

O RECENTE E ACELERADO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM PALMAS-TO: DA INCORPORAÇÃO À FABRICAÇÃO DO SOLO¹

RODRIGUES, Marceley Pereira da Silveira²; BESSA, Kelly³

Resumo

A presente pesquisa trata do processo de verticalização em Palmas, projetada para ser a capital do estado do Tocantins, no intuito de entender as especificidades e as significâncias dessa verticalização para a reprodução do espaço urbano dessa cidade. Para tanto, a análise orientou-se por meio de pesquisa documental e de campo, com levantamento e caracterização das edificações verticais concluídas e em construção até dezembro de 2015. A verticalização estava prevista no projeto dessa capital, porém sua produção deu-se de maneira discreta até 2010. A partir de 2011, foram construídos mais edifícios que a soma das construções anteriores, destacando-se a dispersão espacial dos edifícios baixos, a concentração espacial dos edifícios altos, a diversificação dos edifícios produzidos e a participação de novos agentes produtores nesse processo. Assim, a verticalização passou a ser dado fundamental no processo de reprodução desse espaço urbano, promovendo a reestruturação da sua configuração espacial, pois, paralelamente ao fenômeno de expansão horizontal, ocorreu o fenômeno de expansão vertical, por meio da multiplicação da base fundiária, atendendo aos interesses de agentes fundiários, construtivos, imobiliários e financeiros.

Palavras-chave: verticalização, reprodução do espaço urbano, agentes produtores da cidade, Palmas, Tocantins.

EL RECIENTE Y ACELERADO PROCESO DE VERTICALIZACIÓN EN LA CIUDAD DE PALMAS-TO: DE LA INCORPORACIÓN A LA FABRICACIÓN DEL SUELO

Resumen

La presente investigación trata del proceso de verticalización en la ciudad de Palmas, proyectada para ser la capital de la provincia de Tocantins, intentando entender las especificidades y las significaciones de esa verticalización para la reproducción del espacio urbano de esa ciudad. Para tanto, el análisis se orientó por medio de investigación documental y de campo, con levantamiento y caracterización de las edificaciones verticales concluidas y en construcción hasta diciembre de 2015. La verticalización estaba prevista en el proyecto de la capital, sin embargo su producción se dio de manera discreta hasta 2010. A partir de 2011, se construyó más edificios que la suma de las construcciones anteriores, destacándose la dispersión espacial de los edificios bajos, la concentración espacial de los edificios altos, la diversificación de los edificios producidos y la participación de nuevos agentes productores en ese proceso. Así, la verticalización pasó a ser dato fundamental en el proceso de reproducción de ese espacio urbano, promoviendo la reestructuración de su configuración espacial, pues, paralelamente al fenómeno de expansión horizontal, se añadió el fenómeno de expansión vertical, por la multiplicación de la base fundiaria, atendiendo a los intereses de los agentes fundiarios, constructivos, inmobiliarios y del sector financiero.

Palabras clave: verticalización, reproducción del espacio urbano, agentes de la ciudad, Palmas, Tocantins.

THE RECENT AND RAPID VERTICALIZATION PROCESS IN PALMAS, TOCANTINS STATE: FROM LAND INCORPORATION TO URBAN GROUND CREATION

Abstract

This article addresses the verticalization process in Palmas, the city designed to be the capital of Tocantins state, Brazil, in order to shed light on the specificities and significance of such a process for the city's reproduction of urban space. The analysis was guided by documentary and field research, the latter involving

¹Artigo resultante de projetos de pesquisas cadastrados na Pró-Reitoria de Pesquisa da Universidade Federal do Tocantins (UFT), campus de Palmas, desenvolvidos no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFT, campus de Porto Nacional, e associados ao grupo de pesquisa Estudos Urbanos - Meio Ambiente, Cidades e Redes.

²Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Tocantins (UFT) e professora da Secretaria Municipal de Educação de Palmas-TO.

³Profa. Dra. dos Cursos de Geografia e dos Programas de Pós-Graduação em Geografia e em Ciências do Ambiente da Universidade Federal do Tocantins (UFT).

the survey and characterization of buildings which were built or were under construction up to December 2015. Despite having been envisaged in Palmas' original project, verticalization was timidly set in motion up to 2010. Since 2011, more buildings have been erected than the sum of previous constructions, with particular emphasis on the spatial dispersion of low-rise buildings, the spatial concentration of high-rise buildings, the diversification of constructions, and the participation of new productive agents in this process. Hence verticalization became a crucial element in the reproduction of this urban space by fostering its spatial restructuring, given that vertical expansion ran parallel to horizontal expansion through the multiplication of the land base; this process served the interests of agents from land, construction, real estate, and financial sectors.

Keywords: verticalization, reproduction of urban space, urban productive agents, Palmas, Tocantins.

1. Introdução

A presente pesquisa trata do processo de verticalização em Palmas, a cidade projetada para ser a capital do estado do Tocantins (RODRIGUES, 2016). Verticalização é o termo usado para descrever a construção de edifícios com múltiplos pavimentos, o que possibilita a criação de solo, já que, em uma mesma área, essa sobreposição de pavimentos permite a multiplicação das unidades construídas (FERREIRA, 1987; SPOSITO, 1991; SOUZA, 1994, RAMIRES, 1998, SILVA, 2002).

Sabe-se que a verticalização estava prevista desde a projeção de Palmas, pois o projeto da capital, encomendado pelo governo do estado ao Grupo Quatro Arquitetura, Planejamento e Consultoria, previu construções verticais nas quadras residenciais, que deveriam conter, além de habitações unifamiliares, habitações multifamiliares (geminadas e verticais, de quatro a dez pavimentos), bem como nas áreas de comércio e serviços, com edifícios de até 45 metros de altura, ou seja, de quinze a dezesseis pavimentos (GRUPOQUATRO, 1989). Tais construções deveriam ocorrer concomitantemente à ocupação das quadras, que se daria em etapas subsequentes de modo a garantir o adensamento da malha urbana (GRUPOQUATRO, 1989).

Contudo, em decorrência do desvirtuamento do que fora projetado, a forma de ocupação proposta não foi seguida. Isso provocou o espraiamento da mancha urbana e uma precoce incorporação das áreas de expansão futura, o que gerou uma ampla escala de ocupação horizontal, permeada por vazios intersticiais e por grandes glebas desocupadas (LIRA, 1995; BAZOLLI, 2007; SILVA, 2008; TEIXEIRA, 2009; RODOVALHO, 2012; BESSA; OLIVEIRA, 2015), e uma urbanização marcada pela extensão das áreas urbanas, com formas espaciais dispersas e descontínuas.

Nos últimos anos, essa escala de ocupação horizontal tem sido contraposta a uma escala de ocupação vertical, pela presença expressiva de edifícios baixos, com até quatro pavimentos, de edifícios altos, com cinco a trinta pavimentos, e de arranha-céus, com mais de 31 pavimentos (RODRIGUES, 2016). Diante desse processo, considerou-se relevante

questionar: qual a natureza do recente e acelerado processo de verticalização para a reprodução do espaço urbano em Palmas? A partir dessa questão central, a presente pesquisa objetiva entender o processo de verticalização na capital tocantinense, averiguando suas especificidades e significâncias para a reprodução do espaço urbano dessa cidade.

Para tanto, partiu-se da análise documental e, posteriormente, do levantamento de dados primários por meio de pesquisa de campo, realizada entre julho de 2015 e março de 2016. Esta levantou informações sobre os edifícios (nome, endereço, data de conclusão da obra, agente responsável pela obra, quantidade de torres, quantidade de pavimentos por torre, quantidade de apartamentos por andar e tipos de uso), identificados por meio de fotografias e de mapeamentos, e sobre os agentes e os capitais envolvidos na produção desses edifícios. Tais informações foram obtidas, primeiramente, nos *sites* das construtoras e imobiliárias atuantes nesse processo, e, posteriormente, em pesquisa de campo, realizada em março de 2016, em construtoras, corretoras e na Caixa Econômica Federal (CEF). As informações foram levantadas tanto para a área macroparcelada projetada (Figura 1), denominada, segundo a Lei Complementar n. 155/2007 (PALMAS, 2007), Região Central da Área Urbana da Sede do Município de Palmas, como para a área de expansão sul, denominada Região Sul da Área Urbana da Sede do Município de Palmas. Entretanto, a prefeitura vem empregando um zoneamento que subdivide a cidade em Palmas Norte, Palmas Centro (que corresponde à área de macroparcelamento do projeto) e Palmas Sul (que corresponde à área de expansão sul do projeto). O termo Palmas-Sul será utilizado neste artigo.

Nos estudos sobre verticalização, é mais comum computar edifícios com quatro ou mais pavimentos ou os edifícios onde há o uso obrigatório de elevador (SPOSITO, 1991; SOUZA, 1994; RAMIRES, 1998), porém, dadas as especificidades, optou-se por considerar aqui as edificações verticais compostas de térreo e mais dois pavimentos, não sendo computados os pavimentos do subsolo. A pesquisa orientou-se pelo seguinte agrupamento: três e quatro pavimentos, cinco a quinze pavimentos, dezesseis a trinta pavimentos e a partir de 31 pavimentos. No levantamento de campo, foram computados os edifícios que se encontravam em obras até dezembro de 2015. Após a conclusão dessa coleta de campo, as informações foram tabuladas e organizadas em mapas, gráficos, quadros e tabelas, estabelecendo-se três períodos para a análise desse processo de verticalização: entre 1989 e 2000, entre 2001 e 2010, e, por fim, entre 2011 e 2015.

O presente artigo encontra-se disposto em duas partes, além desta introdução e das considerações finais. Na primeira, descreve-se o processo de verticalização em Palmas e,

RODRIGUES, Marceley P. da S., BESSA, Kelly. **Revista Formação** (ONLINE), v. 1, n. 25; Mai-Ago/2017, p. 155-188. ISSN: 2178-7298, ISSN-L: 1517-543X.

na segunda, apresenta-se a atuação dos agentes produtores desses edifícios, destacando os capitais envolvidos, e, por fim, expressa-se a análise dessa verticalização a partir da lógica da reprodução do próprio espaço urbano de Palmas.

