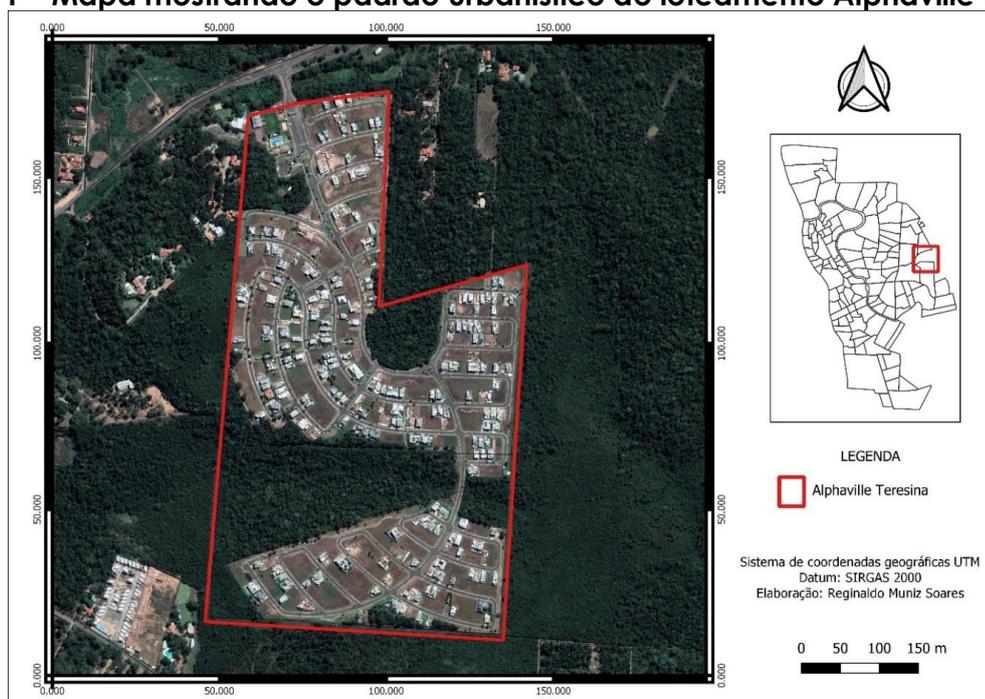
LOTEAMENTO	ANO DE IMPLANTAÇÃO	QUANTIDADE DE LOTES	REGIÃO
Mansão dos Morros	1991	107	LESTE
Kennedy Park	1999	68	LESTE
Terra dos Pássaros	2004	125	LESTE
Fazenda Real Residence	2006	800	LESTE
Aldebaran Ville	2006	500	LESTE
Mirante do Lago	2007	97	LESTE
Alphaville Teresina	2010	757	SUDESTE
Terras Alphaville Teresina	2012	1.075	LESTE
Teresópolis	2012	26	SUDESTE
Bella Codipi	2013	176	NORTE
Verana	2014	305	LESTE
Aldebaran Leste	2015	550	LESTE
Petropolis Residence	2020	522	LESTE

Fonte: Elaboração do autor. In: Lopes, Monteiro e Silva, (2015).

Alguns dos loteamentos fechados de Teresina, foram implantados por grandes empresas incorporadoras imobiliárias de atuação nacional, que possuem empreendimentos com o mesmo padrão urbanístico em diferentes centros urbanos do Brasil e de outros países. Segundo Lopes, Monteiro e Silva (2015), no ano de 2010, foi lançado o Loteamento Alphaville Teresina, o primeiro loteamento fechado da empresa Alphaville Urbanismo S.A. na cidade. Em 2012 foi implantado o loteamento Terras Alphaville Teresina, o maior loteamento fechado de Teresina.

A Figura 1 mostra o padrão urbanístico de um loteamento fechado instalado em Teresina por uma das maiores incorporadoras imobiliárias do país. O padrão urbanístico desses empreendimentos, seguem os mesmos modelos adotados em diversas regiões do Brasil e do mundo, dispondo de diversas infraestruturas, inexistentes em áreas menos favorecidas das cidades. “O modelo Alphaville está hoje espalhado em diversas cidades brasileiras e algumas cidades portuguesas” (DUARTE; FREY, 2006, p. 116).

**Figura 1 – Mapa mostrando o padrão urbanístico do loteamento Alphaville Teresina**



Fonte: Elaboração do autor. Adaptado do Google Earth Pro, jun. 2021.

