

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E A OCUPAÇÃO DE VAZIOS URBANOS NA CIDADE

REIS, Edileia Barbosa¹
VIANA, Bartira Araújo da Silva²

Recebido (Received): 02-06-2020 Aceito: (Accepted): 23-09-2020

Como citar este artigo: REIS, E. B.; VIANA, B. A. S. Condomínios horizontais e a ocupação de vazios urbanos na cidade. **Formação (Online)**, v. 28, n. 53, p. 345-370, 2021.

Resumo

Este artigo teve por objetivo discutir o uso e a ocupação de vazios urbanos por condomínios horizontais na região Sul de Teresina-Piauí. Esses espaços representam a força dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários no uso e ocupação da terra, em especial em áreas de expansão da cidade, locais esses disputados para instalação de condomínios horizontais. Nessa perspectiva, para a construção do referencial teórico, contou-se com o diálogo sobre a expansão de cidade dispersa e os vazios urbanos, com Corrêa (1989); promotores imobiliários e proprietários de terra, com Lefebvre (2001); o direito à cidade, com Nascimento Júnior (2017) entre outros. Acrescenta-se, ainda, que a elaboração do estudo pautou-se, metodologicamente, na escolha do método dialético, assim como na pesquisa bibliográfica, documental e de campo, com a aplicação de questionários e o uso de mapas e imagens de satélite. Foi detectado que a expansão urbana de Teresina é fruto de um processo descontínuo que apresenta vazios urbanos em áreas de expansão sem finalidade social, sendo que tais áreas estão sendo ocupadas por condomínios horizontais fechados de baixo padrão. Desse modo, constatou-se que os condomínios horizontais provocam rearranjos espaciais em áreas de vazios urbanos, gerando o processo de segregação espacial e impactos ao meio urbano.

Palavras-Chaves: Vazios urbanos. Expansão da cidade. Condomínios horizontais.

HORIZONTAL CONDOMINIUM AND URBAN EMPTINESS OCCUPATION IN THE CITY

Abstract

This article aimed at discussing the use and occupancy of urban empties for horizontal condominiums in the southern region of Teresina-Piauí. Those spaces represent the strength of real estate developers and landowners on land use and occupation, in particular, in areas of urban expansion, such as disputed places for installing horizontal condominiums. In this perspective, in order to build Theoretical references, a dialogue was held on scattered city expansion and urban emptiness, Corrêa (1989); real estate promoters and landowners, Lefebvre (2001); the right to the city, Nascimento Júnior (2017), amongst others. It is also added to that, the study was methodologically based on the choice of dialectic method, as well as in bibliographic, documentary and field research by applying questionnaires, and the use of maps and satellite imagery. It was detected that of Teresina's urban expansion is the outcome of a discontinuous process presenting urban empties in expanding areas with no social purpose, such areas being occupied by low standard gated horizontal condominiums. It was thus found that horizontal condominiums provoke spatial rearrangements in urban voids area, generating the process of spatial segregation and impacts on the urban environment.

Keywords: Urban voids. City expansion. Horizontal condominiums.

¹ Mestre no Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Piauí (UFPI). Campus Ministro Petrônio Portela. E-mail: edileia-reis@hotmail.com. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5999-659X>.

² Professora Dra. Bartira Araújo da Silva Viana da Universidade Federal do Piauí (UFPI). Campus Ministro Petrônio Portela. E-mail: bartira.araujo@ufpi.edu.br. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7288-3119>.

CONDOMINIUMS HORIZONTAUX ET OCCUPATION DES VIDES URBAINS VIDES DANS DE LA VILLE

Résumé

Cet article vise à discuter de l'utilisation et de l'occupation des vides urbains par les condominiums horizontaux dans la région sud de Teresina-Piauí. Ces espaces attestent du pouvoir des promoteurs immobiliers et des propriétaires fonciers dans l'utilisation et l'occupation des terrains, notamment dans les zones d'expansion de la ville, lieux contestés pour la construction de condominiums horizontaux. Dans cette perspective, pour la construction du cadre théorique, les éléments suivants ont été pris en compte : le dialogue sur l'expansion de la ville dispersée et les vides urbains avec Corrêa (1989); les promoteurs immobiliers et les propriétaires fonciers avec Lefebvre (2001); le droit à la ville avec Nascimento Júnior (2017), entre autres. Il faut également souligner que la préparation de l'étude a fait le choix de la méthode dialectique, et d'une méthodologie qui a impliqué une recherche bibliographique, documentaire et de terrain, l'application de questionnaires, et l'utilisation de cartes et d'images satellites. Il a été détecté que l'expansion urbaine de Teresina est le résultat d'un processus discontinu qui présente des vides urbains dans des zones d'expansion sans but social, et que ces zones sont occupées par des condominiums horizontaux fermés bas de gamme. Ainsi, il a été constaté que les condominiums horizontaux provoquent des réarrangements spatiaux dans les zones de vides urbains, générant un processus de ségrégation spatiale et des impacts sur l'environnement urbain.

Mots-clés : Vides urbains. Expansion de la ville. Condominiums horizontaux.

1 Introdução

A urbanização no Brasil, no período pós década de 1960 aos dias atuais, se estruturou por meio de processos socioeconômicos, espaciais e ambientais que ocorreram de forma contínua e descontínua em diferentes contextos, mas estando diretamente ligada à conjuntura social das classes alta, média, baixa e excluídas. Nessa concepção, considera-se que a compreensão do alargamento do tecido urbano pode ser associada ao crescimento da população, somadas aos processos socioeconômicos e a atuação de diferentes agentes produtores do espaço. A partir desses fatos sugere-se que a expansão do perímetro urbano revela lacunas sobre o modo de fazer a cidade.

A cidade é dinâmica e a expansão urbana é uma consequência previsível e não linear das ações que repercutem diferentes atuações dos agentes imobiliários e proprietários de terra e dos grupos de excluídos (PINHEIRO, 2007). Desse modo, indaga-se: como a forma e produção espacial originária do uso e ocupação dos vazios urbanos, vistos como espaços “ociosos” e valoráveis ao olhar do capital, na cidade, têm influenciado nos rearranjos construídos por condomínios horizontais em Teresina, mudando a dinâmica de bairros especialmente de áreas de expansão da cidade?

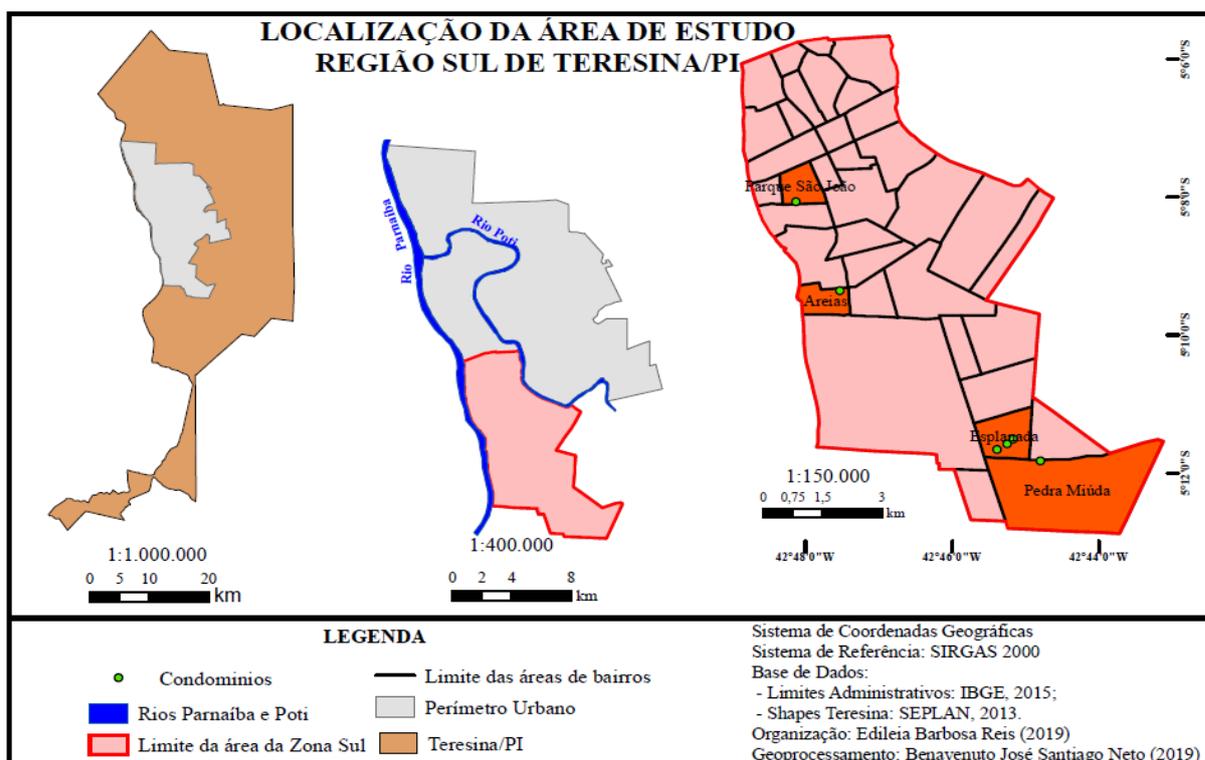
Para tanto, é preciso refletir sobre a função social dos vazios urbanos perante o modelo disperso da cidade, tendo em vista que o mercado faz o apelo midiático de transformar o sonho

da casa própria em um bem de consumo. Tal proposta esbarra no privilégio daqueles que detêm o poder de compra e de escolha da moradia (GONÇALVES; CRUZ, 2018).