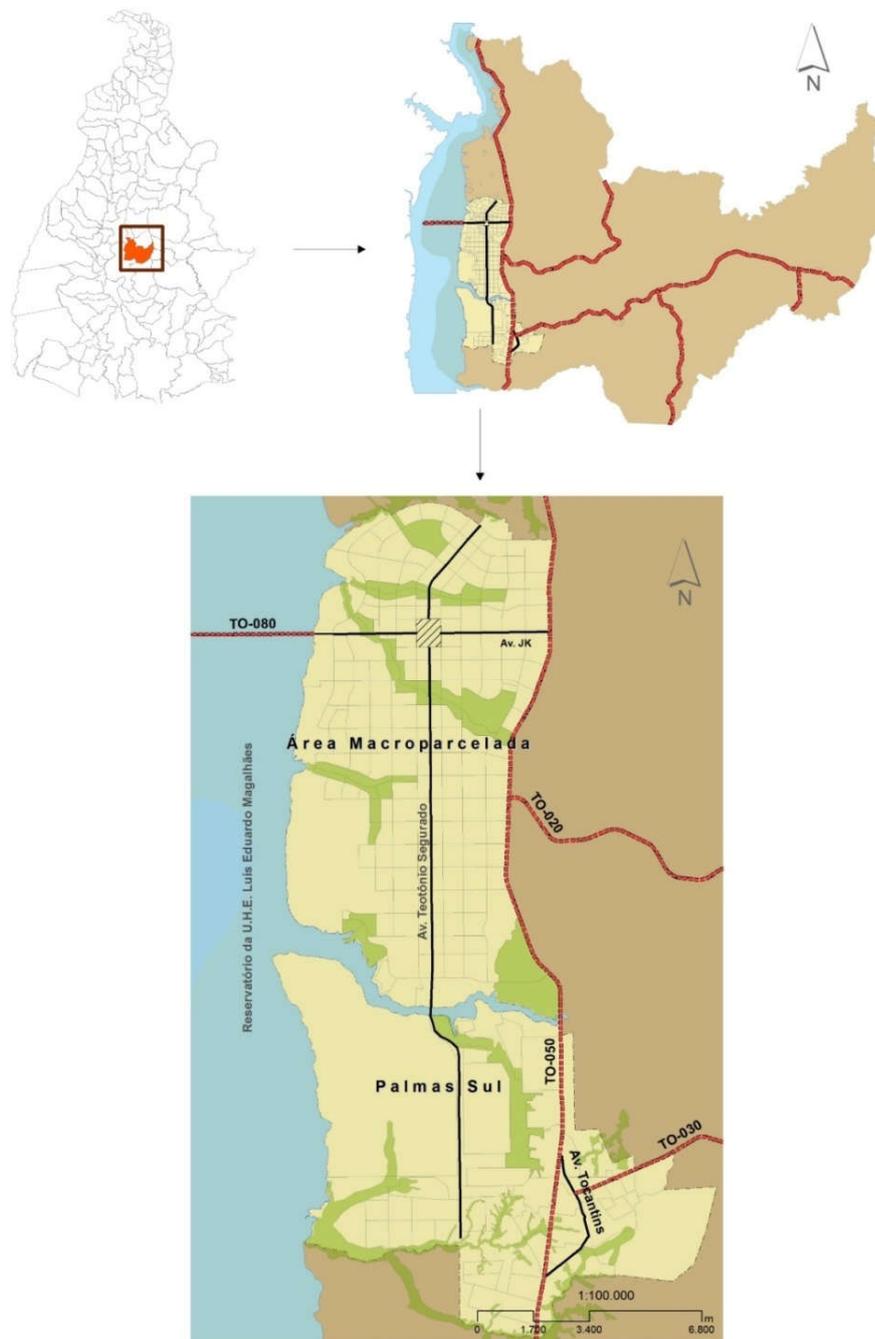


Figura 1: Palmas: localização da área macroparcelada projetada e de Palmas-Sul, 2016.
Fonte: SEMDUS (2015). **Organização:** RODRIGUES (2016).

2. O processo de verticalização em Palmas

Ao longo dos últimos anos, a configuração urbana de Palmas vem sendo modificada, já que a cidade, antes predominantemente horizontal, encontra-se em processo de verticalização. No projeto dessa capital definiram-se três áreas: uma área macroparcelada, com 11.085 hectares, que correspondia ao perímetro urbano, e duas áreas de expansão, uma ao sul da área macroparcelada, com 4.869 hectares, e outra ao norte, com 4.625 hectares (GRUPOQUATRO, 1989). A ocupação da área macroparcelada ocorreria em etapas subsequentes, de modo a evitar o espraiamento da cidade e a garantir o adensamento urbano, pois “a adoção do modelo concentrado de ocupação era peça-chave para a manutenção dos conceitos fundamentais do desenho da nova capital” (VELASQUES; MACHADO, 2015, p.74).

Nos primeiros anos de implantação da cidade, porém, esse projeto foi desvirtuado e marcado pelo rompimento com as etapas de ocupação propostas para a área de macroparcelamento e pela incorporação das áreas de expansão sul e norte, sendo os processos de horizontalização complexos, contraditórios e caracterizados pela expansão territorial e pela descontinuidade das áreas ocupadas, resultando em uma morfologia urbana orientada pela dispersão.

Já em 1994, o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PALMAS, 1994, p. 1) definiu como áreas urbanas, além da área macroparcelada estabelecida pelo projeto da capital, “[...] aquelas presentemente loteadas ou ocupadas com construções definitivas nos distritos de Taquaralto, Canela, Taquaruçú e do povoado de Buritirana”. Tal fato demonstra que, já nesse período, havia loteamentos adensados fora da área macroparcelada, especialmente nas proximidades de Taquaralto. Em 1995, os distritos de Canela e Taquaralto passaram a integrar a malha urbana de Palmas (PALMAS, 1995), caracterizando o alargamento do perímetro urbano. A partir de então, tem-se o surgimento de novos loteamentos ao longo da rodovia TO-050 e TO-030, nas proximidades de Taquaralto, e também na área de expansão norte, ratificando o processo de expansão urbana difusa, em escala horizontal. Nesse processo, percebe-se a descontinuidade das áreas efetivamente ocupadas, pela presença e manutenção de vazios intersticiais nas áreas de microparcelamento e de grandes glebas vazias entre as áreas ocupadas, o que reforça os interesses fundiários e imobiliários pela produção de uma cidade dispersa (BESSA; OLIVEIRA, 2015).

A partir de 2007, o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas (PALMAS, 2007), em um esforço para promover o adensamento das áreas com infraestrutura e equipamentos urbanos instalados, regulamenta o perímetro e o ordenamento do solo

urbano. Contudo, a pressão para o alargamento do perímetro urbano, por parte dos agentes especuladores, é recorrente em Palmas, sendo efetivado, ao norte, pela presença de loteamentos de alto padrão, como os condomínios horizontais fechados Polinésia e Caribe, voltados para os segmentos de médio e alto poder aquisitivo, e de loteamentos irregulares, como o Santo Amaro e o Lago Norte; à leste, pelo loteamento de chácaras junto da área urbana; e, à oeste, pelo crescente número de loteamentos no distrito de Luzimangues, pertencente ao município de Porto Nacional mas localizado na margem esquerda do reservatório da Usina Hidrelétrica (UHE) Luís Eduardo Magalhães, a cerca de oito quilômetros da capital. Essas formas de *habitat* reforçaram a tendência à expansão territorial urbana em Palmas, por meio da incorporação desses arrabaldes, e à descontinuidade das manchas urbanas de ocupação.

Não obstante, a produção e a reprodução do espaço urbano, como condições necessárias à acumulação de capital, ocorrem tanto pela incorporação de novas áreas como pela construção de novos espaços, sendo “o processo de verticalização um exemplo” (CARLOS, 2008, p.169). Em Palmas, a verticalização faz-se presente desde o projeto inicial, mas hoje é caracterizada pela dispersão espacial dos edifícios baixos (até quatro pavimentos) e pela concentração espacial dos edifícios altos (de cinco a trinta pavimentos) e dos arranha-céus (mais de 31 pavimentos)(RODRIGUES, 2016). Entretanto, nas duas primeiras décadas de existência da cidade (1989-2010), esse processo de verticalização apresenta-se de forma lenta, sobretudo até o ano 2000, ganhando mais relevância na segunda década (2001-2010) e tornando-se bastante expressivo a partir de 2011(RODRIGUES, 2016).

2.1. O processo inicial de verticalização de Palmas (1989-2000 e 2001-2010)

Até o ano 2000, havia 47 edificações verticais na cidade (Figura 2)(RODRIGUES, 2016). Dessas, 42 possuíam entre três e quatro pavimentos e as demais entre cinco e sete pavimentos (Gráfico 1). O edifício mais alto, nesse período, o Palmas I (Figura 3), era o único com sete pavimentos. Há outros 22 edifícios (com três e quatro pavimentos), cuja data de construção não pôde ser estabelecida. A maioria desses edifícios concentra-se no entorno da praça dos Girassóis, o que leva a crer que foram construídos nos primeiros anos da cidade e, por essa razão, foram registrados desde o primeiro mapeamento como edifícios sem data precisa (Pesquisa de campo, jul.2015).

Esses 47 edifícios localizam-se nas áreas centrais, no entorno da praça dos Girassóis, que abriga o Palácio Araguaia e os principais órgãos estaduais, situada no

cruzamento das avenidas Teotônio Segurado e Juscelino Kubitschek, com 28 edifícios; ao longo da avenida Teotônio Segurado, com nove edifícios; nas áreas residenciais, com nove edifícios; e em Palmas-Sul, onde foi construído um edifício com três pavimentos (Figura 2). Nesses edifícios, há o predomínio do uso comercial/serviços e institucional em detrimento do residencial (Gráfico 2) (Pesquisa de campo, jul.2015).

Entre 2001 e 2010, foram construídas mais 271 edificações verticais, sendo 228 de três e quatro pavimentos, 42 de cinco a quinze pavimentos e uma com dezesseis pavimentos (Gráfico 3), que, até então, era o maior edifício da cidade - o Lago Azul, da Araguaia Construtora (Figura 4).

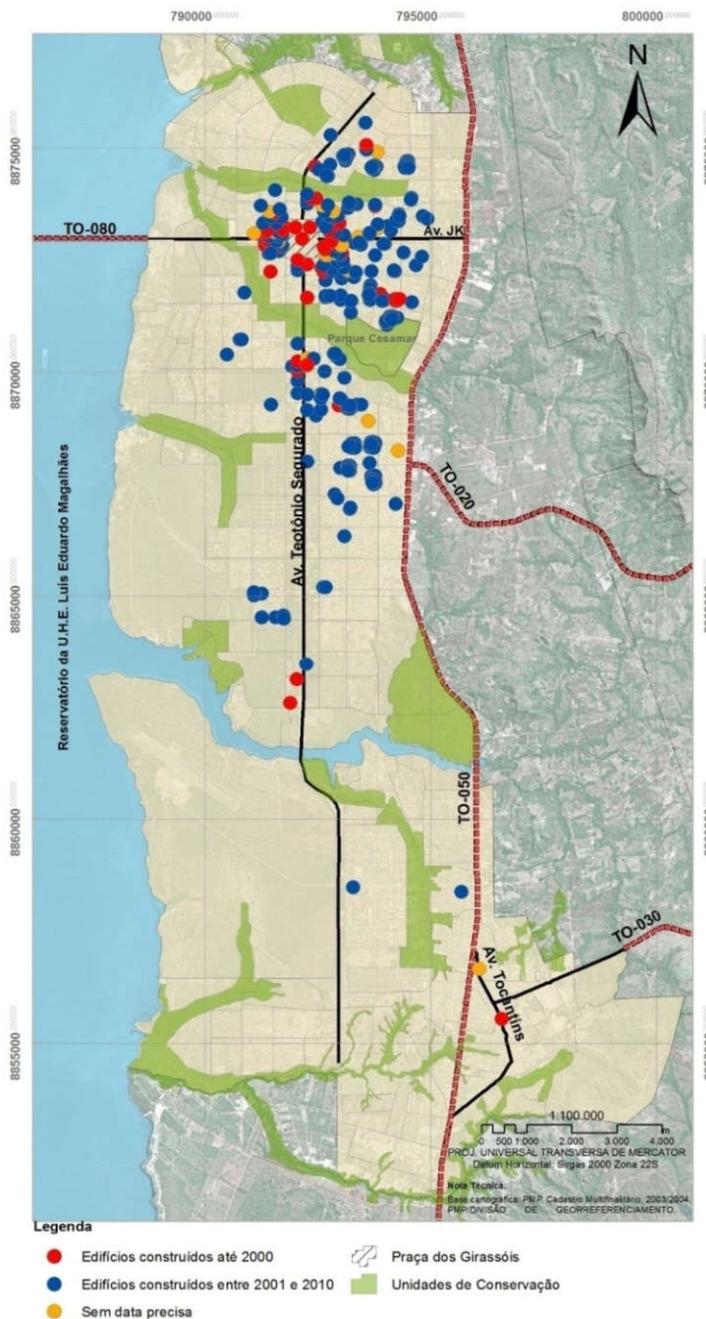


Figura 2: Palmas: distribuição dos edifícios até 2010.