No espaço urbano de Teresina, percebe-se a existência de duas periferias antagônicas, sendo uma periferia que cresce de maneira desordenada, carente de infraestruturas, e com pouco aporte do mercado imobiliário, e outra periferia que atendendo aos interesses capitalistas do mercado imobiliário, recebe os grandes empreendimentos voltados para a implantação dos loteamentos residenciais fechados. “Assim, o adensamento nas cidades tem criado diferentes formas de configurações, pois, minoria rica morando em áreas nobres, maioria pobre tentando sobreviver em situações sub-humanas” (CAMBOIM; GOMES, 2016, p. 75).

A Figura 2 mostra as estruturas de acesso a alguns loteamentos fechados de Teresina, que contrasta com as moradias das regiões periféricas pobres da cidade. A busca por melhores espaços urbanos, qualidade de vida, e segurança, tem contribuído para a criação das periferias “nobres”. A periferia pobre de Teresina tem crescido de forma desordenada, através da segregação induzida.

**Figura 2 – Fotografias da fachada de acesso a loteamentos fechados em Teresina**



Fonte: Reginaldo Muniz Soares (2021).

“As periferias urbanas estruturam-se de modo espontâneo, sem seguir diretrizes de planejamento, em áreas desprovidas de infraestrutura e das garantias do Estado de direito, longe da cidade legal” (DUARTE; FREY, 2006, p. 114). Nestas áreas menos favorecidas e carentes de infraestrutura urbana, as garantias legais dos imóveis aliado ao baixo retorno financeiro não são atraentes para a atuação do mercado imobiliário.

Enquanto ocorre no espaço urbano uma segregação induzida para as áreas de piores condições geográficas e sanitárias, há um processo de auto-segregação por parte das camadas mais abastadas, pautada na idéia de conviver entre os semelhantes. (MOREIRA JUNIOR, 2010, p. 7).

Embora as áreas mais afastadas do centro das cidades, em geral, sejam as áreas habitadas pela população mais carente, estas áreas também têm sido as áreas escolhidas pelos agentes imobiliários para a implantação de loteamentos fechados. As áreas periféricas dos centros urbanos, incluindo Teresina, são as áreas com a maior concentração dos loteamentos fechados, que as vezes extrapolam até mesmo os limites da área urbana.

Muitas vezes esses enclaves instalam-se fora dos limites da cidade onde têm seus pontos de ancoragem, usufruindo-a seletivamente ao mesmo tempo em que negam uma de suas características essenciais: a multiplicidade e diversidade de extratos sociais (DUARTE; FREY, 2006, p. 111).