Desse modo, a pesquisa propôs discutir sobre o uso e ocupação de vazios urbanos por condomínios horizontais na região Sul de Teresina. Nessa perspectiva, para a construção do referencial teórico contou-se com uma discussão acerca dos diferentes posicionamentos de autores que abordam sobre produção do espaço urbano, destacando a sua relação com as áreas de expansão da cidade, apontando, assim, a conformação dos núcleos urbanos compostos por condomínios horizontais em meio a vazios urbanos.

Acrescenta-se, ainda, que a elaboração do estudo pautou-se, metodologicamente, na escolha do método dialético, assim como na pesquisa bibliográfica, documental e de campo, com a aplicação de 40 questionários junto aos moradores do entorno dos condomínios e nas áreas de influência do bairro Esplanada, localizado na região Sul de Teresina – Piauí (Figura 1), visando verificar os problemas urbanos decorrentes da instalação desses empreendimentos.

Figura 1 – Mapa de localização da região Sul de Teresina e os condomínios horizontais fechados



Base de dados: IBGE (2015); Semplan (TERESINA, 2013); Geoprocessamento: Benavenuto José Santiago Neto (2019). Org.: REIS (2019).

Também foram utilizadas produções cartográficas referentes ao zoneamento urbano de Teresina (2015), assim como imagens de satélite do *Google Earth Pro* (2019) oriundas do

Sistema de Informações Geográficas (SIG), o qual visou observar as transformações socioambientais presentes no bairro Esplanada, localizado na região Sul de Teresina-PI. Ressalta-se que a opção pelo uso da ferramenta do *Google Earth Pro* se justifica pela necessidade de verificação da localização de áreas que possuem loteamentos urbanos com condomínios horizontais fechados que impulsionam a expansão urbana teresinense. Em contraposição, ressalta-se que não foi constatada a presença de condomínios verticais na área de estudo.

2 A produção do espaço urbano: agentes sociais e processos econômicos

Morar na cidade se remete a uma prática medieval, época onde cidades eram delimitadas por muros, sendo que ao longo da história esses foram substituídos por delimitações territoriais, como ocorre na configuração atual de perímetro urbano. No entanto, entre os fatos históricos que consolidaram a cidade como ambiente construído e produzido socialmente, cita-se a Revolução Industrial ocorrida no século XVIII que incumbiu à cidade a tarefa de concentrar serviços, de produzir bens de consumo, gerar empregos e incentivar uma mudança no estilo de vida e consumo.

Nesta conjuntura, a busca pela moradia na cidade resultou na migração campo/cidade e culminou no aumento da população urbana no Brasil, em especial no período pós década 1960, acentuando o processo de urbanização. Este se caracteriza pela produção do espaço urbano que, por sua vez, define-se pela atuação de diferentes agentes produtores e atores sociais (CORREA, 1989). Em suma, o espaço urbano é dividido entre terras públicas e privadas, sendo que tal condição favoreceu ao capitalismo atuar de forma mais significativa, permitindo ao mercado imobiliário pôr em prática o “valor da terra” e a concorrência pela disputa por espaços (LEFEBVRE, 2001).

Perante tal condição, constata-se que o poder de compra da terra pode intervir no aparecimento de vazios urbanos ao causar a ruptura do tecido urbano através do parcelamento do solo. Neste sentido, levanta-se em questão: qual o papel do vazio urbano e como estes assumem na história das cidades a função de reservas especulativas sem a predefinição de sua função social e a quem estes beneficiam?

Para tanto, é preciso aprofundamos a discussão de alguns termos, para compreendemos as nuances que permeiam os vazios urbanos nos espaços citadinos. Deixa-se claro que os termos “vazios urbanos” e “espaços ociosos” se diferem quanto à sua aplicação. Em ambas situações

estes tem perdido força em meio ao discurso da produção do espaço urbano, mas não necessariamente deixam de ser considerados pelos agentes produtores do espaço. Tal desempenho instiga a investigação sobre a relação entre o surgimento de núcleos urbanos formados por condomínios horizontais fechados em meio a vazios urbanos.

Explica-se que os vazios urbanos aparecem em meio a loteamentos que impulsionam a expansão da cidade, conceituada como um “[...] processo de produção social do espaço urbano que resulta no alargamento do seu tecido urbano” (PERO; BUENO, 2017, p. 4). Ressalva-se, em contraposição, que a cidade dispersa se caracteriza pelo espraiamento do tecido urbano, separados por núcleos urbanos interligados entre si pelos espaços vazios que possuem vínculos e formam o sistema urbano (REIS; BENTES; COSTA, 2017).

Diante de tais fatos, enfatiza-se que os vazios urbanos constituem-se como locais vazios, possuindo ou não estrutura, e que estão temporariamente ou definitivamente sem uso por não exercerem a função social, tampouco econômica (BORDE, 2006). Esses são vistos como resquícios de áreas subutilizadas, tidos como ociosos pelo fato estarem em áreas que potencialmente poderiam estar ocupadas (DE ANDRADE; SONDA, 2017).

Em outra perspectiva, os vazios também se constituem como formas urbanas “[...] *la configuración física del espacio[...] con sus construcciones y vacíos [...] carga simbólica*” (CAPEL, 2002 citado por NASCIMENTO, 2014, p.28). Estes passam a ser espaços propícios à instalação dos mais variados tipos de construções como casas, prédios, fábricas, conjuntos habitacionais, entre outros, sendo passíveis a invasões (NASCIMENTO, 2014).

Os vazios em áreas centrais das cidades se caracterizam pelas ocupações de construções de pequeno e médio porte (casas, comércios, escolas, entre outros), sendo cogitados para instalação de condomínios verticais (edifícios). Em áreas de expansão, o vazio urbano transformava-se em objeto de ocupações regulares, atendendo às distintas classes (alta, média, baixa), sendo que estas servirão de apoio ao capital especulativo quanto ao consumo do espaço, podendo ser aproveitados para a instalação de condomínios horizontais (GUATELLI, 2012). Destaca-se, ainda, que a presença de vazios urbanos em meio ao tecido urbano desencadeiam conflitos de classes sociais na luta pela terra, ocasionando ocupações irregulares e dando vida a cidade ilegal (MARICATO, 2003).

2.1 Donos da Terra e o “fazer a cidade”

O direito de uso do espaço urbano no Brasil é concedido àqueles que detêm a capacidade de compra da terra. A instituição de normas federais, a exemplo da “Lei das Terras” nº

601/1850, foi um marco histórico, tendo caráter socioespacial e econômico, sendo considerado um divisor geográfico das classes sociais brasileiras (BRASIL, 1850). Entende-se que a compra da moradia na cidade está agregada ao valor do imóvel e a sua localização, não especificamente ao consumo do espaço e dos serviços (CORRÊA, 1989).

Todavia, as regras do mercado imobiliário mudam de forma cíclica e se renovam perante as constantes reformulações das políticas públicas quanto ao planejamento urbano. Ressalta-se que o urbanismo de fato se estruturou no país após a implantação da Política de Desenvolvimento Urbano - PNDU (1979), especialmente com a instituição do zoneamento urbano que passou a determinar a forma de “fazer a cidade” (SERRA, 1991).