Fonte: SEMDUS (2015). Pesquisa de campo (jul.2015). **Organização:** RODRIGUES (2016).

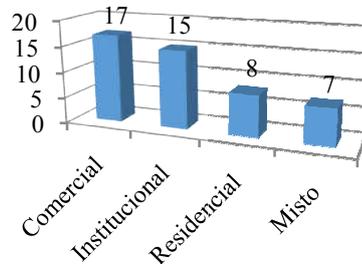
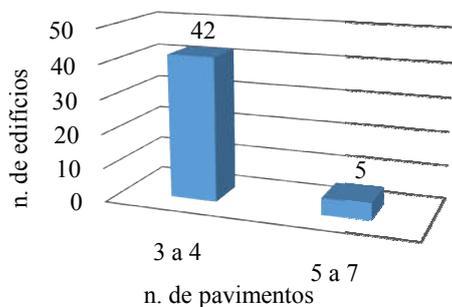


Gráfico 1: Palmas: número de pavimentos dos edifícios até 2000. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Gráfico 2: Palmas: uso dos edifícios construídos até 2000. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.



Figura 3: Palmas: edifício Palmas I, na 104 Norte.
Foto: RODRIGUES (jul. 2015).



Figura 4: Palmas: edifício Lago Azul, na 404 Sul.
Foto: RODRIGUES (jul. 2015).

No que tange à localização, dos edifícios construídos entre 2001 e 2010, nota-se uma concentração nas áreas residenciais, com 203 edifícios; nas áreas centrais, com cinco edifícios; ao longo da avenida Teotônio Segurado, com quinze edifícios; e em Palmas-Sul, com dois edifícios, que contavam com três pavimentos (Figura 2). Ao contrário do período anterior, os edifícios residenciais passam a ser predominantes (Gráfico 4), evidenciando que a verticalização em Palmas segue a tendência da verticalização nacional, cuja peculiaridade é a “[...] destinação prioritária para a habitação” (SOUZA, 1994, p. 129) (Pesquisa de campo, jul.2015).

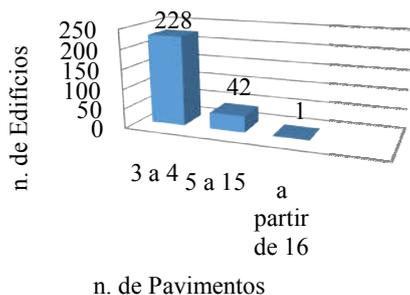


Gráfico 3: Palmas: número de pavimentos dos edifícios entre 2001 e 2010. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

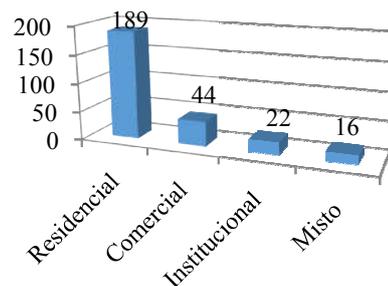


Gráfico 4: Palmas: uso dos edifícios construídos entre 2001 e 2010. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

2.2. O recente processo de verticalização em Palmas (2011 a 2015)

A partir de 2011, a verticalização tornou-se expressiva, já que, em apenas quatro anos, foram construídos mais edifícios que a soma das construções dos períodos anteriores (RODRIGUES, 2016). Entre 2011 e 2015, houve o acréscimo de 424 novos edifícios, sendo 257 concluídos e 167 em construção, perfazendo total de 764 edifícios em Palmas (Gráfico 5 e Figura 5) (Pesquisa de campo, jul. 2015).

É perceptível, considerando-se a quantidade de pisos, o predomínio de edifícios com até quatro pavimentos (Figura 6), que representavam mais de 86% do total dos edifícios construídos entre 1989 e 2010. Esse percentual é menor entre 2011 e 2015, mas ainda representa mais da metade do total das edificações, pois, dos 424 novos edifícios, 263 têm entre três e quatro pavimentos, representando 62% desse total. Dessa forma, do total de 764 edifícios construídos em Palmas, 555 têm entre três e quatro pavimentos, o que representa 72,6% do total. Tal dado evidencia a importância desses edifícios baixos, pois sua massa volumar expressa o adensamento desse processo no espaço urbano de Palmas (Figuras 6 e 7).

Contudo, esse período é marcado pela construção de torres elevadas (Figura 7), o que revela o rompimento com as propostas do projeto da capital, que previam edifícios de até quinze ou dezesseis pavimentos (GRUPOQUATRO, 1989). A construção de torres elevadas dá-se pela adoção da outorga onerosa, que associada ao aumento dos índices urbanísticos e de aproveitamento definido pela Lei n. 155/2007 (PALMAS, 2007), potencializou a área construída dos terrenos. Nota-se que houve aumento dos edifícios de cinco a quinze pavimentos, com 115 novos edifícios (76 concluídos e 39 em construção); de dezesseis a trinta pavimentos, com 42 edifícios (14 concluídos e 28 em construção); e de 31 pavimentos ou mais, com quatro edifícios (um concluído e três em construção) (Gráfico 6 e

Figura 7). Assim, têm-se, em 2015, 209 edifícios com cinco pavimentos ou mais, o que representa 27,4% do total dos edifícios em Palmas (Pesquisa de campo, jul.2015).

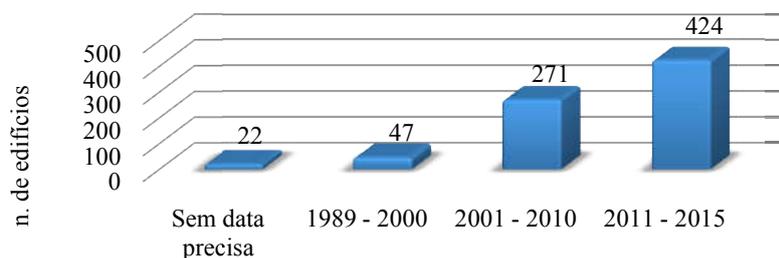


Gráfico 5: Palmas: número de edifícios construídos entre 1989 e 2015.
Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

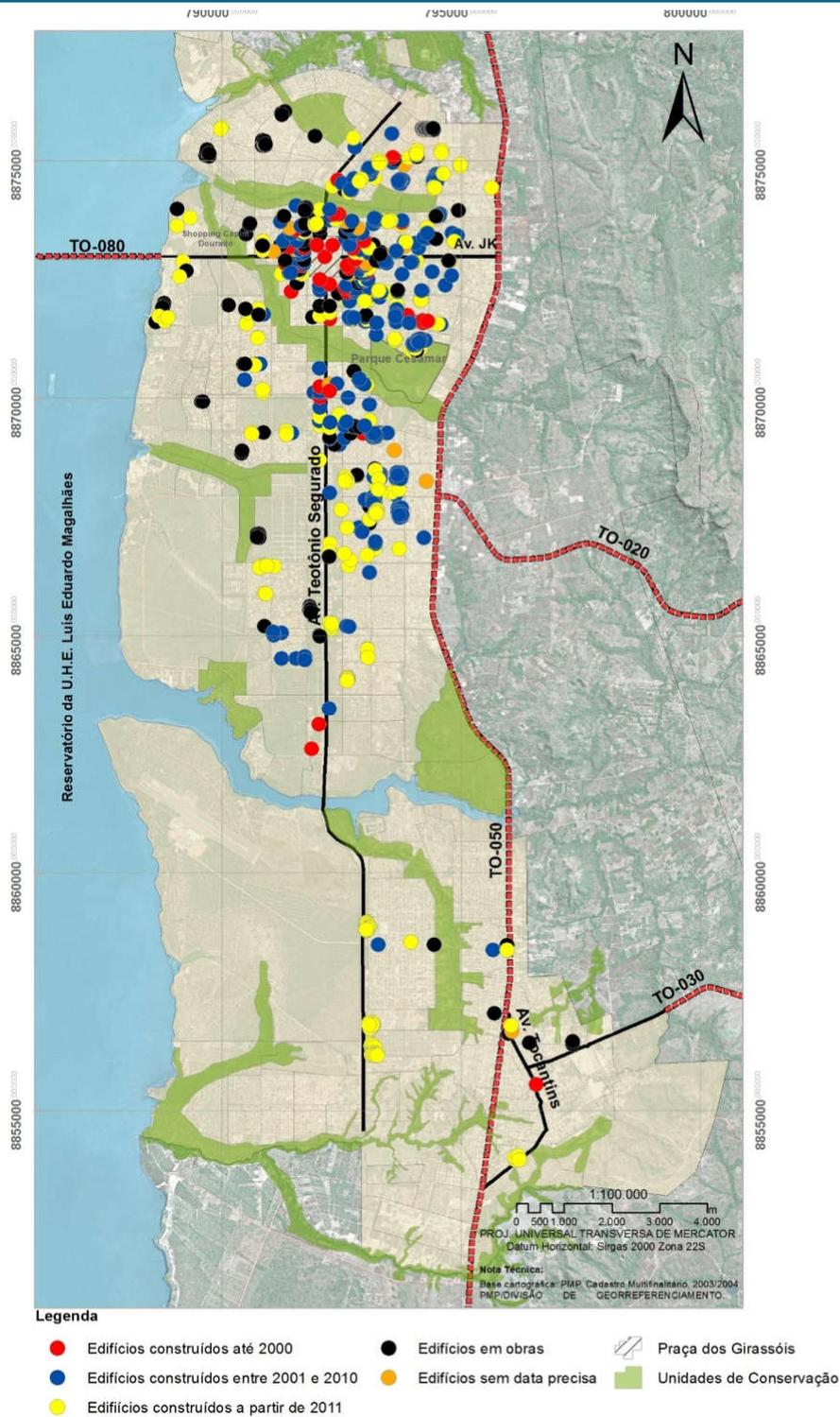


Figura 5: Palmas: distribuição dos edifícios até 2015.

Fonte: SEMDUS (2015). Pesquisa de campo (jul.2015). **Organização:** RODRIGUES (2016).