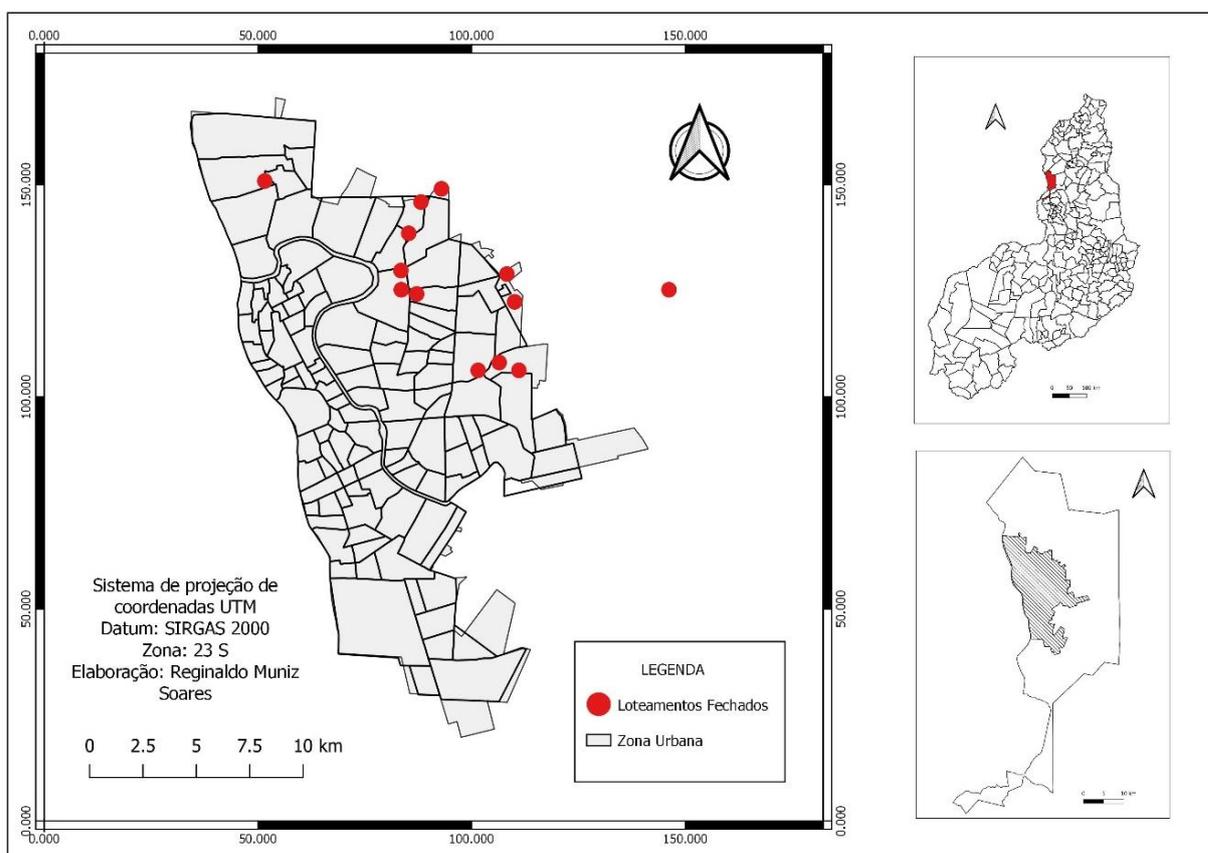
Os loteamentos fechados implantados em Teresina, se ocuparam de áreas urbanas periféricas que foram transformadas pelo mercado imobiliário em regiões altamente valorizadas. As áreas ocupadas pelos loteamentos fechados em Teresina, se localizam sobretudo nos limites da região Leste da cidade, área considerada “nobre”, e que possui alta valorização imobiliária.

Assim, concomitantemente com a expansão urbana há também um intenso processo de especulação das terras na área periurbana e o surgimento dos chamados vazios urbanos, o que, por sua vez, aumenta a demanda por esse tipo de produto, sentido no preço da terra (MOREIRA JUNIOR, 2010, p. 4).

Segundo Moreira Junior (2010), a moradia em condomínios de alto padrão é incentivada pelos promotores imobiliários, que mais do que uma moradia, vendem também a segurança, o conforto e a paisagem. A valorização de áreas urbanas, independem de sua localização geográfica, estando sujeitas à valorização imposta pelo mercado imobiliário. Para o setor imobiliário, a cidade é o próprio objeto de extração de rendas, sendo que a mercadoria a ser vendida é a própria cidade (MARICATO, 1997). De acordo com Blay (1978), o regulador da ocupação é o valor do solo urbano, que como mercadoria, está sujeito às regras do sistema produtivo de consumo.

A localização geográfica dos loteamentos fechados em Teresina, apresentados na Figura 3, mostra a ocupação desses empreendimentos nas áreas mais afastadas do centro da cidade, que por força do mercado imobiliário se tornaram altamente valorizadas.

**Figura 3 - Localização dos loteamentos fechados na zona urbana de Teresina – PI.**



Fonte: Elaboração do autor, com base na divisão de bairros (TERESINA, PMT, 2013).

Todo esse parcelamento do solo urbano potencializado pelos grandes agentes imobiliários, tem fragmentado o espaço em parcelas social e economicamente distintas, e por vezes antagônicas. O aumento das riquezas não necessariamente impede que ocorra o aumento da pobreza (SANTOS, 1979). A expansão urbana desigual tem sido uma característica comum em todos os grandes centros urbanos e nas cidades médias. Teresina, apresenta problemas semelhantes a outras cidades brasileiras, marcados por uma expansão urbana crescente e desigual (FAÇANHA; LIMA; LOPES, 2019).

Esse crescimento desigual dos centros urbanos, segue a lógica capitalista que rege à valorização e à utilização do solo urbano, comandado sobretudo pelo mercado imobiliário. A expansão dos loteamentos fechados em Teresina, apontam para essa propensão, de valorização de espaços urbanos periféricos voltados para a ocupação da população de alto poder aquisitivo. Neste sentido, os loteamentos fechados em Teresina contribuem para reforçar a produção desigual do espaço urbano, através da territorialização de áreas periurbanas de alto valor imobiliário.