No entanto, a reforma urbana teve como consequência o ajustamento do solo urbano. Tal processo foi dotado de conflitos de ordem socioespaciais e econômicos, que tiveram como desafio respeitar as condições físico-territoriais. Diante dos fatos, a busca pela apropriação do espaço foi estabelecida a partir de vários episódios que levaram a sua regulamentação institucional.

Os proprietários de terra em conjunto com promotores imobiliários (agentes imobiliários) deram a largada no domínio da apropriação do espaço urbano com a contribuição da Lei Federal nº 4.591/1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, pois, através desses empreendimentos, puderam ocupar áreas de expansão urbana e zonas industriais (BRASIL, 1964). Paralelo a isso, o grupo dos excluídos se amontoavam nos subúrbios urbanos, nas vilas e favelas destituídas de infraestrutura urbana mínima e classificadas como ocupações irregulares. Em alguns casos, estes se fixavam em locais impróprios ao parcelamento do solo urbano (MARICATO, 2003).

Corroborar-se que o papel do Estado, como detentor de boa parte de terras urbanas, é ser agente produtor do espaço. Em uma posição privilegiada quanto à apropriação do espaço urbano, os proprietários de terra deram passos importantes ao se apoderar do sistema de loteamentos urbanos, a partir da promulgação do Decreto Federal nº 271/1967 (BRASIL, 1967), pois estes se tornaram, na perspectiva do capital, os donos da terra. Em 2017, a promulgação da Lei Federal nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), de Regularização Fundiária Urbana (REURB), reforça a regularização do termo de posse na cidade, medida que teve tem por finalidade combater a “cidade ilegal”.

Nesse contexto, a partir da regularização fundiária em 2017, passou-se a cogitar a divisão da terra na cidade por meio da classificação dos núcleos urbanos em formais, aqueles que estão contidas entre terras públicas e privadas, onde os vazios urbanos regularizados são

considerados áreas que pertencem à cidade legal. Cumpre destacar que em áreas pouco valorizadas pela falta de infraestrutura surgem condomínios horizontais. Eles são instalados em núcleos formais próximos à núcleos informais e informais consolidados. O Quadro 1 mostra a classificação dos núcleos urbanos.

Quadro 1- Núcleos Urbanos

NÚCLEOS URBANOS	CARACTERÍSTICAS
Núcleos urbanos formais	Uso e características urbanas, constituído por unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972.
Núcleo urbano informal	Aquele clandestino, irregular ou no qual não foi possível realizar, por qualquer modo, a titulação de seus ocupantes, ainda que atendida a legislação vigente à época de sua implantação ou regularização.
Núcleo urbano informal consolidado	Aquele de difícil reversão, considerados o tempo da ocupação, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação e a presença de equipamentos públicos, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

Fonte: BRASIL (2017).

Segundo Nascimento Júnior (2017), os núcleos urbanos em áreas de expansão representam a ruptura da lógica organizacional originária da distribuição espacial, afetando as áreas industriais, comerciais e residenciais. Já os vazios urbanos onde se situam os núcleos informais e informais consolidados podem representar espaços ociosos. Mas, ao olhar do capital, estes são vistos como mercadoria da terra, sendo considerados corresponsáveis pela configuração socioespacial da cidade (AKAISHI; SILVEIRA, 2019).

2.2 Da divisão da terra ao Estatuto das cidades

O crescimento desenfreado do espaço urbano, somado aos conflitos gerados pelos agentes produtores do espaço e atores sociais, criou condições diferenciadas para o acesso, uso e ocupação de solo urbano, sejam eles regulares ou irregulares. Tais circunstâncias culminaram com o papel do Estado em determinar, em conjunto com a burguesia, quem tem direito à cidade (HARVEY, 2012).

Desse modo, uma das contribuições do Estado, na promoção do reajuste urbano, acontece com a instrumentalização do uso do parcelamento do solo urbano, instituído no Brasil através da Lei nº 6.766/1979 (BRASIL, 1979). Essa normativa celebra as leis urbanísticas, se consolidando como a lei, doze anos após a regularização fundiária dos loteamentos urbanos, tendo um intuito de retificar questões em aberto relacionadas à regularização urbana.

O papel do Estatuto das Cidades se configurou como uma proposta ambiciosa de padronização do planejamento urbano brasileiro ao se utilizar de estratégias como o uso do planejamento planejado entre os planos diretores e os planos urbanísticos. Estes não se limitavam aos grandes centros urbanos, pois abrangiam também as cidades de porte médio e visavam regularizar os aglomerados urbanos de acordo com padrões urbanísticos. Nessa condição, a adição do zoneamento ambiental veio incrementar a política urbana ao complementar o planejamento pensado em uma ideal de cidades sustentáveis.

Porém, uma das principais contribuições do Estatuto das Cidades foi a proposição do ordenamento do território, tendo por intuito permitir o estabelecimento da divisão da terra e do acesso à propriedade urbana. Em contramão, as ações da especulação imobiliária defendem os interesses do capital privado e manipulam o mercado nacional, demonstrando a face oposta aos ideais governamentais de políticas inibidoras de transações de mercado relacionadas à prática de acúmulo de capital e da valorização fundiária, em detrimento do mercado imobiliário.

2.3 Dos vazios urbanos aos condomínios horizontais

A questão fundiária urbana tornou-se um paradigma diante da necessidade de compreender a função social da cidade. No contexto histórico do Brasil coube os agentes produtores do espaço, através do zoneamento urbano, o papel de promover um ordenamento territorial, visando organizar a produção do espaço, haja vista que a cidade é produto materializado das práticas sociais (CARLOS, 2015). Desse modo, o zoneamento é um instrumento de planejamento e organização da cidade decorrente da classificação das áreas potenciais (residencial, industriais e comerciais) e não utilizáveis ao parcelamento do solo urbano. Porém, os vazios urbanos, em áreas de expansão, tornaram-se reservas especulativas passíveis da formação de novos arranjos urbanos.

Destaca-se que os problemas dos vazios urbanos estão diretamente ligados à expansão das cidades, em decorrência do crescimento populacional e da elevação das densidades demográficas nas periferias urbanas. Assim, as cidades estão longe de alcançar o ideal de reorganização dos arranjos urbanos (BERNARDINI, 2018). Ojima (2017) ressalta que a problemática da expansão da cidade está atrelada, entre outros fatores preponderantes, ao desenvolvimento físico e a infraestrutura da cidade, assim como ao padrão de ocupação que determina os custos da urbanização associados aos aspectos sociais, econômicos e ambientais.

Em outra perspectiva, Nascimento Júnior (2017, p 552) discorre que a cidade dispersa decorre da “[...] expansão horizontalizada, espraiada, e não compacta do tecido urbano”, sendo conformados a partir de arranjos espaciais em forma de núcleos urbanos dispersos e descontínuos perante a organização do território da cidade. Assim, compreende-se que a dispersão urbana reproduz a reorganização urbana desarticulada das áreas centrais.

Porém, na concepção de Lima (2014), a expansão da cidade não pode ser vista como a “vilã” dos problemas citadinos, haja vista que o estímulo ao adensamento urbano motivaria a concentração da população em áreas centrais, requerendo custos superiores para a requalificação urbana, indo na contramão ao processo de espraiamento urbano. As “cidades compactas”, que se opõem ao uso de modelos de moradia como os condomínios horizontais, têm como efeitos negativos a sobrecarga dos serviços de trânsito, a saturação do sistema de esgoto, o aumento da demanda de abastecimento de água e das áreas de lazer, entre outros problemas.

Perante tal condição, explica-se que a implantação dos condomínios horizontais em vazios urbanos promove rearranjos espaciais ao mudarem a dinâmica de bairros em áreas de expansão, tendo em vista que esses contribuem com a instalação de uma infraestrutura como a pavimentos de ruas, o abastecimento de água, serviços de internet, entre outros, gerando transformações e contribuindo para impactos socioambientais nesses espaços.

Ressalta-se que a instalação desses condomínios em áreas distantes do centro, ocupando grandes espaços, se contrapõe à proposta de cidades compactas e do adensamento do território como proposto pelo zoneamento urbano de Teresina. Cumpre destacar que a ocupação de vazios urbanos por condomínios horizontais, especificamente nessas áreas, contribui para uma sensação de cumprimento da função social da terra na cidade.