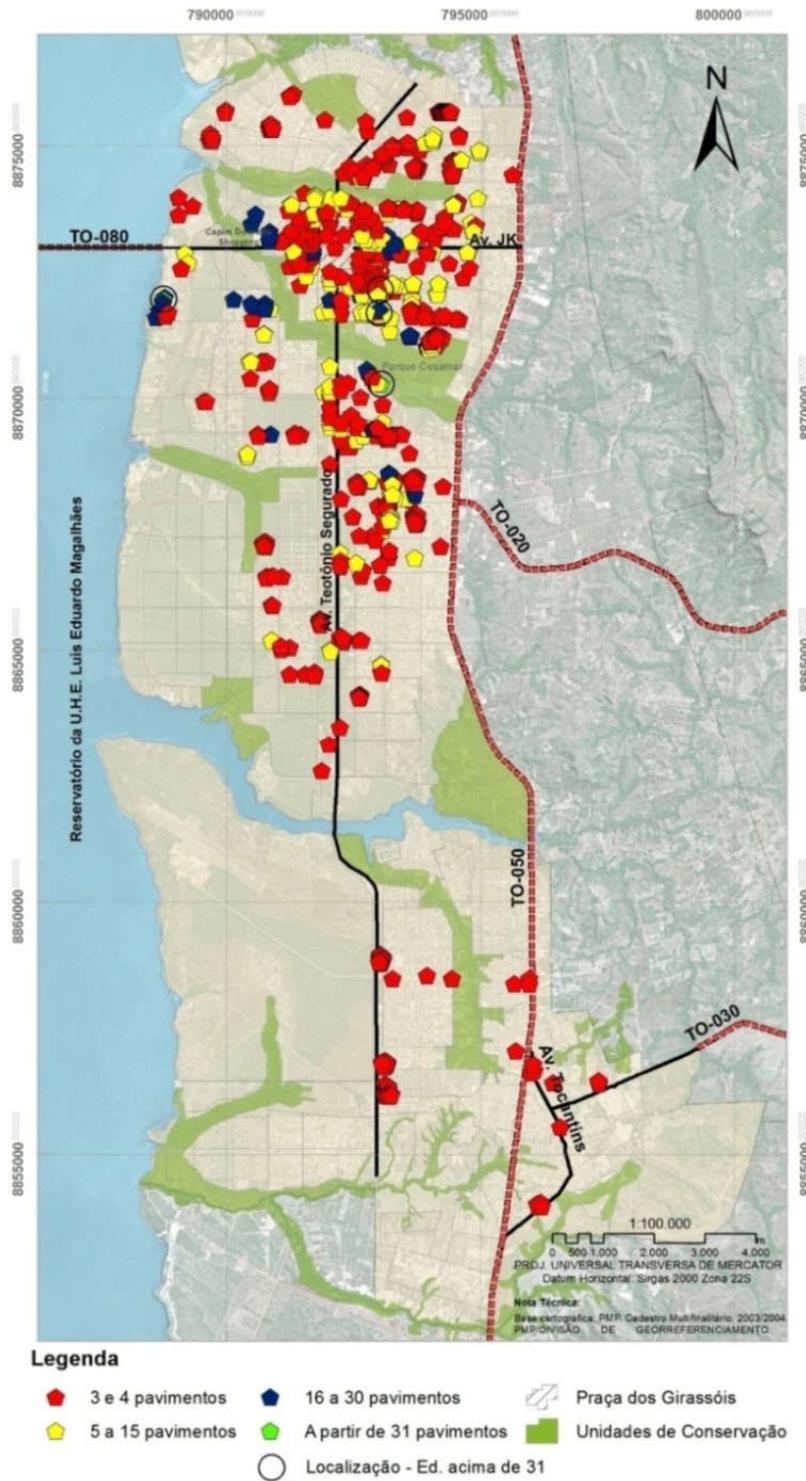


Figura 6: Palmas: distribuição geral dos edifícios conforme o número de pavimentos.
Fonte: SEMDUS (2015). Pesquisa de campo (jul.2015). **Organização:** RODRIGUES (2016).

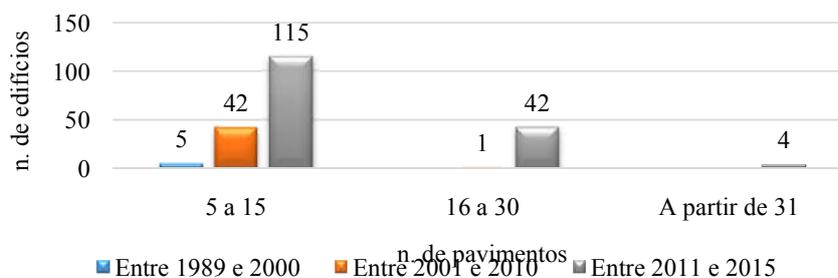


Gráfico 6: Palmas: número de edifícios com cinco ou mais pavimentos entre 1989 e 2015.

Fonte: Pesquisa de campo (jul. 2015).

Essa fase atual da verticalização em Palmas não se destaca apenas pelo aumento no número de edifícios e na quantidade de pavimentos, mas também pela dispersão espacial dos edifícios baixos (até quatro pavimentos), tanto na área macroparcelada como em Palmas-Sul, e pela concentração espacial dos edifícios altos (a partir de cinco pavimentos) na área macroparcelada, marcados pela diversificação construtiva e pela predominância do uso residencial em relação às demais destinações (Gráficos 7 e 8 e Figura 8) (Pesquisa de campo, jul.2015).

2.2.1. A dispersão espacial dos edifícios baixos (até quatro pavimentos)

Os edifícios com até quatro pavimentos estão situados em diversas áreas da cidade (Figura 6). Na área macroparcelada, a partir de 2011, foram acrescentados, aos 288 edifícios existentes, outros 197 edifícios com até quatro pavimentos, sendo 108 construídos (33 com três pavimentos e 75 com quatro pavimentos) e 89 em fase de construção (dezoito com três pavimentos e 71 com quatro pavimentos), totalizando 485 edifícios com até quatro pavimentos nessa área da cidade. Esses 197 novos edifícios encontram-se distribuídos nas áreas residenciais, com 143 edifícios, nas áreas centrais, com 25 edifícios, ao longo da avenida Teotônio Segurado, com 28 edifícios, e nas áreas de serviço regional, com um edifício (Figura 6) (Pesquisa de campo, jul. 2015).

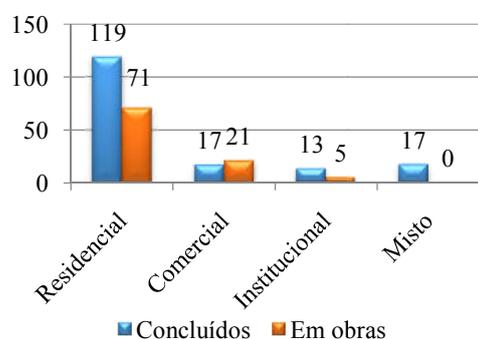


Gráfico 7: Palmas: uso dos edifícios com até quatro pavimentos, construídos entre 2011 e 2015. **Fonte:** Pesquisa de campo, jul. 2015.

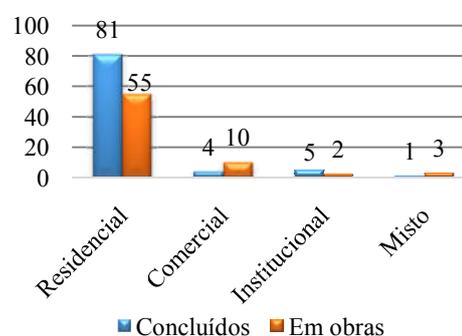


Gráfico 8: Palmas: uso dos edifícios a partir de cinco pavimentos, construídos entre 2011 e 2015. **Fonte:** Pesquisa de campo, jul. 2015.

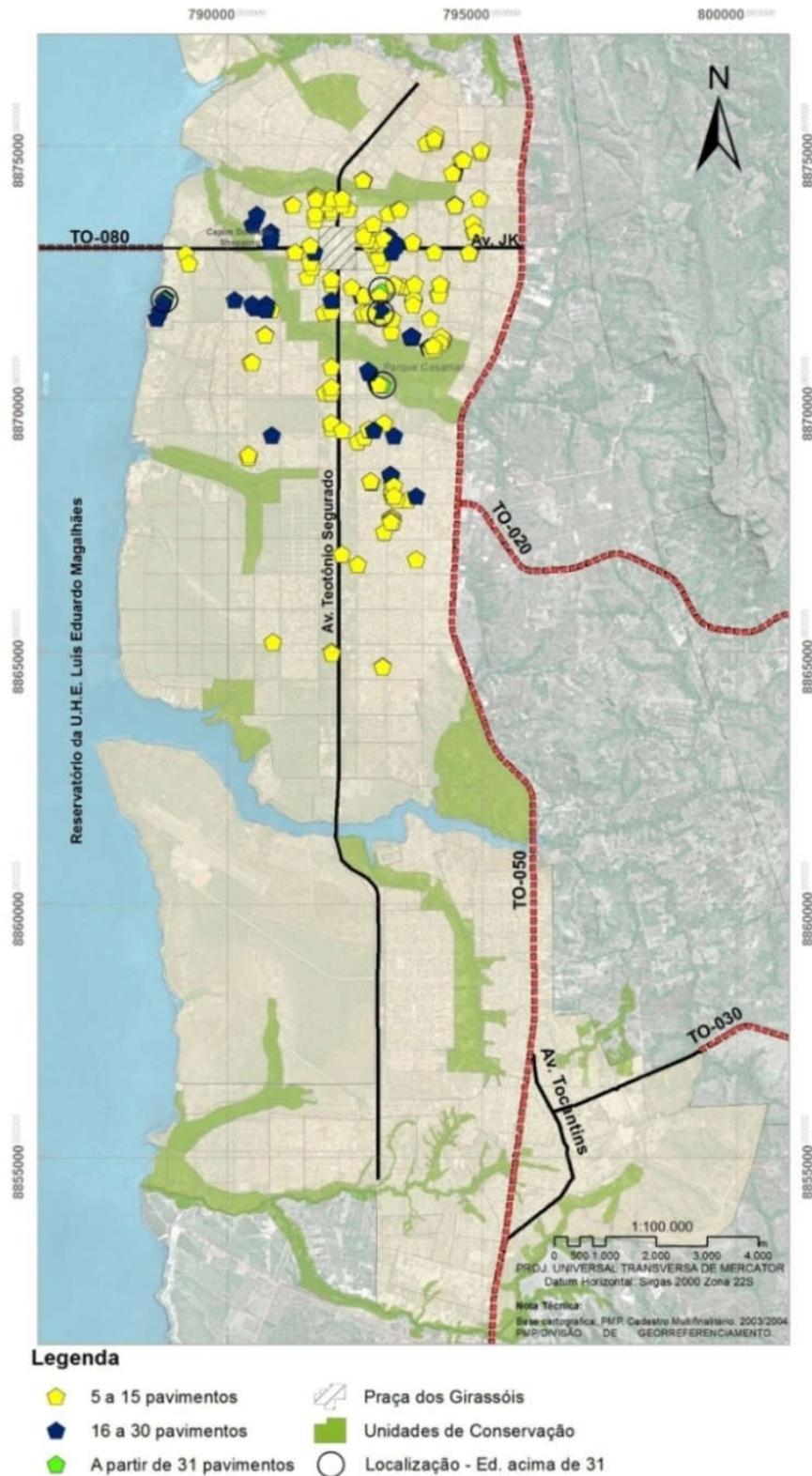


Figura 7: Palmas: distribuição dos edifícios com mais de quatro pavimentos.

Fonte: SEMDUS (2015). Pesquisa de campo (jul.2015). **Organização:** RODRIGUES (2016).