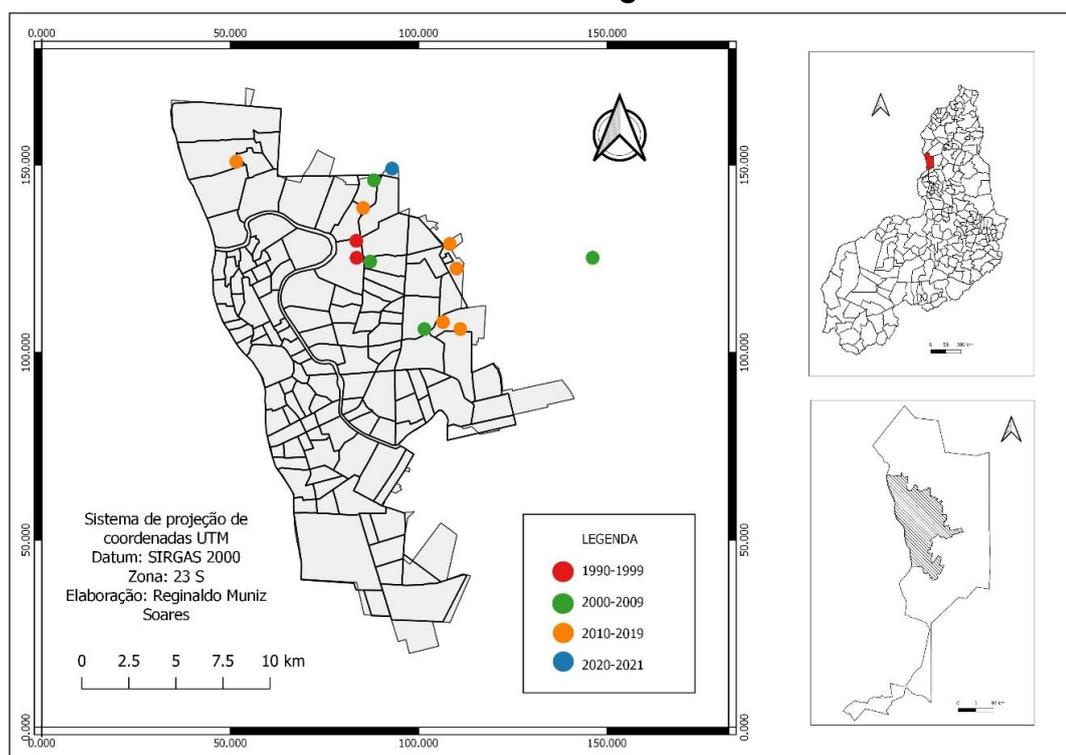
### **EXPANSÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO ESPAÇO URBANO DE TERESINA**

Segundo Lopes, Monteiro e Silva (2015), na década de 1990, os loteamentos Mansão dos Morros e Kennedy Park foram implantados na região Leste da cidade, em uma área de vazio demográfico, próximo das áreas periurbanas. Nos anos 2000 foram implantados mais quatro loteamentos fechados em Teresina, todos localizados na região Leste: Terra dos pássaros; Fazenda Real Residence; Aldebara Ville; Mirante do Lago. Nota-se neste período uma maior proximidade dos empreendimentos com os limites da área urbana de Teresina, e até mesmo fora dos limites urbanos. O loteamento Fazenda Real Residence, construído fora dos limites do perímetro urbano de Teresina, foi transformado em núcleo urbano através da lei municipal nº 4.281 de 25 de maio de 2012, que criou o Núcleo Urbano Fazenda Real.

A partir de 2010 ocorreu o maior crescimento na implantação de lotes fechados na zona urbana de Teresina. No período de 2010 a 2019 foram construídos seis loteamentos fechados: Alphaville Teresina; Terras Alphaville Teresina; Teresópolis; Bella Codipi; Verana; Aldebaran Leste. Destes loteamentos, dois localizam-se na região Sudeste da cidade (Alphaville Teresina e Teresópolis), um localiza-se na região Norte (Bella Codipi), e os demais na região Leste da capital. Em relação aos loteamentos fechados implantados no período de 2010 a 2019, percebe-se que suas localizações estão em sua grande parte nas proximidades dos limites urbanos de Teresina. A partir de 2020, um loteamento fechado já foi implantado na zona urbana de Teresina, o Petrópolis Residence, que se localiza na região Leste, também nas proximidades do limite do perímetro urbano da cidade de Teresina.