3 Cidade, planejamento e condomínios horizontais em Teresina

3.1 Da cidade construída ao ordenamento territorial

Teresina, fundada em 1852 para ser a capital do Piauí, é conhecida por ser uma cidade planejada. Tal afirmação se remete tanto à sua origem, quanto ao seu padrão arquitetônico, visto que este foi constituído por formas geométricas que desenhavam o centro da cidade. Originalmente, sem predefinição da função social, era designada entre duas funções: a residencial e a comercial. A expansão da cidade de Teresina ocorreu de forma descontrolada

devido ao aumento expressivo da população e aos interesses do capital. A Tabela 1 demonstra o acentuado crescimento da população urbana da cidade nas últimas seis décadas.

Tabela 1 - Evolução da População Urbana de Teresina

População	Urbana	%	Rural	%	Total
1940	34.695	51%	32.943	48%	67.641
1970	181.062	82,10%	39.425	17,90%	220.487
2000	677.470	94,70%	37.870	5,30%	715.360
2010	767.557	94,30%	46.673	5,70%	814.230

Fonte: IBGE (2010; 2019). *In*: Teresina (2019a).

A Tabela 1 mostra que a população urbana na década de 1940 alcançava um pouco mais de 51% do total da população de Teresina. Em 2010, a última amostragem disponibilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), demonstra que população urbana já correspondia a 94% do contingente populacional. Em 2019, a sua população foi estimada em 864.845 pessoas e a sua densidade demográfica era 584,94 hab/km² (IBGE, 2019).

Diante dos dados, é possível inferir que houve um aumento da população entre as décadas de 1970 a 2000, ocasionado pelo movimento de atração resultante de políticas públicas de infraestrutura urbana que se iniciaram ainda no final da década de 1970 pelos incentivos do Plano de Desenvolvimento Local Integrado PDLI (1969).

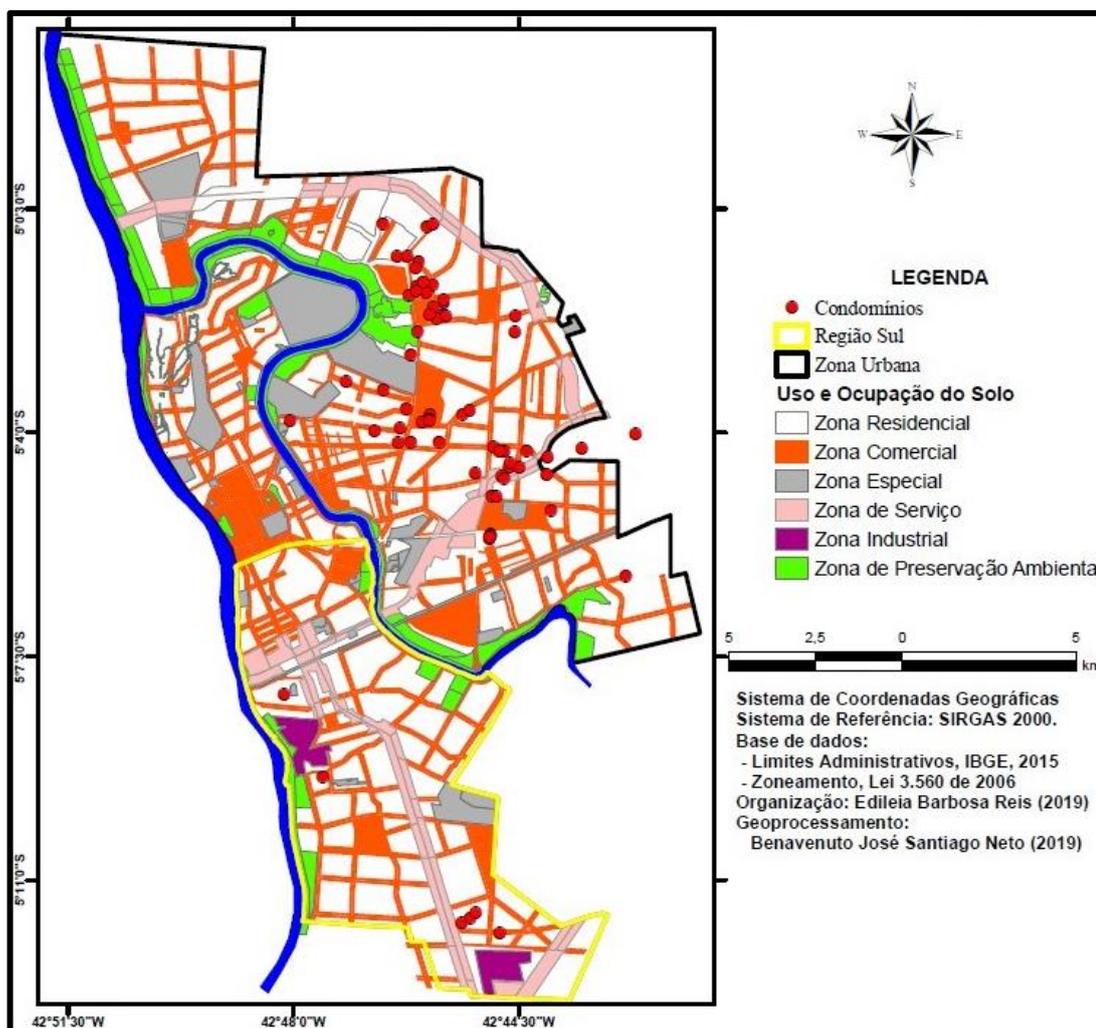
Os fatos retratados devem ser somados aos investimentos do governo federal relativos ao Banco Nacional de Habitação (BNH) que possibilitou a criação de vários bairros em áreas de expansão no final da década de 1960, a exemplo do conjunto Parque Piauí, localizado na região sul da cidade. Teresina possuiu três Planos Estruturais e um Plano Diretor não executados no período de 1970 a 2002. Estes tinham por intuito proporcionar a infraestrutura urbana, contudo, não conseguiram manter o controle sobre a expansão da cidade (RODRIGUES, 2016).

Entre muitos cenários de expansão urbana de Teresina, cita-se, em 1988, o papel do II Plano Estrutural Teresina (II PET) que proporcionou a criação do bairro Esplanada, o qual foi considerado um dos maiores loteamentos urbanos da região Sul (TERESINA, 2010). Deste, derivou-se inúmeras bairros, porém ainda existem áreas de vazios urbanos que compõem um cenário atual de espraiamento urbano e representam áreas de expansão da cidade.

Complementa-se, assim, que em Teresina houve, ao longo do tempo, várias correções pontuais quanto ao perímetro urbano, e o mais recente corresponde à Lei nº 4.831/ 2015 (TERESINA, 2015). Os núcleos urbanos estabelecidos fora do perímetro urbano adquiriam *status* de aglomerados urbanos conceituados como arranjos espaciais que pertencem à zona urbana ou fazem parte de áreas suburbanas (IBGE, 2019). Acrescenta-se que atualmente os núcleos urbanos formados também por condomínios horizontais são apontados como um dos responsáveis pela produção do espaço urbano de Teresina, visto que tem impulsionado uma dinâmica de expansão e ocupação dos vazios urbanos.

Para tanto, esclarece-se que em 2002 foi implementada a Agenda 2015, considerada o segundo Plano Diretor da cidade (TERESINA, 2017). Nesse documento, foram estabelecidas propostas de consolidação do zoneamento urbano e ambiental, o que proporcionou um novo olhar sobre a funcionalidade da cidade. A Figura 2 mostra o projeto de zoneamento ainda vigor em Teresina, com a sobreposição da localização dos condomínios horizontais, baseados em dados atualizados em 2019 e disponibilizada pela SEMEF (TERESINA, 2019b).

Figura 2 – Mapa de uso e ocupação do solo e Zoneamento Urbano de Teresina, 2015.



Fonte: Base de dados: Semplan (TERESINA, 2013); IBGE (2015). Geoprocessamento: Benavenuto José Santiago Neto (2019). Org. REIS (2019).

O zoneamento urbano estabelecido pela Agenda 2015 foi implantado em Teresina como uma resposta às adequações impostas pelo Estatuto das Cidades e está em vigor desde 2006. Seu encerramento estava previsto para o ano de 2015, sendo que desde 2017 encontra-se em processo de apreciação o novo Plano Diretor, a Agenda 2030 (TERESINA, 2019a). Sua proposta inicial divide a cidade em seis tipologias de zonas. São elas: Zona Residencial; Zona Comercial; Zona Especial; Áreas institucionais; Zona de Serviço; Zona Industrial e Zona de Preservação Ambiental.