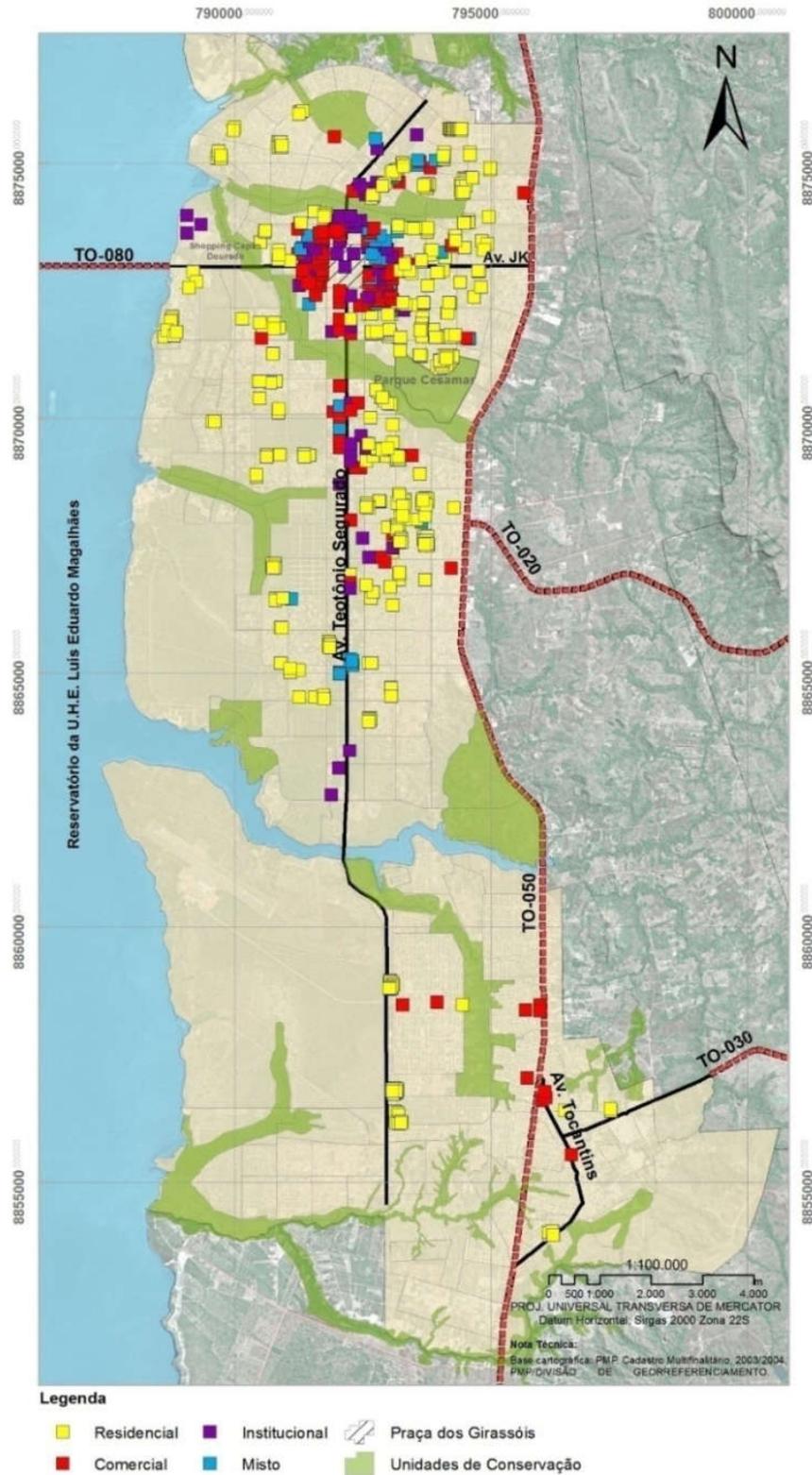


Figura 8: Palmas: distribuição dos edifícios conforme os tipos de uso, 1989 a 2015.
Fonte: SEMDUS (2015). Pesquisa de campo (jul.2015). **Organização:** RODRIGUES (2016).

Nessa área, considerando-se os padrões de edificação para as construções verticais, Padrão A - Alto Luxo, Padrão B - Luxo, Padrão C - Normal, Padrão D - Simples e Padrão E - Precário, propostos pela Lei n. 2.018/2013 (PALMAS, 2013), que podem ser diferenciados ainda segundo a área dos apartamentos e a quantidade de quartos, banheiros, vagas de garagem e equipamentos de lazer presentes nas áreas de uso coletivo, a maioria dos edifícios residenciais com até quatro pavimentos apresenta Padrão C - Normal. Nesse padrão, citam-se o Residencial Marques Ferraz I, da Construtora Della Torre, na 906 Sul, cujos apartamentos têm 74 m², e o Residencial Alamoana, da Construtora DI, na 406 Norte, cujos apartamentos têm 94 m². Também há edifícios com Padrão B - Luxo, a exemplo do Jurerê (Figura 9), na ALC 311 Sul, em construção pela HP Engenharia.

Cabe destacar a construção de edifícios mistos ao longo da avenida Teotônio Segurado, onde o uso residencial é permitido apenas se associado ao uso comercial/serviços (Figura 10), e de edifícios destinados à moradia popular na periferia dessa área macroparcelada, tais como as 32 torres do Palmas Vertical Residence North I e II, do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), na 604 Norte (Figura 11), e os cinco edifícios da Só Terra Construções e Projetos, do Programa Pró-Moradia da Caixa Econômica Federal, assinado entre o governo do Tocantins e o Ministério das Cidades. Atualmente as obras de ambos os empreendimentos estão paralisadas (Pesquisa de campo, mar. 2016).



Figura 9: Palmas: projeção do edifício Jurerê, na 311 Sul. **Fonte:** MÃOS À OBRA (2013).



Figura 10: Palmas: condomínio Colina, na 1102 Sul. Foto: RODRIGUES (jul. 2015).



Figura 11: Palmas: edifícios do Palmas Vertical Residence North I e II, na 604 Norte.
Foto: RODRIGUES (jul. 2015).

Em Palmas-Sul, onde, até 2010, havia apenas quatro edifícios, foram acrescentados outros 66 a partir de 2011 (oito encontravam-se em fase de construção em 2015), totalizando setenta edifícios, todos com três e quatro pavimentos (Figura 6). Estes se classificam nos padrões C - Normal e D - Simples (PALMAS, 2013), com apartamentos menores, cuja área varia entre 38 m² e 48 m². Alguns desses edifícios, como os dos loteamentos Lago Sul e Jardim Aurenny III (Figura 12), foram construídos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, sendo classificados como Habitação de Interesse Social (HIS) (Quadro 1).

QUADRO 1

Palmas: edifícios de quatro pavimentos do Programa MCMV-HIS, em Palmas-Sul, 2012 e 2015

Empreendimento	N. de torres	N. unidades	Ano de conclusão	Construtora
Flor do Cerrado	8	112	2012	Talismã Construtora e Incorporadora
Flor da Amazônia	8	112	2012	Talismã Construtora e Incorporadora
Lago Sul I	19	300	2014	Rodes Engenharia e Transportes
Lago Sul II	14	224	2015	Rodes Engenharia e Transportes

Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Outros desses edifícios foram construídos pela iniciativa privada, incluindo edifícios comerciais, com três pavimentos, e residenciais, com quatro pavimentos, como o Residencial Ipanema (Figura 13), que possui seis prédios, da JP Arquitetura e Construções, no loteamento Sol Nascente, e o Residencial Pedra do Sol, com três torres, da Construtora Braga, no setor Santa Fé (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 12: Palmas: edifícios Lago Sul II, no Lago Sul, em Palmas-Sul. Foto: RODRIGUES (jul. 2015).



Figura 13: Palmas: residencial Ipanema, no Sol Nascente, em Palmas-Sul. Foto: RODRIGUES (jul. 2015).

2.2.2. A concentração espacial dos altos edifícios (a partir de cinco pavimentos)

A distribuição dos edifícios de cinco a quinze pavimentos assemelha-se à distribuição dos edifícios de até quatro pavimentos, pois há uma concentração nas quadras das áreas centrais, próximas à praça dos Girassóis, com 25 torres, e uma pulverização ao longo da avenida Teotônio Segurado, com 18 torres, e nas áreas residenciais, com 119 torres, totalizando 162 torres, das quais 115 foram edificadas entre 2011 e 2015 (Figura 6). Já os edifícios com dezesseis pavimentos ou mais totalizam 47 torres, das quais 45 estão situadas nas áreas residenciais, uma nas áreas centrais e uma ao longo da avenida Teotônio Segurado (Figura 6). Desses edifícios com mais de dezesseis pavimentos, 46 foram construídos a partir de 2011.

Entretanto, a distribuição das torres mais altas e com melhor padrão construtivo ocorre em quadras específicas da cidade, em decorrência da proximidade com a área central, com áreas com forte apelo paisagístico, como o parque Cesamar e a orla do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, com o Capim Dourado Shopping e com a avenida Palmas - Brasil, bem como pela presença de infraestruturas e equipamentos urbanos. Tais áreas são os espaços mais valorizados do ponto de vista imobiliário e com maior *status* social, atraindo tanto os construtores no momento de empreender os edifícios como os consumidores no momento da aquisição. Esses fatores são indicados até mesmo nos folderes e demais meios de divulgação desses empreendimentos verticais.

Próximo à área central de Palmas, destaca-se a quadra 204 Sul, cuja verticalização começou em 2001, ano em que foi construído o edifício Terra Bella, com treze pavimentos, pela Crescimento Construtora. Até 2010, foram construídos mais sete edifícios de quatro a onze pavimentos. Em 2011, foi concluído o Tereza Ayres, com 24 pavimentos, da Elmo Engenharia, o mais alto da cidade até então. Em 2015, foram finalizados mais quatro

edifícios e havia quatro em construção, cujas torres variavam entre 28 e 33 pavimentos, totalizando, assim, dezessete edifícios nessa quadra.

A proximidade com o parque Cesamar constitui fator de valorização para as quadras 306 Sul, 308 Sul, 404 Sul e 504 Sul, que abrigam 52 torres, das quais 22 estavam em construção em 2015. A 308 Sul, que começou a ser verticalizada em 2001, por meio dos projetos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal, destaca-se pelo quantitativo de edifícios, já que abriga 25 torres de quatro a dezessete pavimentos. A 404 Sul destaca-se por concentrar os edifícios mais altos. Sua verticalização iniciou-se em 2002 com a construção dos edifícios Firenze, com duas torres de quatro pavimentos cada, realizada por pessoa física. Em 2004, foi finalizado o edifício Lago Azul, com dezesseis pavimentos, o mais alto da cidade até 2010 (Figura 4). Em 2007, foi entregue o edifício Capri, com nove pavimentos, cuja construção foi realizada por pessoa física. A partir de 2011, foram concluídos os edifícios Park Imperial, com 23 pavimentos, da Recep Engenharia, e Reserva Du Parc, com 35 pavimentos, da Elmo Engenharia, sendo este o mais alto edifício da cidade até 2015 (Figura 14). O edifício L'etoile Du Parc, com 27 pavimentos, da Elmo Engenharia, encontra-se em fase de acabamento, e o edifício Urban Soberano, com 29 pavimentos, da Incorporadora Urban, está em processo inicial de construção.



Figura 14: Palmas: edifícios na quadra 404 Sul. **Fonte:** QUAPÁ (2015).

Apesar da localização central, algumas quadras só passaram a ser valorizadas após a construção do Capim Dourado Shopping, inaugurado em 2010. Dentre essas, destacam-se a 105 Norte, que conta com dois edifícios concluídos em 2014, o Capim Dourado, com 22 pavimentos, e o ExecutiveResidence, com 23 pavimentos, e um edifício em obras, o Royal, com 23 pavimentos, todos da Araguaia Construtora (Figura 15); e a 107 Norte, onde estão sendo construídos três edifícios, de 25 a 28 pavimentos, das construtoras Araguaia e TOC Incorporadora.

A proximidade com a orla do já citado reservatório e com o Capim Dourado

Shopping constituiu um dos fatores mais ressaltados para a valorização das quadras 111 Sul e 311 Sul, que vêm sendo verticalizadas nos últimos anos. A 111 Sul conta com quatro edifícios concluídos, o Le Premier, da Tewel Construção e Incorporação e Aracati Construções, o Sunset, o Sun Flower, com obras executadas e registradas por pessoa física, e o Graciosa, da Planet Empreendimentos, e seis edifícios em fase de construção, o Jurerê, da HP Engenharia, o NovitáResidence Service Flats, da CM Construtora, o Veredas do Lago, da Tewel Construtora e Incorporadora, o Vision Residence, da Politec Incorporadora e PAM Incorporações, o Excellence, da Cooperativa dos Amigos da Magistratura Tocantinense (a obra está sendo executada pela PAM Incorporações), e, por fim, o Imperador do Lago, da Cooperativa Habitacional Imperador do Lago (a obra está sendo executada pela PAM Incorporações) (Figura 16), que contará com quarenta pavimentos, e, ao ser concluído, será o edifício mais alto da cidade. Além desses edifícios, há uma obra inacabada, com onze pavimentos, e o lançamento do Orla 14 Residence, da Fama Empreendimentos Imobiliários (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Também se destaca a verticalização da quadra 205 Sul, que se encontra em posição vantajosa pela proximidade com a área central, o Capim Dourado Shopping e o reservatório. Essa quadra conta com oito edifícios, de três a 26 pavimentos, dos quais o primeiro foi concluído em 2010 e outros três em 2013, ao passo que quatro estavam em construção em 2015. A quadra 706 Sul, próxima à avenida Palmas-Brasil, que concentra bares, restaurantes e serviços diversos, apesar de estar mais distante da área central (cerca de seis quilômetros da praça dos Girassóis e três quilômetros do parque Cesamar), começou a ser verticalizada em 2002 e, atualmente, possui 32 torres. As mais elevadas foram concluídas em 2014 (duas com dezessete pavimentos e uma com 21 pavimentos). Além dessas, o edifício Monte Sinai, com 25 pavimentos, da JP Arquitetura, está em fase de acabamento (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 15: Palmas: edifícios próximos ao Capim Dourado, na 105 Norte. Foto: RODRIGUES (jul. 2015).