Através da análise cronológica da implantação dos loteamentos fechados em Teresina representados na Figura 4, percebemos que a cada década o número de empreendimentos cresce consideravelmente.

**Figura 4 - Implantação dos loteamentos fechados na zona urbana de Teresina por ordem cronológica**



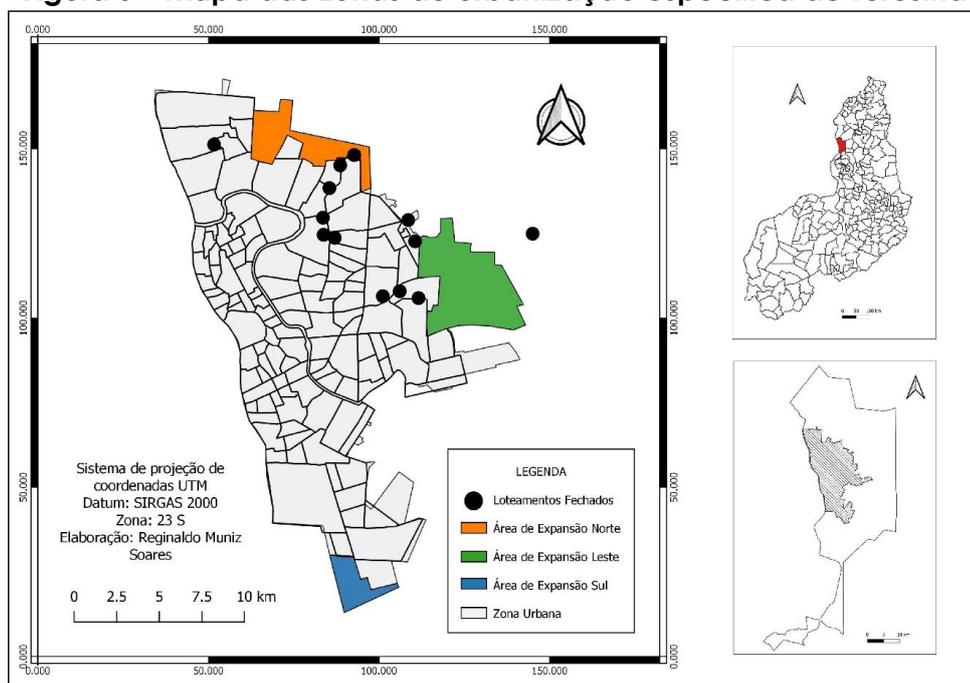
Fonte: Elaboração do autor, com base na divisão de bairros (PMT, 2013).

Se na década de 1990 apenas dois loteamentos fechados foram implantados na cidade, no período de 2000 a 2009 houve um aumento de 100% na implantação dos loteamentos em relação a década anterior. A expansão dos loteamentos fechados em Teresina continuou a crescer, sendo que entre 2010 e 2021 mais sete loteamentos foram implantados na cidade.

A Lei complementar nº 4.851 de 21 de dezembro de 2015, instituída pela Prefeitura Municipal de Teresina, estabeleceu as normas e procedimentos para o parcelamento do solo para fins urbanos nas zonas de urbanização específica no município. Através da citada lei, foram criadas fora do perímetro urbano da cidade, três áreas de expansão urbanas: Área de Expansão Urbana Norte; Área de Expansão Urbana Leste; Área de Expansão Urbana Sul. As áreas de expansão, são áreas rurais que destinam unicamente para fins de parcelamento do solo com parâmetros urbanísticos especiais.

De acordo com o mapa apresentado pela Figura 5, percebe-se que zonas de urbanização específica Norte e Leste foram criadas próximas as áreas onde se localizam os loteamentos fechados.

**Figura 5 – Mapa das zonas de urbanização específica de Teresina**



Fonte: Elaboração do autor, com base na divisão de bairros (TERESINA, PMT, 2013).

As zonas de urbanização específica Norte e Leste são áreas propícias à instalação de novos loteamentos fechados, ao passo que representam áreas destinadas exclusivamente para fins de parcelamento do solo, e que são espaços onde é permitido o fechamento de áreas, conforme estabelecido pela lei nº 4.851/2015. A presença de grandes áreas de terra, a proximidade com a região Leste da cidade, e com outros loteamentos fechados, são atrativos propiciados pelas zonas de urbanização específica Norte e Leste para a instalação de novos loteamentos fechados em Teresina.