Ressalta-se que os vazios urbanos estão presentes em todas as regiões da cidade e que as zonas residenciais e industriais possuem uma maior concentração desses espaços subutilizáveis. Os condomínios horizontais têm se instalado em áreas de vazios urbanos que passam pelo processo de dispersão urbana. Em Teresina, as primeiras unidades de condomínios horizontais surgiram na década de 1990, a princípio, nas áreas mais abastadas, atendendo as

populações de maior poder aquisitivo. Posteriormente, se disseminaram por outras regiões, influenciados por modelos globais que se propagaram no Brasil desde a década de 1970 (SILVA, 2015).

A Figura 2 demonstra que a instalação dos condomínios horizontais aconteceu de forma estratégica pelo território ao se beneficiar das zonas comerciais consideradas valorizadas pela especulação imobiliária devido à proximidade com serviços básicos e industriais em espaços mais distantes que disponibilizam áreas inabitadas, possuindo inúmeros vazios urbanos. Esses vazios urbanos antes eram fazendas e sítios que foram inseridos ao meio urbano a partir da expansão da cidade. Desse modo, questiona-se: qual a função social dos vazios urbanos frente à condição de uso e ocupação da cidade?

3.2 Vazios urbanos e a função social da terra

Em boa parte das cidades brasileiras os condomínios de classe média e baixa se instalam em meio a bairros populares, enquanto os de alto padrão, que ocupam maiores espaços, preferem áreas industriais, e em alguns casos, ultrapassam os limites do perímetro urbano. Especificamente, a instalação de condomínios em áreas de vazios urbanos é favorecida, pois além de disponibilizar de amplos espaços, estes estão situados em áreas de expansão que, em algumas situações, ofertam os melhores preços na venda da terra, além de caracterizarem-se pelo distanciamento do centro da cidade, permitindo aos agentes imobiliários utilizarem em seu *slogan* de venda uma qualidade de vida associada aos ares da zona rural.

Enaltece-se que são nas áreas de expansão, na periferia da cidade, que os vazios urbanos tornam-se pontos vulneráveis aos conflitos de terra como a grilagem, a venda de terras públicas e as invasões. Estes causam impactos de ordem social, econômica e ambiental. Sabe-se que esses locais são de difícil acesso e passam despercebidos por fiscalizações mais rigorosas, como o uso de tecnologias relacionadas às imagens de satélite que contribuem para o monitoramento destas áreas. Essas têm facilitado estudos mais aprofundados sobre realidade desses espaços.

Deve-se esclarecer que, na visão da sociedade, os vazios urbanos localizados em áreas de expansão levantam falsas expectativas ao se mostrarem como terras promissoras para moradia, e que estão longe dos problemas presentes no centro da cidade, como os desconfortos citadinos relacionados ao crescimento urbano, como o barulho, ao trânsito e a violência.

Para tanto, a localização geográfica de moradias, como os condomínios horizontais, próximos a áreas de ocupações irregulares, com a presença de grupos de baixa renda que sofrem com a precarização de serviços públicos, acentua os conflitos socioeconômicos entre classes

sociais distintas que lutam pelo mesmo espaço e pelo direito de moradia na cidade (MARICATO, 2003). Assim, a ausência do poder público é sentida em vários aspectos que vão desde os parâmetros urbanísticos à emergência de serviços básicos como a saúde, a educação, o lazer, as áreas verdes, o saneamento básico, a segurança pública, entre outros.

Em Teresina, as ocupações de vazios urbanos em áreas de expansão possuem como impacto as mudanças de hábito da população, em moram em áreas então desocupadas sem função social destes espaços, assim como de suas espacialidades. Essas áreas anteriormente eram pouco povoadas e possuíam imensos vazios ocupados por espaços verdes, servindo como ponto de encontro através de atividades de lazer em clubes, sítios e residências privadas destinadas ao descanso aos fins de semana.

Porém, estas passaram a ser utilizadas como moradia, mudando a realidade à medida que ocorria o avanço do capital privado e o fortalecimento dos proprietários de terra que têm conquistado novas áreas de expansão da cidade com o poder de compra e venda de loteamentos urbanos. Destaca-se que os vazios urbanos, além da função social, possuem valor de mercado (BORDE, 2006), e que estes são vistos como bens de consumo passíveis a valorização, seguindo os padrões do mercado imobiliário.

A Figura 3 mostra o material publicitário utilizado para a venda de loteamentos urbanos. Estes destacam como atributo positivo do bem de moradia a localização geográfica, evidenciando um olhar panorâmico da cidade, com ênfase a região Sul de Teresina.

Figura 3 - Material publicitário de loteamento urbano



Fonte: Atual Imóveis (2020).

Diante dos fatos retratados, pondera-se que a aplicação do sistema de loteamentos urbanos muda a concepção quanto ao uso e ao arrendamento da terra e, como ponto positivo, favorece as diferentes classes sociais quanto ao acesso à terra. Porém, contribui para a dispersão e os processos descontínuos do tecido urbano. Nessa perspectiva, segundo Nascimento Junior (2017), a cidade dispersa tem como efeito a ruptura de espacialidades já consolidadas. Acerta-se, assim, que as cidades são dinâmicas e que, de acordo com Corrêa (1989), o espaço urbano é fragmentado e articulado resultante de ações correlacionadas e interdependentes entre o poder público e a iniciativa de promotores imobiliários, dos proprietários de terra e dos grupos excluídos.

Compreende-se que o ritmo acelerado do crescimento populacional e a expansão horizontalizada do espaço urbano demonstram as incertezas quanto à harmonização urbanística e funcionalista do planejamento urbano frente à forma descompassada de uso e ocupação da cidade. Ressalta-se que os loteamentos urbanos são previamente aprovados pelo Conselho de Desenvolvimento Urbano (CDU) e que estes devem respeitar as condições impostas pelo parcelamento do solo e as restrições aplicáveis do zoneamento urbano e licenciamento ambiental.

No entanto, as limitações impostas não impedem que o loteador exerça a tarefa de agente produtor do espaço urbano em sua capacidade de “fazer a cidade” e de impor o domínio do capital privado, estabelecendo as regras de mercado. Aos “donos da terra” é destinado o direito de uso e divisão dos lotes ao seu critério, não tendo um tempo predestinado. Tal ação beneficia a especulação imobiliária ao prolongar o prazo de ocupação destes espaços, criando verdadeiros “buracos na malha urbana”, no entanto, considera-se que especulação imobiliária, não ente exclusivo ou dominador, mas sim participantes do prolongamento em cada cidade, bairro, núcleos ou aglomerados, possuem sua dinâmica própria de produção do espaço urbano (BRASIL, 1967).

A ocupação de áreas de expansão pelos loteamentos urbanos acontece de forma diferenciada pela cidade, no qual prevalecem questões como a localização geográfica, assim como os aspectos físicos, sociocultural e econômico do próprio mercado imobiliário que direciona as áreas que devam ser ocupadas no espaço urbano. Desse modo, explica-se que a ocupação dos loteamentos realizada em áreas de concentração de renda reproduz altos investimentos em loteamentos urbanos. Dessa forma, em decorrência dos preços mais elevados, surgem condomínios de lotes que são servidos por excelente estrutura urbanística privada, por consequência, ocupam extensas áreas separadas por muros.

Em condomínios de lotes, os vazios urbanos tornam-se camuflados pelo fato de apresentarem o gerenciamento privado. Mas, alega-se que estes causam transtornos e afetam o cotidiano dos bairros. O baixo índice de ocupação influencia, por consequência, o déficit habitacional da cidade, além de contribuir para a promoção da especulação imobiliária e a segregação socioespacial, bem como para o processo de autosegregação entre os moradores dos empreendimentos que ocupam o mesmo bairro (VILHAÇA, 2001). Enumeram-se ainda os impactos ao meio urbano, como a retirada da cobertura vegetal, a impermeabilização solo, entre outros.

Por outro lado, existem áreas da periferia menos atraentes para os grandes empreendedores, pois o fracionamento de áreas menores torna-se mais lucrativo. Com isso, deriva-se o uso aglutinado de espaços em que os compradores individuais e empresas se beneficiam da infraestrutura urbana pública (BORRELI, 2011).