Figura 16: Palmas: edifícios próximos ao reservatório, na 111 Sul. Foto: RODRIGUES (jul. 2015).

Para Souza (1994), fatores como infraestrutura e equipamentos urbanos, acessibilidade, nível de renda da população e disponibilidade de amplos terrenos são

determinantes para a verticalização. No caso de Palmas, é perceptível a influência desses fatores, sobretudo no caso dos edifícios altos, que se concentram em áreas já valorizadas, bem localizadas do ponto de vista da acessibilidade, dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos e, ainda, circunvizinhas de áreas de consumo e lazer.

A verticalização recente de Palmas também se destaca pelos novos produtos oferecidos no mercado, que incluem os edifícios residenciais de luxo e os *business centers*, ambos com padrões arquitetônicos imponentes e localização em áreas centrais e valorizadas. Os espigões de luxo para moradia situam-se nas quadras 204 Sul, 404 Sul e 111 Sul e apresentam apartamentos com tamanho superior aos demais, variando entre 206 m² e 585 m², com material construtivo e acabamento de alto padrão, além da diversidade de equipamentos nas áreas de lazer coletivas. Há edifícios que contam com um apartamento por andar (o Vision Residence, com apartamentos de 237 m², e o Le Premier, com apartamentos de 302 m²); que oferecem uma parte com um apartamento por andar e outra parte com dois apartamentos por andar (o Opus Residence 204, da Opus Inteligência Construtiva, com apartamentos que variam de 206 m² a 585 m² (Figura 17), e o Urban Soberano, com apartamentos de 166 m² a 216 m²); e que oferecem unidades no estilo dúplex e tríplex (o L'etoile Du Parc, com apartamentos de 206 m² a 383 m²) (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Além desses edifícios luxuosos para moradia, há os de uso misto, no estilo *home-office-hotel*, com apartamentos tipo *flat*, salas comerciais e redes de hotelaria. Na 106 Norte, a Inovatec Construtora está finalizando o Palmas Business Center, com 22 pavimentos, 99 salas comerciais, auditórios e espaço *gourmet*, onde funcionará o complexo do Ibis Hotel (Figura 18). Na 111 Sul, encontram-se ainda em construção os edifícios Cosmopolitan Home-Office-Hotel, da Construtora Canadá, com 27 pavimentos, que será administrado pela Vivence Hotéis, e o NovitáResidence Service Flats, da CM Construtora. Além desses, há os edifícios ExecutiveResidence, da Araguaia Construtora, e o SmartResidence, da Inovatec, com apartamentos no estilo *flat*, porém sem a associação com hotelaria.

Há também edifícios de uso exclusivamente comercial/serviços na área central, como o JK Business Center, da Recep Engenharia, na 103 Sul, ao lado da avenida Juscelino Kubitschek (Figura 19), com 22 pavimentos (quatro para estacionamento), salas comerciais de até 560m², cinco elevadores e heliporto; o Espaço Empresarial Palmas, com oito pavimentos; e o Florença Centro Empresarial, da MAC Construtora, com dez pavimentos. Os dois últimos estão em fase de conclusão, ambos na 103 Norte (Pesquisa de campo, jul. 2016).



Figura 17: Palmas: projeção do Opus Residence, na 204 Sul. Fonte: OPUS [2016?].



Figura 18: Palmas: projeção do Palmas Business Center, na 106 Norte. Fonte: INOVATEC... [2016?].



Figura 19: Palmas: JK Business Center, na 103 Sul. Foto: RODRIGUES (jul. 2016).

3. A natureza da verticalização em Palmas: principais agentes e relações com as formas ampliadas de reprodução do espaço e do capital no urbano

A verticalização, como aponta Souza (1994, p.135), é resultado da “estratégia entre as múltiplas formas de capital - fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”, que produz a cidade, garantindo a reprodução ampliada dos capitais envolvidos no complexo processo de reprodução do espaço urbano, realizado, segundo Carlos (2011, p. 57), “[...] como condição necessária à acumulação, sob o comando do Estado” (LEFEBVRE, 1981; CARLOS, 2008, HARVEY, 2005; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2015).

Entre 1989 e 2010, a produção de edifícios em Palmas foi realizada, predominantemente, por construtoras locais. Muitas destas atuaram na produção de imóveis horizontais e verticais, inclusive em obras públicas, a exemplo da Empesul, formada em 1989, por três engenheiros da região sul do país. Com o fim dessa sociedade, dois dos antigos sócios fundaram a Tewel Construtora e Incorporadora que, atualmente, empreende imóveis verticais comerciais e residenciais. Outro exemplo é a JP Arquitetura e Construções, cujos proprietários atuavam na construção civil na Paraíba e iniciaram suas atividades em Palmas em 2004, com edificações horizontais, e, em 2007, com edificações verticais. Também há casos de empresários que atuavam em outros ramos e decidiram investir na construção civil: por exemplo, os proprietários da Araguaia Construtora atuavam no comércio de eletrodomésticos, e um dos proprietários da M&V Incorporações atuava no ramo de materiais de construção (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Nesses últimos anos, os governos estadual e municipal contribuíram com essa verticalização, não apenas exercendo a função de reguladores do processo, por intermédio

da legislação e da fiscalização, mas também por meio da construção de edifícios institucionais e das parcerias com o governo federal para a execução de programas habitacionais, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR). Este produziu, entre 2000 e 2006, onze residenciais verticais, em um total de 53 torres, com quatro pavimentos, nas quadras 308 Sul, 606 Sul, 706 Sul, 806 Sul, 405 Sul e 1203 Sul (AMARAL, 2009).

A partir de 2011, a verticalização em Palmas assume um novo ritmo e uma nova natureza, influenciando, de forma mais contundente, a reestruturação da configuração espacial da cidade. A partir de 2003, houve um aumento expressivo nos recursos liberados para a habitação em Palmas, especialmente pela Caixa Econômica Federal (Gráfico 9). Esses recursos, juntamente com recursos provenientes de outros bancos, tiveram um impacto direto na construção civil e na produção de edifícios (Quadro 2).

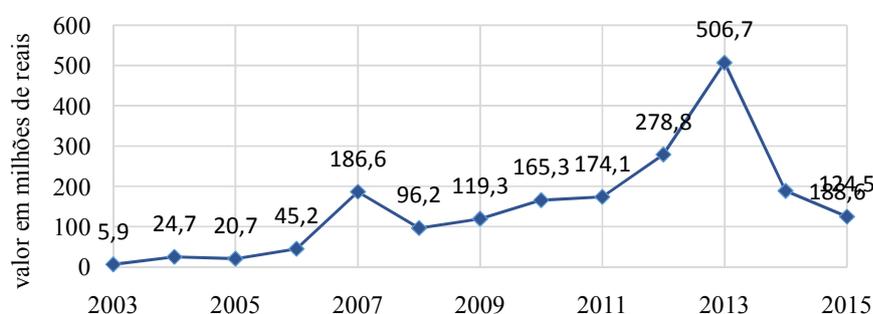


Gráfico 9: Palmas: valores dos recursos investidos em habitação pela Caixa Econômica Federal, 2003-2015.
Fonte: Pesquisa de campo, mar. 2016.

QUADRO 2

Palmas: recursos utilizados pelas principais construtoras nos empreendimentos verticais, 2011-2015

Principais construtoras	Sede	Recurso	Linha de crédito/Programa
Araguaia Construtora	TO	Recurso Próprio	--
Alpha Arquitetura Construtora	TO	CEF/FGTS	Alocação de Recursos; Apoio à Produção; Imóvel na Planta
Autbel Engenharia e Arquitetura	PR/TO	Banco do Brasil	--
AVF Construtora e Incorporadora	TO	Recurso Próprio	--
Barros Engenharia e Consultoria	TO	CEF/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
Canopus Construtora e Incorporadora	TO	CEF/FGTS	Alocação de Recursos
Construtora Centro Minas	MG	CEF/FAR	Arrendamento Residencial
Citta Construções e Empreendimentos	PR	CEF/FGTS	Apoio à Produção
Construtora Vale do São Francisco	TO	CEF/FGTS	Alocação de Recursos
Construtora Braga	TO	CEF/FGTS	Alocação de Recursos; MCMV 4 - 10 SM; Apoio à Produção; Plano Empresa Const. Civil
Construtora DI	PB	CEF/SBPE	Alocação de Recursos; Plano Empresa Const. Civil

Talismã Construtora e Incorporadora	TO	CEF/FGTS	Apoio à Produção; MCMV 4 - 10 SM; MCMV 0-3 SM
Construtora Centro Norte	TO	CEF/FAR	Arrendamento Residencial
Engemax	TO	Banco da Amazônia	--
F e C Construtora e Incorporadora	TO	CEF/FGTS	Alocação de Recursos
Fama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	TO	CEF/FGTS; Santander	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
FMM Construções Cíveis	PR	CEF/FGTS	Imóvel na Planta; Apoio à Produção; Arrendamento Residencial
Garcia Empreendimentos Imobiliários	TO	CEF/SBPE	Alocação de Recursos
Governo do TO e Portal Construtora	TO	CEF/FGTS	Pró-Moradia
Governo do TO e Só Terra Construções e Projetos	TO	CEF/FGTS	Pró-Moradia
Grupo Ferrer Empreendimentos Imobiliários	TO	CEF/FGTS	Alocação de Recursos
GTEC Engenharia e Construção	TO	CEF/FGTS	Imóvel na Planta
HCR Construtora e Incorporadora	TO	Banco do Brasil	--
Inovatec Construções	TO	CEF/FGTS; Banco do Brasil; Rodobens	Plano Empresa Const. Civil (PEC); Alocação de Recursos
JMD Engenharia	TO	Banco da Amazônia	--
JP Arquitetura e Construções	TO	CEF/FGTS; CEF/SBPE	MCMV 4 - 10 SM; Alocação de Recursos; Imóvel na Planta; Apoio à Produção
JRC Engenharia e Construções	TO	CEF/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
Luman Construtora e Incorporadora	TO	CEF/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
MD Engenharia	TO	CEF/SBPE	Alocação de Recursos
Meridional Engenharia	TO	CEF/FAR	MCMV 0-3 SM
M&V Construção e Incorporação	TO	CEF/FGTS	Apoio à Produção; Plano Empresa Const. Civil (PEC); MCMV 4 - 10 SM
Planet Empreendimentos	PR	CEF/FGTS	Imóvel na Planta
Politec Incorporadora	DF	Santander	--
Potenciano Construtora e Incorporadora	TO	CEF/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
Recep Engenharia	TO	CEF/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
Rodes Engenharia	TO	CEF/FAR	MCMV 0-3 SM; MCMV 4 - 10 SM
Tarraf Construtora	SP	CEF/FAR	Arrendamento Residencial
Tecoconsult Engenharia	SE	CEF/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
Tewal Construtora e Incorporadora	TO	Rodobens	--
Urbana Construtora	TO	Banco da Amazônia	--
Vespoli Engenharia e Construção	SP	CEF/FAR	Arrendamento Residencial
WTE Engenharia	TO	CEF/FGTS	Imóvel na Planta

Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015 a mar. 2016.