Com a expansão dos loteamentos fechados em Teresina, a produção do espaço urbano na cidade continua se efetivando de maneira desigual, como é comum nas cidades localizadas em países da periferia do capitalismo. Percebe-se a formação de um "cinturão" de loteamentos fechados, que engloba áreas periféricas das regiões Norte, Leste, e Sudeste, e que podem se expandir em direção às áreas de urbanização específicas.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Desde a década de 1990, os loteamentos fechados contribuem para a produção do espaço urbano em Teresina. Passados mais de trinta anos após a implantação do primeiro loteamento fechado na cidade, percebe-se a expansão desses empreendimentos pelas áreas periurbanas da cidade. Em relação a localização desses empreendimentos, a região Leste da capital se destaca como a região que mais recebe os loteamentos fechados.

A produção do espaço urbano em Teresina, através da expansão dos loteamentos fechados pelos vazios urbanos da cidade, se desenvolve de acordo com os interesses capitalistas dos agentes imobiliários, atendendo aos interesses de uma pequena parcela da população de alto poder aquisitivo. Destaca-se que os loteamentos fechados não contribuem para a diminuição do déficit habitacional de Teresina, levando em consideração que os habitantes dessas áreas são pessoas de alto poder aquisitivo que decidiram

se isolar em áreas mais seguras e estruturadas da cidade, criando verdadeiros enclaves de autosegregação no espaço urbano.

A expansão dos loteamentos fechados contribui para reforçar a produção desigual do espaço urbano em Teresina. A apropriação do público pelo privado, a territorialização de espaços, a autosegregação e a negação da cidade “caótica”, que ocorrem na cidade com a expansão dos loteamentos fechados, são aspectos que contribuem para a manutenção e o agravamento das desigualdades socioespaciais em Teresina.

Percebe-se uma proximidade geográfica entre os loteamentos fechados, estabelecidos na zona urbana de Teresina. A proximidade entre os loteamentos fechados aponta para o estabelecimento de um aglomerado desses empreendimentos e para a formação de uma grande área voltada para a habitação de pessoas de alto poder aquisitivo.

Por outro lado, as áreas periféricas pobres da cidade de Teresina, em geral crescem de maneira desordenada, avançando sobre espaços urbanos carentes das infraestruturas básicas. As moradias populares construídas em Teresina, se estabeleceram principalmente nas áreas periféricas das regiões Norte, Sul e Sudeste da cidade, sendo que as regiões consideradas “nobres” como a região Leste, pouco receberam moradias populares (FAÇANHA; VIEIRA, 2016). Diferente dos Loteamentos Fechados, as moradias populares voltadas para a população de baixa renda foram implantados em áreas periféricas e carentes de infraestrutura (LOPES *et al.*, 2020).

A territorialização de espaços urbanos por grupos sociais de alto poder aquisitivo, contribui para uma maior complexidade das relações espaciais e sociais dentro do espaço urbano. Neste sentido, a expansão dos loteamentos fechados e sua concentração em poucas áreas da cidade reforçam as desigualdades socioespaciais na zona urbana de Teresina. O reflexo desta expansão poderá ser o “isolamento dos iguais”, direcionando as classes mais favorecidas economicamente para uma determinada parcela do espaço

urbano, a partir do processo de auto-segregação no espaço urbano, através dos loteamentos fechados implantados em Teresina.

A formação do aglomerado de loteamento fechados em Teresina, poderá contribuir para reforçar a fragmentação socioeconômica da cidade, a partir do surgimento de loteamentos fechados, isolados entre si, que buscam uma independência da cidade e dos problemas urbanos enfrentados pela maioria dos habitantes de áreas menos favorecidas da cidade.

## REFERÊNCIAS

ANTONIO, L. M. *et al.* A explosão dos condomínios fechados na região metropolitana da grande Vitória – Espírito Santo – Brasil. **Geo UERJ**, Rio de Janeiro-RJ, ano 14, n. 23, v. 2, p. 619-655, 2012.

BATISTA, R. *et al.* Segregação Socioespacial e os Espaços Residenciais Fechados em Cidades Médias. **Revista Caderno de Geografia**, Belo Horizonte, v. 29, n. 58, p. 847-866, 2019.