As áreas com presença de vazios urbanos apresentam grandes deficiências estruturais, devido à ausência do poder público representada pela carência de serviços (deficiência de abastecimento de água, de pavimentação de ruas, de saneamento básico, de iluminação pública e de segurança), assim como pela falta de fiscalização mais rigorosa sobre esses espaços, dando margem a usos secundários e sem finalidade social, a exemplo do depósito clandestino de resíduos sólidos.

Nessas áreas, os condomínios horizontais de baixa renda aparecem como unidades autônomas que ocupam menores espaços e alteram a paisagem local. Sua estrutura oferta um estilo de vida diferenciado como serviços (segurança, área verde, estacionamento, lazer, entre outros) presentes nos bairros nos quais estão inseridos. Compreende-se que essas áreas possuem uso misto entre loteamentos públicos e privados, ou seja, são áreas que possuem residenciais de interesse social compartilhadas com residenciais privados.

Estes condomínios dividem a mesma estrutura urbana dos bairros construídos pelo governo durante o processo de instalação dos bairros de interesse social. Porém, enfrentam problemas estruturais causados pela ineficiência do sistema e o encarecimento da manutenção dos serviços básicos, situação associada aos altos custos presentes nas cidades dispersas (NASCIMENTO JUNIOR, 2017).

Nessa condição, circunstancialmente, os lotes dão lugar à construção de condomínios horizontais e se enquadram com um perfil de exigência de grandes espaços para sua instalação. Esta situação contribui para a atração de um público que se beneficia daqueles que dão preferência por pagar valores mais altos em busca de privacidade, segurança e lazer. Enfatizam-

se, ainda, que os bairros que recebem os condomínios enfrentam a fragmentação do espaço entre ocupações regulares e irregulares por diferentes classes sociais, denotando ao mercado imobiliário a incumbência de criar barreiras físicas e territoriais que impeçam uma aproximação entre as classes.

No entanto, a oferta da terra nem sempre atende as expectativas dos moldes imobiliários, sendo preciso criar cenários paisagísticos como uma resposta de *marketing*, ao se apropriar de áreas periféricas urbanas visando superar as adversidades decorrentes das externalidades inerentes à condição local. Essa situação explica o papel de persuasão da especulação imobiliária que reproduz um ideal de vida atrelado à criação de territórios segregados em relação aos bairros e as áreas próximos, como também entre os próprios condomínios, como aponta a Figura 4.

Na Figura 4, a imagem de satélite *Google Earth Pró* (2019) mostra a concentração de condomínios horizontais próximos às áreas de vazios urbanos remanescentes e a presença de loteamentos urbanos na região Sul de Teresina. Observa-se a presença de vazios urbanos ainda sem ocupação. Estes são alvo do processo de especulação imobiliária, inclusive com a possibilidade da instalação de novos condomínios.

Revela-se que a concentração de vazios urbanos, em bairros localizados em áreas de expansão, além de não exercerem a função social de moradia, acarretam elevados custos ao poder público quanto à manutenção da infraestrutura urbana, como também causam transtornos aos vizinhos como a sensação de insegurança, o acúmulo de resíduos sólidos e a proliferação de doenças.

Figura 4 - Vazios urbanos e condomínios horizontais localizados no bairro Esplanada, na região Sul de Teresina



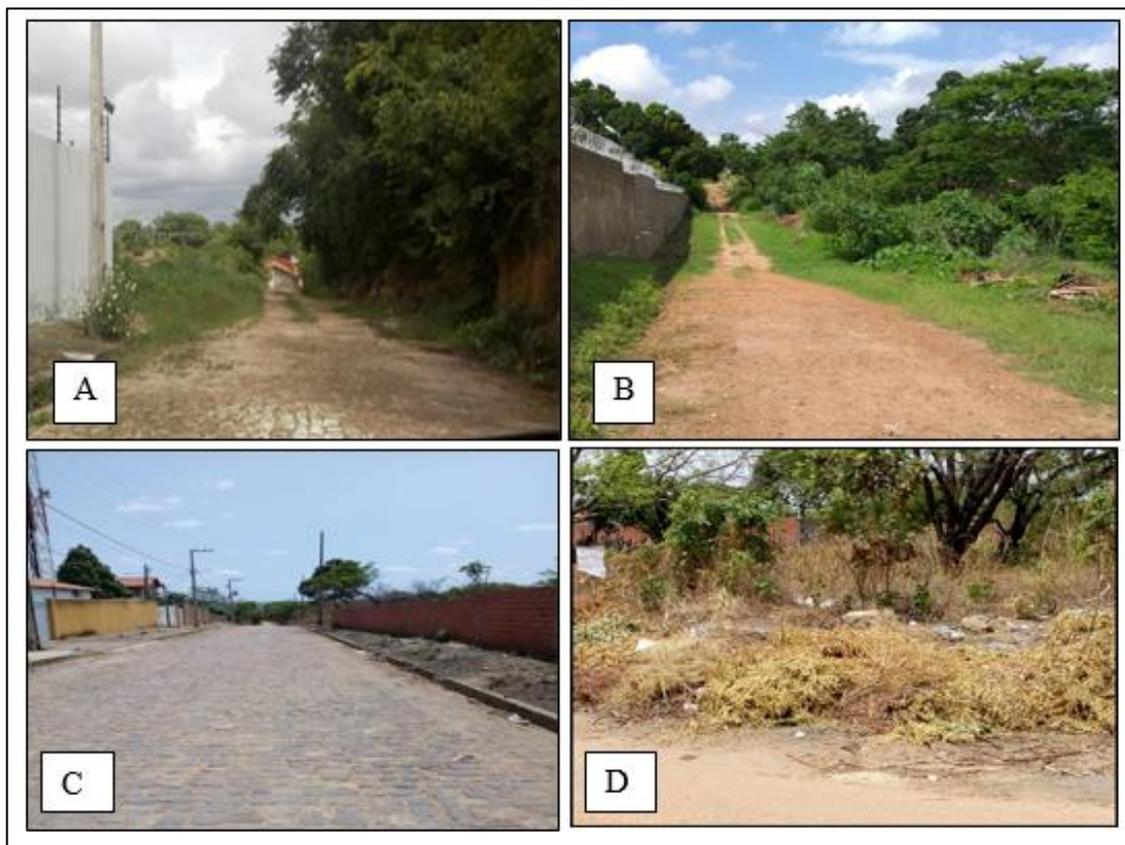
Fonte: *Google Earth Pró*, imagem 09/02/2019. Org.: REIS (2020).

A instalação dos condomínios horizontais gera impactos em áreas de lotes em vazios urbanos, sendo que estes não se restringem aos conflitos socioespaciais. Estes contribuem para a produção de rearranjos nos bairros que os recebem, haja vista que demandam serviços estruturais como a pavimentação de ruas, o abastecimento de água e de energia elétrica, como também a prestação de serviços privados de segurança, internet, entre outros.

Por outro lado, os benefícios associados à presença de vazios urbanos em bairros da periferia elevam os preços de áreas até então desvalorizadas devido à falta de estrutura urbana. No entanto, a valorização imobiliária em áreas de expansão é um processo mais lento que em áreas centrais, mas seu poder de transformação é mais expressivo, perceptível à paisagem urbana e a imagem da cidade no que se refere aos aspectos físicos, econômicos, sociais, culturais e ambientais. A Figura 5 mostra a presença de vazios urbanos e os problemas urbanos decorrentes da ocupação destas áreas.

A Figura 5 mostra diferentes recortes espaciais que apresentam vazios urbanos próximos aos condomínios. Observa-se, na Figura 5A/5C, que essas áreas possuem infraestrutura urbana, representada pela pavimentação das ruas próximas aos condomínios. Enquanto isso, as demais ruas (Figura 5B/5D) continuam sem infraestrutura necessária, inclusive com a falta de calçamento e de iluminação pública, assim como o acúmulo de resíduos sólidos e locais inapropriados. Estes geram problemas urbanos, pois contribuem com a ação da criminalidade nestes locais.

Figura 5 - Vazios urbanos em áreas de condomínios no bairro Esplanada, na região Sul de Teresina



A: Rua em frente ao condomínio pavimentada ao lado de vazios urbanos; B: Rua sem pavimentação próximo a áreas verdes; C: Rua pavimentada e já estruturada com a área do vazio urbano murado; D: vazio urbano com problemas de resíduos e com a atuação da especulação imobiliária.