A ampliação na concessão de crédito para a habitação, com destaque para o Programa Minha Casa Minha Vida e para as linhas Apoio à Produção, Produção de Imóveis na Planta, Alocação de Recursos e Plano Empresa da Construção Civil (Quadro 2), possibilitou o crescimento da construção civil, acarretando uma procura maior por terrenos que, por sua vez, passaram a ser comercializados com valores mais altos, fomentando um contexto altamente especulativo. Tal valorização é percebida na análise dos valores do metro quadrado nas plantas de valores genéricos anteriores a 2013 e na planta de valor genérico em vigor (Tabela 1) (PALMAS, 2013).

TABELA 1

Palmas: valor do m² dos lotes multifamiliares nas plantas de valores genéricos entre 2000 e 2013, nas quadras mais valorizadas

Quadra	PVG-2000	PVG-2003	PVG-2007	PVG-2010	PVG-2012	PVG-2013
204 Sul	12,00	16,03	18,88	87,30	135,00	510,00
404 Sul	12,00	16,03	18,88	87,30	135,00	510,00
111 Sul	1,00 ¹	1,18 ¹	14,12/46,99	21,40/63,50	69,00/87,00	300,00/600,00
205 Sul	3,90 ¹	9,85	11,61	55,00	93,00	450,00
306 Sul	9,00	11,99	14,12	38,10	93,00	350,00
308 Sul	3,90	5,22	6,16	38,10	87,00	380,00
706 Sul	4,40	5,93	6,99	32,40	63,00	350,00
105 Norte	6,30	8,31	9,79	43,20	112,50	425,00

Fonte: PALMAS, 2000-2012. PALMAS, 2013. ¹Gleba não parcelada.

A crescente valorização dos terrenos em Palmas influenciou o aumento da verticalização e do número de pavimentos por edifício, constituindo-se no principal fator para que as construtoras produzissem edifícios mais altos, usando a sobreposição dos pavimentos como estratégia para diluir o valor do terreno (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Nesse contexto de oferta de crédito e de valorização fundiária e imobiliária, observa-se a crescente atuação das construtoras e incorporadoras de outras regiões do país (Quadro 2). Nota-se a atuação dessas empresas tanto na produção de edifícios menores, geralmente contemplados por subsídios do governo federal e com padrão construtivo mais simples, a exemplo da empresa paranaense Citta Construções e Empreendimentos, como na produção dos altos edifícios de luxo, a exemplo das empresas Elmo Engenharia e Incorporações, Construtora Canadá, Opus Incorporadora e JRC Engenharia e Construções, todas de Goiás, Politec Incorporadora, do Distrito Federal, Tecnoconsult Engenharia, de Sergipe, e Urban Incorporações, de São Paulo (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Concomitantemente à inserção dessas empresas em Palmas, observa-se que as construtoras locais ampliaram sua atuação. Algumas que atuavam na construção de edifícios menores, ou mesmo em construções horizontais e obras públicas, passaram a

construir edifícios altos, com melhor padrão construtivo, utilizando linhas de crédito voltadas a unidades habitacionais de maior valor. São exemplos a Recep Engenharia, que atua em Palmas desde 1993, empreendendo obras públicas horizontais (Instituto de Terras do Tocantins e Escola Tocantinense do Sistema Único de Saúde) e verticais (Hospital Geral de Palmas e Ministério Público Estadual), e a JP Arquitetura e Construções. Em alguns casos, as construtoras passaram a atuar como incorporadoras, ou seja, passaram a negociar os terrenos, muitas vezes por meio de permutas, e tornaram-se responsáveis pelos projetos e pelas tramitações legais. São exemplos a JP Arquitetura e Construções, a Tewal Construtora e Incorporadora e a M&V Construção e Incorporação. Há construtoras que ampliaram sua atuação para o setor de comercialização, com a abertura de imobiliárias que vendem tanto os próprios imóveis como os empreendidos por outras construtoras. Um exemplo é a Vale Imóveis, que pertence aos mesmos proprietários da M&V Construção e Incorporação. Atuando como incorporadores e promotores imobiliários, esses agentes obtêm maior lucro porque a transação de compra e venda, seja do terreno, seja do apartamento, amplia a acumulação de capital.

Nota-se que algumas construtoras locais, como a Araguaia Construtora e a AVF Construtora e Incorporadora, utilizam recursos próprios para a construção dos empreendimentos (Quadro 2), oferecendo formas diferenciadas para a comercialização de seus imóveis. Outra modalidade construtiva adotada para a construção de edifícios é a associativa. Nesse caso, um grupo de pessoas organiza-se em forma de associação, permuta o terreno e contrata uma construtora, que se responsabiliza pela construção da obra ou por administrar todo o empreendimento. Independentemente da forma organizacional escolhida, o grupo de associados liquida o valor da obra durante a construção, fazendo com que as unidades sejam produzidas com um custo abaixo do valor de mercado, já que não há incorporação nem uso de financiamento (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Entre 2011 e 2015, a produção de edifícios constituiu-se em uma atividade lucrativa tanto para os agentes fundiários e imobiliários locais, que puderam ampliar sua atuação e obtenção de lucros, como para as construtoras e incorporadoras de outros estados que viram em Palmas um solo fértil para promover seus produtos. A ampliação dos créditos estatais, a elevação dos preços da terra urbana, o acréscimo no número e na diversificação dos agentes do setor (incorporadores, construtores, promotores), a flexibilização da legislação urbana e as novas formas organizacionais nos setores construtivos e imobiliários resultaram na complexificação do processo de verticalização em Palmas (Figura 20). Como aponta Rodrigues (2016), a fabricação do solo passou a ser dado fundamental no processo de reprodução desse espaço urbano, pois, como pontua Souza (1994, p. 150), “[...] produzir

RODRIGUES, Marceley P. da S., BESSA, Kelly. **Revista Formação** (ONLINE), v. 1, n. 25; Mai-Ago/2017, p. 155-188. ISSN: 2178-7298, ISSN-L: 1517-543X.

cidade é um grande negócio” e “[...] produzir edifícios é um excelente negócio para poucos”. Ademais, a fabricação do solo urbano promove a reestruturação da configuração espacial da cidade.

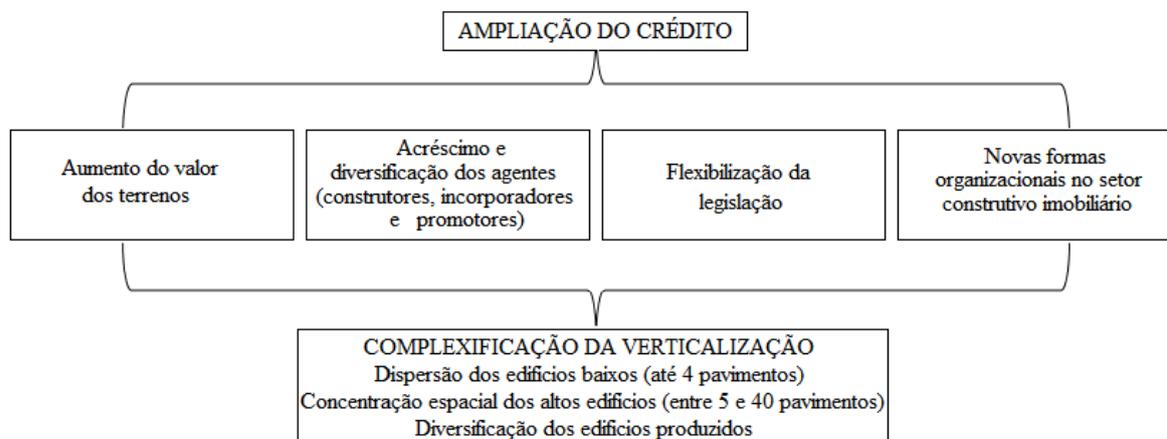


FIGURA 20: Palmas: relação entre a ampliação do crédito para os setores construtivo e imobiliário e a complexificação da verticalização. Organização: RODRIGUES (2016).

Dessa maneira, o processo de verticalização em Palmas tem atendido aos interesses dos principais agentes produtores desse espaço urbano (CORRÊA, 1989, 2011), sobretudo dos proprietários fundiários, dos construtores-incorporadores-promotores imobiliários, do Estado e dos agentes financeiros. Os proprietários fundiários, detentores da terra urbana para uma ampla obtenção da renda fundiária, têm desempenhado o seu papel no processo de verticalização, ora vendendo ora permutando os terrenos para a construção dos edifícios. Essas transações acontecem diretamente entre os proprietários fundiários e as construtoras/incorporadoras ou por meio de corretores, que intermedeiam o processo de aquisição dos terrenos, facilitando a ligação entre esses agentes. Os construtores-incorporadores, diretamente envolvidos na produção vertical, apresentam perfis variados: alguns atuam a mais tempo na cidade e em diversas áreas da construção civil, inclusive em obras públicas, como a Recep Engenharia, a Construtora Centro Norte, a Rodes Engenharia, a Talismã Construtora e Incorporadora e a Fama Empreendimentos; há outros que focam no setor privado, notadamente nas edificações verticais, como a JP Arquitetura, a Araguaia Construtora e a AVF Construtora e Incorporadora; e há os empreendedores com atuação mais recente, que atuavam em outros segmentos econômicos ou que expandiram seus investimentos em direção à construção civil, como a Garcia Empreendimentos Imobiliários e a Construtora Costa Nova.

O governo estadual segue acumulando as funções de regulador, proprietário fundiário e promotor imobiliário, promovendo a verticalização por meio dos edifícios destinados à Habitação de Interesse Social, sendo o responsável pelas obras nas quadras

309 Norte, 604 Norte e 905 Sul. Por sua vez, o governo municipal tem atuado na regulação do processo por meio da legislação, análise e aprovação de projetos, liberação de alvarás e cobrança de taxas, além da concessão de áreas destinadas à Habitação de Interesse Social. Essas construções verticais destinadas às camadas populares encontram-se nas áreas periféricas, pois, apesar dos programas governamentais, “[...] os imóveis estão cada vez mais caros e a produção de habitação popular tende a se ‘sofisticar’ e se periferizar” (SPOSITO, 2013, p.69).

A atuação da maioria desses agentes é possibilitada por meio dos financiamentos concedidos por diversos bancos, destacando-se a Caixa Econômica Federal, o Banco do Brasil, o Banco da Amazônia, o Santander e o Rodobens (Quadro 2). Contudo, alguns agentes atuam com recursos próprios, acumulados ao longo dos anos: ora são empresas pioneiras que realizaram obras públicas, ora são empresas que se apropriaram da renda da terra por meio da comercialização e da especulação de lotes e imóveis (Quadro 2). Em ambos os casos, verifica-se a ampliação de seus capitais (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Vê-se, portanto, que, na articulação entre esses agentes, a produção vertical aparece como condição ampliada para a reprodução do espaço e do capital no âmbito urbano, porque, ao se produzir um edifício, potencializam-se simultaneamente as rendas fundiária e imobiliária. Entretanto, essa produção vertical vem alterando, nos últimos anos, a morfologia da cidade. Acompanhando a tendência histórica de expansão territorial urbana, que de início se deu, sobretudo, na escala horizontal, a verticalização, acelerada a partir de 2011, representa uma nova forma de expansão territorial. Assim, observa-se que a verticalização reforça as tendências de expansão territorial urbana em Palmas, mas de forma ampliada, acrescentando ao fenômeno horizontal o fenômeno vertical, pelo desdobramento e multiplicação da base fundiária (RODRIGUES, 2016). Como apontado por Ferreira (1987, p. 72), a verticalização define-se como “a possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador”, e deve ser encarada como “[...] uma solução para a necessidade de base fundiária [...]” (FERREIRA, 1987, p. 79). Essa última observação, aplicada a Palmas, é bastante contraditória, porque não há escassez de terras urbanas para ocupação; por essa razão a verticalização não se justifica pela escassez de áreas livres, mas pela intensa especulação imobiliária, gerada e ampliada desde a implantação dessa cidade.