BLAY, E. A. Habitação: a política e o habitante. *In*: BLAY, Eva A. *et al.* (org.). **A luta pelo espaço**. Petrópolis: Vozes, 1978, p. 75-86.

CAMBOIM, J.; GOMES, E. Produção desigual do espaço urbano: o coque fragmento da cidade do Recife-Pe. **Revista Movimentos Sociais e Dinâmicas Espaciais**, Recife, v. 05, n. 01, p. 74-88, 2016.

CARLOS, A. F. A. "Novas" contradições do espaço. *In*: CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. **O espaço no fim de século – a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999, p. 62-74.

DALLABRIDA, V. R. *et al.* Processos de territorialização, desterritorialização e reterritorialização (TDR): um estudo sobre a realidade socioeconômica no planalto norte catarinense. **Revista Desenvolvimento Regional em debate**, Canoinhas, v. 6, n. 2, ed. esp., p. 88-103, 2016.

DAMIANI, A. L. As contradições do espaço: da lógica (formal) à (lógica) dialética, a proposta do espaço. *In*: CARLOS, A. F. A.; DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. L. **O espaço no fim de século – a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999, p. 48-61.

DAVIS, M. **Planeta favela**. São Paulo: Boitempo, 2006.

DUARTE, F.; FREY, K. Auto-segregação e a gestão das cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**, v. 5, n. 9, p. 109-119, 2006.

FAÇANHA, A. C.; LIMA, S. M. S. A.; LOPES, W. G. R. Urbanização e crescimento populacional: reflexões sobre a cidade de Teresina, Piauí. **Gaia Scientia**, João Pessoa, v.11, n. 1, p. 31-51, 2017.

FAÇANHA, A. C.; LIMA, S. M. S. A.; LOPES, W. G. R. Desafios do planejamento urbano na expansão das cidades: entre planos e realidade. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s.l.], v.11, p. 1-16, 2019.

FAÇANHA, A. C.; VIEIRA, A. O. A produção do espaço urbano e a moradia popular em Teresina (PI). ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 18., 2016, São Luís. **Anais eletrônicos** [...]. São Luís: UFMA, 2016. Disponível: [www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468291971\\_ARQUIVO\\_Artigo\\_ENGXVIII\\_VIEIRA\\_2016.pdf](http://www.eng2016.agb.org.br/resources/anais/7/1468291971_ARQUIVO_Artigo_ENGXVIII_VIEIRA_2016.pdf). Acesso: 25 jun. 2021.

GOTTSCHALG, M. F. S. Segregação Sócio-Espacial Urbana e Intervenção Estatal: Uma abordagem geográfico-social. **Documental especial CRESS MG**, abr. 2012. Disponível em: <https://www.cress-mg.org.br/arquivos/DE%203.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2021.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LOPES, W. G. R. *et al.* A influência de políticas públicas habitacionais na expansão urbana: estudo do Residencial Jacinta Andrade, Teresina, Piauí. **Revista Jatobá**, Goiânia, v. 2, p. 1-34, 2020.

LOPES, W. G. R.; MONTEIRO, M. S. L.; SILVA, G. C. Presença de condomínios horizontais e loteamentos fechados nas cidades contemporâneas: expansão e transformações do espaço urbano de Teresina, Piauí. **Geosul**, Florianópolis, v. 30, n. 59, p 167-187, 2015.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MARRA, N. C. Ocupação privada do espaço urbano: loteamentos fechados e associações de condomínios. **Argumenta Journal Law**, Jacarezinho, n. 29, p. 69-99, 2018.

MOREIRA JUNIOR, O. Cidade partida: segregação induzida e auto-segregação urbana. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 13, n. 33, p. 1–10, 2010.

SANTOS, M. **Economia espacial**: críticas e alternativas. São Paulo: HUCITEC, 1979.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**: da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica. 3. ed. São Paulo: HUCITEC, 1990.

TERESINA, Prefeitura Municipal. Lei complementar nº 4851 de 21 de dezembro de 2015. Cria as zonas de urbanização específica no Município de Teresina, definindo parâmetros urbanísticos especiais para o parcelamento do solo e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Teresina, PI: PMT, 2015. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=315015>. Acesso em: 10 jul. 2021.

TERESINA, Prefeitura Municipal. Lei complementar nº 4281 de 25 de maio de 2012. Cria o núcleo Urbano Fazenda Real e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**. Teresina: PMT, 2015. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/39/2014/09/4.281-2012.pdf>. Acesso em: 15 jun. 2021.