Fonte: REIS (2019).

A violência urbana contribui para a busca de moradias que ofertam serviços privados, prezando pelo consumo de segurança terceirizada. Este fator motiva o distanciamento social, realidade comum no mundo contemporâneo, no qual prevalece o medo da cidade (BAUMAN, 2009). Tal situação reflete a divisão de classes que segue como critério a renda, valorizando aqueles que possuem maior poder aquisitivo e que se adaptam às diferentes realidades de forma mais efetiva.

A omissão do poder público beneficia o *marketing* do mercado imobiliário que reverte essa situação ao agregar serviços a preço de mercado, mesmo que os locais de moradia sejam de difícil acesso e apresentem inúmeras problemáticas atribuídas à falta de infraestrutura. Em contraposição, as vantagens de morar em áreas distantes, com características de zona rural, se remetem ao contato com verde e o sossego, longe da dinâmica frenética do centro da cidade. Essas moradias tornam-se refúgio da vida urbana, atraindo mais pessoas para morar em áreas de expansão da cidade e, assim, contribuem para a multiplicação do número de condomínios horizontais.

No entanto, foi constatada, nas visitas de campo, a ausência de serviços mínimos, como saneamento básico, drenagem urbana, limpeza pública e calçamentos, serviços essenciais para qualquer bairro. Compreende-se que o avanço da urbanização e do espraiamento urbano não se encontra presente no planejamento urbano, visando um atendimento eficaz das demandas da sociedade. Estes fatores contribuem para “engessar” ações mais energéticas do poder público, bem como impossibilitam o direcionamento de investimentos públicos.

A cidade cresce em ritmo acelerado, sendo reflexo da criação de muitos conjuntos e bairros anteriores à regularização fundiária. Essa condição dificulta ainda mais o reconhecimento dessas áreas como parte integrante da cidade, inclusive no que concerne ao zoneamento urbano, que tem duração de 10 anos, um prazo de tempo muito longo, tendo em vista a dinâmica da cidade e ao déficit habitacional que contribui para o fortalecimento das ações do capital privado.

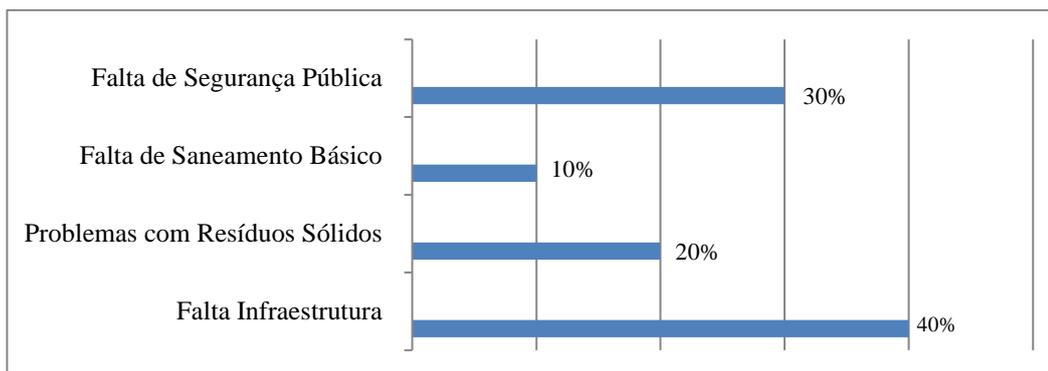
Nesse sentido, vê-se que os vazios urbanos cedem lugar às obras arquitetônicas, favorecendo transformações socioespaciais e ambientais rápidas em muitos bairros. Percebe-se que o poder de reação do poder público é muito lento diante de tais circunstâncias. Os bairros passam por adaptações culturais quando se rompe as relações sociais do cotidiano, visto que a sensação de bem-estar se torna um objeto de consumo.

Por outro lado, os benefícios associados à presença de vazios urbanos em bairros da periferia elevam os preços de áreas até então desvalorizadas devido à falta de estrutura urbana. No entanto, a valorização imobiliária em áreas de expansão é um processo bem mais lento que em áreas centrais, mas seu poder de transformação é mais expressivo, perceptível à paisagem urbana e a imagem da cidade no que se refere aos aspectos físicos, econômicos, sociais, culturais e ambientais.

No entanto, é preciso ressaltar que nos locais de espraiamento urbano também ocorrem núcleos informais representados pelas ocupações irregulares que constituem a “cidade ilegal”. A presença destas ocupações atrapalham o crescimento de determinadas regiões, assim como valorizam outras áreas que tendem a usufruir de uma maior expansão.

O estudo em pauta aplicou questionários com os moradores do bairro Esplanada, para constatar a problemática enfrentada nos bairros onde foram instalados os condomínios horizontais em área de expansão da região Sul de Teresina. Estes manifestaram que sentem os efeitos adversos de morar em áreas de expansão que possuem vazios urbanos. O Gráfico 1 ilustra alguns desses problemas.

Gráfico 1 - Problemas urbanos em áreas de expansão, bairro Esplanada, na região Sul de Teresina



Fonte: REIS (2019).

O Gráfico 1 mostra que uma das principais dificuldades enfrentadas é a falta de infraestrutura urbana, apontada por (16) 40% dos moradores. Essa situação é compatível com a necessidade de bairros recentes, fruto de loteamentos urbanos que foram fracionados. A insegurança acomete (12) 30% dos moradores dessa região. Os problemas dos resíduos sólidos são indicados por (8) 20% dos moradores, pois estes se acumulam nas áreas de vazios urbanos, contribuindo como proliferadores de doenças.

Somente (4) 10% dos pesquisados indicaram a falta de saneamento básico como um problema presente nessa área. Apesar do relato dos moradores, ressalta-se que, mesmo a cidade de Teresina possuindo um Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB) elaborado em 2016, constatou-se que apenas 17% da cidade possui coleta e tratamento de esgoto, sendo que boa parte deste sistema atende os bairros onde mora a população de alto poder aquisitivo (TERESINA, 2016).

Constata-se, assim, que a valorização imobiliária é percebida nas áreas de influência que circuncidam os vazios urbanos quando estão presentes em pontos de intercessão entre os bairros, ou próximos a outros tipos de empreendimentos, comerciais, industriais ou residenciais. Entretanto, faz necessário destacar que o valor da terra de imóveis é valorado mediante a sua localização por região da cidade e medido por fatores como a distância, a dificuldade de mobilidade urbana, a ineficiência de transporte coletivo, o abastecimento de água, como também a presença de amenidades urbanas, como as áreas verdes.

Entende-se que a expansão de condomínios horizontais em bairros da periferia urbana, que estão contidas em áreas de expansão, promove a reforma urbana involuntária, pois delegam novas espacialidades, com a inserção de adensamentos populacionais, em núcleos urbanos formais que configuram a dinâmica dos bairros. Essas áreas são infelizes com problemáticas urbanas comuns aos grandes centros urbanos brasileiros, e demonstram a

fragilidade do processo de expansão da cidade quanto ao planejamento urbano de Teresina, não especificadamente em áreas destinadas à instalação deste tipo de empreendimento.

A partir do exposto constata-se que a chegada dos condomínios horizontais vem carregada de ideologia de uma luta pela terra que aguça as desigualdades sociais quanto ao uso e acesso ao solo urbano, trazendo prejuízos aos grupos excluídos que vêm progressivamente perdendo espaço na cidade para instalação de grandes empreendimentos.

4 Considerações finais

A pesquisa contribuiu para mostrar a importância de estudos sobre os vazios urbanos e a produção do espaço na cidade de Teresina, a partir de discussões que revelam uma expansão da cidade e um planejamento urbano-ambiental que atende preferencialmente o público dos condomínios horizontais de baixo padrão, assim como geram impactos socioambientais, espaciais e econômicos relacionados a esse processo.

É notório discutir que o capital privado e os promotores imobiliários têm avançado rumo à periferia da cidade, mediante a força do poder de compra e da regularização fundiária, e que os proprietários de terra têm se beneficiado das limitações quanto ao uso do espaço citadino no que se refere à imposição legal do perímetro urbano. Convém destacar que os conflitos de terras tornam-se inevitáveis à medida que ocorre um acirramento na disputa pelo solo urbano.