Os elevados edifícios e os arranha-céus que passaram a compor a paisagem urbana de Palmas criaram um contraste ainda maior em seu espaço urbano, pela produção de mais uma contradição: a expansão vertical paralela à expansão horizontal. Desse modo, mantém-se uma ampla escala horizontal em virtude da disponibilidade de terrenos vagos de edificação, inclusive com pressão para novas ampliações do perímetro urbano, e surgem

as tendências para uma ampla escala vertical, que não se concentra exclusivamente nas áreas centrais, mas se dispersa no espaço urbano. Essas escalas revelam um par dialético - expansão horizontal urbana versus expansão vertical urbana, que reforça, na produção desse espaço, tanto os interesses fundiários como os construtivos e os imobiliários, paralelamente aos interesses do setor financeiro(RODRIGUES, 2016).

4. Considerações finais

No processo de verticalização que vem ocorrendo em Palmas, destacam-se algumas especificidades. Primeiramente, o fato de tratar-se de uma cidade projetada, cujo projeto previu a verticalização para garantir o adensamento do espaço urbano, tanto com relação à população como no que diz respeito aos serviços, às infraestruturas e aos equipamentos de uso coletivo. Entretanto, no projeto da capital propôs-se a construção de edifícios com até quinze ou dezesseis pavimentos (GRUPOQUATRO, 1989).

O fato da cidade não ter sido implantada em conformidade com o projeto merece ser destacado, mas não ocorreram mudanças no que diz respeito à construção vertical até a aprovação da Lei n. 155/2007 (PALMAS, 2007), que permitiu a multiplicação da área construída dos terrenos. Apesar dessas medidas, a verticalização manteve-se pouco expressiva até 2010, adotando, sobretudo com relação ao número de pavimentos, o gabarito ainda estabelecido no projeto da capital. A aceleração do processo de verticalização ocorre a partir de 2011, quando se somam outros fatores, como a ampliação e a liberação de linhas de crédito estatais para os setores da construção e da habitação, o aumento do valor dos terrenos, a ampliação no número e no tipo dos agentes produtores, e as novas formas organizacionais nos setores construtivos e imobiliários. Tais fatores geram uma nova especificidade, porque, entre 2011 e 2015, foram construídos mais edifícios que a soma dos construídos entre 1989 e 2010. Nesse período mais recente, é perceptível a dispersão espacial dos edifícios com até quatro pavimentos, a concentração espacial dos edifícios com cinco e mais pavimentos em áreas valorizadas e mais bem providas de infraestrutura, a diversificação dos edifícios construídos e em construção (espigões de luxo para moradia e edifícios empresariais) e a participação de novos agentes produtores no processo(RODRIGUES, 2016).

Assim, a verticalização verificada em Palmas a partir de 2011 reestrutura sua morfologia urbana, pois, paralela à expansão horizontal, fortemente presente desde o início da implantação da cidade, tem-se a expansão vertical. Contudo, longe de representar apenas a transformação da morfologia de Palmas, a verticalização constitui-se em

elemento fundamental na produção desse espaço urbano e na reprodução ampliada dos capitais envolvidos, com implicações diretas no processo de valorização fundiária e imobiliária, bem como na manutenção e ampliação do processo de segregação residencial, presentes desde a fundação da cidade. A verticalização reforçou e ampliou as contradições socioespaciais em seu espaço urbano, caracterizadas pela intensa especulação fundiária e imobiliária, bem como pela expressiva diferenciação residencial. Esse fato, entretanto, não é uma particularidade de Palmas, mas praticamente uma regra nas cidades capitalistas, cuja produção do espaço urbano, horizontal ou vertical, reforça as desigualdades sociais, porém, de modo a garantir e a ampliar a reprodução dos capitais envolvidos nesse processo (CORRÊA, 2013; CARLOS, 2015, MARICATO, 2015).

A construção dos edifícios em Palmas tem representado uma forma de multiplicação da base fundiária, ou seja, de multiplicação do solo urbano, gerando solo criado, que, por sua vez, tem sido comercializado de forma a garantir a reprodução ampliada dos capitais fundiários e imobiliários. Todavia, em Palmas, não há necessidade de ampliação da base fundiária. Há, na verdade, bastante terra disponível para edificação, não se fazendo necessário criar solo. Mas a intensa especulação fundiária vem elevando os preços dos terrenos e, por essa razão, os agentes do setor construtivo justificam a necessidade de criar solo via verticalização. Esse processo se auto-alimenta e, por ser uma estratégia extremamente lucrativa, tem atraído investimentos e agentes cuja atuação tem resultado no aumento e na diversificação da construção de edifícios, tanto os com padrões construtivos mais simples como os altos edifícios de luxo, intensificando a diferenciação residencial já existente. Essa diferenciação amplia-se também pelas características adotadas nessas novas formas de habitar, nitidamente pela presença do condomínio vertical fechado.

As contradições desse processo de verticalização são ainda mais amplas, pois a maior parte dos recursos é proveniente da Caixa Econômica Federal, um banco público. Um dos incentivos à intensificação da verticalização foi o Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal. Ademais, as contrapartidas de geração de recursos para o poder público, especialmente por meio da outorga onerosa, são bastante questionáveis diante da flexibilização da cobrança. Assim, tem-se uma participação direta dos agentes públicos no processo, mas tal participação é marcada por contrassensos e privilegiamentos de segmentos abastados em prejuízo da maioria, a população de baixa renda.

Enfim, marcada por particularidades e contradições, a verticalização em Palmas, com suas imponentes torres que atraem e deslumbram os olhares, atende aos interesses dos agentes que monopolizam a produção e a reprodução dos capitais no espaço urbano e

não às necessidades dos cidadãos, nem mesmo às demandas pelo adensamento e pela otimização das infraestruturas e equipamentos públicos, que garantiriam uma cidade mais aprazível.

Referências

AMARAL, F. O. M. **Especulação imobiliária e segregação social em Palmas do Tocantins**: uma análise a partir dos programas habitacionais de período de 2000 a 2008. 2009. 133f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

BAZOLLI, J. A. **Os efeitos dos vazios urbanos no custo da urbanização da cidade de Palmas-TO**. 2007. 154 f. Dissertação (Mestrado em Ciências do Ambiente) - Programa de Pós-Graduação em Ciências do Ambiente, Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2007.

BESSA, K.; OLIVEIRA, C. F. P. Palmas: ordem intencional versus ordem espontânea num contexto de hegemonização político-econômica do espaço urbano. In: SANTOS, R. S. et al. **Território e diversidade territorial no cerrado**. Goiânia: Kelps, 2015. p. 143-172.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **A crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015.

_____. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011. p.53-73.

CARLOS, A. F. A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I. P. (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39-59.

_____. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

FERREIRA, N. S. M. **A (des)verticalização de São Paulo**. 1987. 214f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

GRUPOQUATRO. **Projeto da capital do estado do Tocantins**: plano básico/memória. Palmas: Governo do Estado do Tocantins/Novatins, 1989.

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

RODRIGUES, Marceley P. da S., BESSA, Kelly. **Revista Formação (ONLINE)**, v. 1, n. 25; Mai-Ago/2017, p. 155-188. ISSN: 2178-7298, ISSN-L: 1517-543X.

INOVATEC Construtora. Empreendimento. [2016?]. Disponível em: <<http://inovatec.ind.br/empreendimento-18-palmas-business-center>>. Acesso em: 15 mar. 2016.

LEFEBVRE, H. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1981.

LIRA, E. R. **A gênese de Palmas-Tocantins**. 1995. 290 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional e Planejamento Ambiental) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 1995.

MÃOS À OBRA. Orla 14 é a bola da vez entre os projetos residenciais das incorporadoras em Palmas. 18 jan. 2013. Disponível em: <<https://maosaobratocantins.wordpress.com/2013/01/18/orla-14-e-a-bola-da-vez-entre-os-projetos-residenciais-das-incorporadoras-em-palmas>>. Acesso em: 15 mar. 2016.

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015. OPUS. Residência Opus 204. [2016?]. Disponível em: <<http://opusic.com.br/imovel/residencia-opus-204>>. Acesso em: 15 mar. 2016.

PALMAS. Lei Complementar n. 155, de 28 de dezembro de 2007, reeditada em 28 de novembro de 2008. Dispõe sobre a política urbana do município de Palmas, formulada para atender ao pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes [...]. **Diário Oficial do Município de Palmas**, Palmas, 28. Dez. 2007.

PALMAS. Lei n. 2.018, de 31 de dezembro de 2013. Institui a Planta de Valores Genéricos, para o exercício de 2014 e adota outras providências. **Diário Oficial do Município de Palmas**, Palmas, 31 dez. 2013.

PALMAS. Lei n. 468, de 6 de janeiro de 1994. Aprova o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP) e dispõe sobre a divisão do solo do município, para fins urbanos. **Diário Oficial do Município de Palmas**, Palmas, 6 jan. 1994.

PALMAS. Lei n. 544, de 19 de dezembro de 1995. Altera a Lei 33/90, de 13 de fevereiro de 1990, que fixa a divisão distrital de Palmas. **Diário Oficial do Município de Palmas**, Palmas, 19 dez. 1995.

PALMAS. **Planta de Valores Genéricos**. Palmas, 2000-2012.

RAMIRES, J. C. L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: uma análise da produção e consumo da habitação. 1998. 358 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

RODOVALHO, S. A. **Palmas do projeto ao plano**: o papel do planejamento urbano na produção do espaço. 2012. 193 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2012.

RODRIGUES, M. P. S. (2016). **A natureza da verticalização no processo de reprodução do espaço urbano em Palmas-TO**. 2016. 105 f. Dissertação (Mestrado

RODRIGUES, Marceley P. da S., BESSA, Kelly. **Revista Formação (ONLINE)**, v. 1, n. 25; Mai-Ago/2017, p. 155-188. ISSN: 2178-7298, ISSN-L: 1517-543X.

em Geografia) - Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional.

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO SUSTENTÁVEL (SEMDUS). **Base cartográfica de Palmas**, 2015.

SILVA, J. M. **A verticalização de Guarapuava (PR) e suas representações sociais**. 2002. 310 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

SILVA, V. C. P. **“Girassóis de pedra”**: imagens e metáforas de uma cidade em busca do tempo. 2008. 239 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008.

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole**: a verticalização de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

SPOSITO, M. E. B. Estruturação urbana e segregação socioespacial do interior paulista. **Scripta Nova**. Barcelona, v. XI, p. 1-16, n. 245, ago. 2007.

_____. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. 1991. 394 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

_____. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

TEIXEIRA, L. F. C. A formação de Palmas. **Revista da UFG**, Goiânia, v. 11, n. 6, p. 91-99, jun. 2009.

VELASQUES, A. B. A.; MACHADO, T. R. Sobre o projeto de Palmas: a importância da construção de uma reflexão crítica. In: REIS, P. O. B. **Palmas**: um projeto e múltiplos olhares. Palmas: EDUFT, 2015. p. 63-79.

Recebido em: 16/04/2017

Aceito em: 06/07/2017