As vidas nos condomínios horizontais fechados estão associadas a padrões econômicos de consumo que se contradizem com realidade dos bairros. Os hábitos populares se perdem em meio ao avanço do consumo do espaço e da necessidade de autossustentação do capitalismo no mercado imobiliário. Este busca sobreviver através do arredamento e da alocação de serviços nos condomínios dos quais o proprietário é dono do imóvel, mas se submete a pagar por serviços específicos e a viver confinados entre muros.

Essa realidade tem influenciado as áreas de expansão da cidade, especialmente os moradores de bairros que possuem vazios urbanos e condições propícias para a instalação deste tipo de empreendimento. A reorganização dos bairros é uma consequência do uso do solo urbano e do parcelamento injusto, diante das desigualdades sociais, econômicas e espaciais na cidade.

Constatou-se ainda que existem impasses e incertezas no questionamento relativo a quem é direcionado o planejamento urbano, especificamente quando se trata da instalação dos condomínios em áreas de vazios urbanos. Ressalta-se que o zoneamento urbano utilizado como

estratégia do planejamento tem reforçado a aplicação das leis urbanísticas, assim como a cobrança da sociedade pelo acesso à terra tem surtido efeito quanto ao ordenamento urbano, em conjunto com a atuação dos agentes imobiliários que ocupam os vazios urbanos construindo condomínios de baixo padrão na região Sul de Teresina.

Referências

AKAISHI, A. G.; SILVEIRA, A. F. L. Função Social da Propriedade e Imóveis Ociosos no Centro de São Paulo: Os estacionamentos rotativos e os proprietários de imóveis. *In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL*, 18., 2019, Natal, RN. **Anais [...]**, Natal, RN, 2019.

ATUAL IMÓVEIS. **Material publicitário atual imóveis loteamentos urbanos**, 2020. Disponível em: <http://www.atualimoveispi.com.br/imovel/922201/loteamento-venda-teresina-pi-jardins-do-angelim>. Acesso em: 09 set. 2020.

BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**. Tradução: Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed, 2009.

BERNARDINI, S. P. O planejamento da expansão urbana na interface com a urbanização dispersa: uma análise sobre a região metropolitana de Campinas (1970-2006). **Urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana**, Curitiba, v.10, n.1, jan./abr. 2018.

BENAVENTURI, J. S. N; REIS, E. B. (org). **Mapa de localização da região Sul de Teresina e os condomínios horizontais fechados**. Base de Dados Semplan (2013); IBGE (2015). Jan. 2020.

BORDE, A. L. P. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Urbanismo – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

BORELLI, E. Transformações urbanas e desigualdade ambiental na Grande São Paulo. *In: CONFERÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO*, 2. 2011, Brasília. **Anais do I Circuito de debates acadêmicos**, Brasília, 2011.

BRASIL. Decreto-lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 28 fev. 1967. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del0271.htm. Acesso em: 03 maio 2019.

BRASIL. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm. Acesso em: 12 maio 2019.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 21 dez.

1964. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4591.htm. Acesso em: 2 dez. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 5 maio 2019.

BRASIL. Lei nº 13.465 de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; [...]; e dá outras providências. **Diário Oficial da União**. Brasília, DF, 8 jul. 2017. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm. Acesso em: 10 abr. 2019.

BRASIL. **Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850**. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 20 set. 1850. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 12 mar. 2019.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. Rio de Janeiro: Ática, 1989.

DE ANDRADE, T. Milena; SONDA, C. M. Propostas de Intervenções nos vazios urbanos de Cascavel/PR.. In: SIMPÓSIO DE SUSTENTABILIDADE E CONTEMPORANEIDADE NAS CIÊNCIAS SOCIAIS, 5., 2017, Cascavel. **Anais [...]**. Cascavel. 2017.

GONÇALVES, B. S.; CRUZ, J. L. V. Os vazios urbanos e o Direito à Cidade: Desafios da implementação do IPTU Progressivo em Campos dos Goytacazes/RJ. **Grifos (UNOESC)**, v. 27, p. 9-30, 2018.

GUATELLI, M. T. **Residenciais em Alphaville, nos municípios de Baueri e Santana de Parnaíba**. 2012. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

HARVEY, D. O direito à cidade. Tradução: Jair Pinheiro. **Lutas sociais**, São Paulo, n.29, p.73-89, jul./dez. 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Cidades Teresina**, 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pi/teresina/panorama>. Acesso em: 13 abr. 2019.

LEFEBVRE, H. **O direito a cidade**. Tradução: *Rubens Eduardo Frias*. São Paulo: Centauro, 2001.

LIMA, F. T. A. Parametrização do conceito de cidade compacta: Uma abordagem “pós-moderna” para centros Urbanos contemporâneos sustentável. **Oculum ens**. Campinas, v. 11, n. 2, p. 259-270, jul./dez. 2014.

MARICATO, E. Conhecer para resolver a cidade ilegal. In: Leonardo Basci Castriota. (org.). **Urbanização Brasileira - Redescobertas**. Belo Horizonte: Ed. C/Arte, 2003, p. 78-96.

NASCIMENTO JÚNIOR, L. Urbanização e cidade dispersa: implicações da produção do espaço urbano no Brasil, em Moçambique e na Austrália. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), v. 21, n. 2, p. 550-569, ago. 2017.

OJIMA, R. Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. **R. bras. Est. Pop.**, São Paulo, v. 24, n. 2, p. 277-300, jul./dez. 2007.

REIS FILHO, N. G.; BENTES, J. C. da G. Sobre Dispersão Urbana?: novos estudos, diálogos e desafios.. *In*: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, São Paulo. **Anais [...]**, São Paulo: ANPUR/FAUUSP, 2017. p. 1-4.

RODRIGUES, R. S.; VELOSO FILHO, F. A. Planejamento urbano em Teresina-PI. **Revista equador**, Teresina, Universidade Federal do Piauí, v. 5, p. 340-359, 2016.

PERA, C. K. L.; BUENO, L. M. M. **Expansão Urbana e as lógicas de produção do espaço**: estudo da Região Metropolitana de Campinas. *In*: XVII ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, São Paulo. **Anais [...]**, São Paulo: ANPUR/FAUUSP, 2017. p. 11-20.

PINHEIRO, K. L. C. B. Bases teóricas gerais sobre urbanização no Brasil. RDE. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, v. 9, p. 61-68, 2007.

SERRA, G. **Urbanização e centralismo autoritário**. São Paulo: Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1991.

SILVA, G. C. **Expansão dos condomínios e loteamentos fechados em Teresina-Piauí**: segregação, estratégias, de marketing, valorização e especulação imobiliária, PI-Brasil. 2015. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente. Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2015.

TERESINA, Prefeitura Municipal de. Projeto de Lei nº 040 de 20 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT”, e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Teresina, PI, 2019a. Disponível em: <https://semplan.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites-39/2019/12/Projeto-de-Lei-PDOT-Assinado.pdf>. Acesso em: 20 jan. 2020.

TERESINA, Prefeitura Municipal SEMEF. **Dados Condomínios Horizontais em Teresina**. Informações solicitadas via ofício, 2019b. Disponível em: <https://semf.pmt.pi.gov.br/>. Acesso em: 20 nov. 2019.

TERESINA, Prefeitura Municipal de. Secretaria de Planejamento (SEMPPLAN). A cidade que Queremos. *In*: **Teresina Agenda 2015**. Teresina, 2017. Disponível em: semplan.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/39/2018/07/THE-Participativa-A-Cidade-que-Temos.pdf. Acesso em: 13 out. 2019.

TERESINA, Prefeitura Municipal de. Secretaria de Planejamento - SEMPLAN. **Plano Municipal de Saneamento Básico (PMSB)**, 2016. Disponível em:

<https://semplan.teresina.pi.gov.br/plano-municipal-de-saneamento-basico>. Acesso em: 25 maio 2020.

TERESINA, Prefeitura Municipal de. Secretaria de Planejamento – SEMPLAN. Lei nº 4.831 de 2015. Dispõe sobre a delimitação do perímetro da zona urbana de Teresina e dá outras providências. **Diário Oficial Município**, Teresina- PI. 26 out. 2015. Disponível em: semplan.teresina.pi.gov.br/parcelamento-do-solo/. Acesso em: 20 maio. 2020.

TERESINA, Prefeitura Municipal de. **Teresina em bairros 2010**. Teresina, PI, 2010. Disponível em: <http://semplan.teresina-.pi.gov.br/teresina-em-bairros>: Acesso em: 12 dez. 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.