

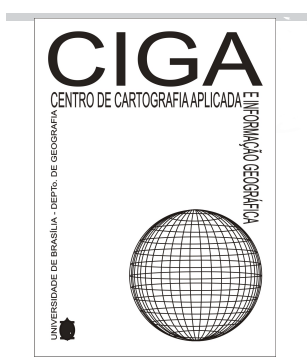
Artigo

**A EXPANSÃO URBANA  
DOS EMPREENDIMENTOS  
IMOBILIÁRIOS  
NA ZONA SUDESTE DE TERESINA-PI**

**Lineu Aparecido Paz e Silva**

p. 55-70

revista



**T - T - T**

Revista Eletrônica:  
Tempo - Técnica - Território,  
V.5, N.1 (2014), 55:70  
ISSN: 2177-4366

DOI: <https://doi.org/10.26512/ciga.v5i1.22149>

Como citar este artigo:

SILVA, L. A. P. A EXPANSÃO URBANA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ZONA SUDESTE DE TERESINA-PI. Revista Eletrônica: Tempo - Técnica - Território, v.5, n.1 (2014), p. 55:70 ISSN: 2177-4366. DOI: <https://doi.org/10.26512/ciga.v5i1.22149>

Disponível em: <http://periodicos.unb.br/index.php/ciga/>

Este obra está licenciado com uma Licença Creative Commons Atribuição-NãoComercial 4.0 Internacional.

## A EXPANSÃO URBANA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ZONA SUDESTE DE TERESINA-PI

Lineu Aparecido Paz e Silva

Licenciado em Geografia Pela Universidade Estadual do Piauí-UESPI

Mestrando em Geografia pela Universidade Federal do Piauí-UFPI

Professor de Geografia da educação básica

[lineuprofgeo@hotmail.com](mailto:lineuprofgeo@hotmail.com)

**RESUMO:** O espaço urbano é aquele construído pelo homem, não mais o meio natural. É o conjunto de usos do solo que possuem articulação de maneira organizada e homogênea, sendo configurado a partir dos interesses dos agentes promotores do espaço urbano, que são os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos, sendo que este trabalho enfatizou a atuação dos promotores imobiliários que trabalham para a reprodução do capital e a do Estado que também modifica o espaço da cidade e por muitas vezes atua como promotor imobiliário financiando empreendimentos, atuando dessa maneira em conjunto com os promotores imobiliários. Esses agentes redimensionam o espaço da cidade, como por exemplo, a área estudada que no início de sua ocupação teve o estado como principal agente com a construção de inúmeros conjuntos habitacionais, e atualmente a ação dos promotores imobiliários é melhor percebida, visto que são muitos condomínios que foram ou estão sendo construídos na região. Assim o trabalho se propõe analisar as contribuições destes empreendimentos para a expansão urbana da zona sudeste de Teresina-PI, assim como as motivações que levaram os promotores imobiliários a investir nessa área e suas estratégias para o sucesso desses condomínios.

**Palavras-Chave:** Espaço urbano. Promotores Imobiliários. Empreendimentos Imobiliários. Expansão urbana. Zona Sudeste. Teresina-PI.

**ABSTRACT:** Urban space is the one built by man , not the natural environment . The set of land uses that have joint organized and evenly , being set based on the interests of the promoters of urban space , which are the owners of the means of production, land owners, property developers , the state and excluded social groups, and this work has emphasized the role of property developers who work for the reproduction of capital and the state that also modifies the space of the city and often acts as a real estate developer financing ventures , acting in this way together with promoters estate . These agents resize the space of the city , such as the study area that early in his employment had been the main agent with the construction of numerous housing estates , and now the action of developers is better perceived , since there are many condominiums that have been or are being built in the region . So the work is to analyze the contributions of these developments for urban expansion area south of Teresina -PI , as well as the motivations that led the developers to invest in this area and their strategies for success these condos .

**Keywords :** urban space . Real Estate Developers . Real Estate Developments . Urban sprawl. Southeast Zone . Teresina -PI .

**RÉSUMÉ:** L'espace urbain est celui construit par l'homme , pas l'environnement naturel . L'ensemble des utilisations des terres qui ont organisé conjointement et régulièrement , être ensemble sur la base des intérêts des promoteurs de l'espace urbain , qui sont les propriétaires des moyens de production , les propriétaires fonciers , les promoteurs immobiliers , l'état et exclus les groupes sociaux , et ce travail a mis l'accent sur le rôle des promoteurs immobiliers qui travaillent pour la reproduction du capital et de l'Etat qui modifie aussi l'espace de la ville et constitue souvent un financement de développeur immobilier entreprises , agissant de cette façon avec les promoteurs immobilier . Ces agents redimensionner l'espace de la ville , tels que la zone d'étude qu'au début de son emploi avait été l'agent principal de la construction de nombreux lotissements , et maintenant l'action de développeurs est mieux perçu , car il ya beaucoup condominiums qui ont été ou sont en cours de construction dans la région . Donc, le travail est d'analyser les contributions de ces développements pour la zone d'expansion urbaine au sud de Teresina -PI , ainsi que les motivations qui ont conduit les développeurs à investir dans ce domaine et leurs stratégies pour réussir ces condos .

**Mots-clés :** l'espace urbain . Immobilier Développeurs Estate. Développements immobiliers . L'étalement urbain . Zone sud-est. Teresina -PI .

## INTRODUÇÃO

A cidade é organizada a partir da atuação dos agentes promotores do espaço urbano como os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos, que transformam o ambiente urbano considerando prioritariamente seus interesses. Essa ação pode modificar de um lugar para outro e também de tempos em tempos, visto que um desses atores pode influenciar de maneira mais direta em um espaço. Na cidade de Teresina, por ser um espaço urbanizado, é possível analisar esse processo, com grande modificação da área urbana desde a década de 1950 nos vários setores como econômico, social, notando grande expansão da cidade no que diz respeito ao seu espaço com fundação de novos bairros.

A zona sudeste de Teresina começou sua ocupação na década de 1970, através da intervenção do Estado com instalações de conjuntos habitacionais para abrigar pessoas de menor renda que viviam em áreas como centro, assim como pessoas que se encontravam em regiões de risco da capital, sendo que essa zona conta atualmente com cerca de 133.008 habitantes, segundo Censo do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE de 2007, sendo formada por aglomerados de 17 bairros, além de Favelas, Parques e Residenciais, sendo que de acordo com o uso do solo urbano de Teresina se encontra dividida em zonas comerciais, residenciais, essa prioritária, e uma zona especial, industrial e de serviço, apresentando uma dinamicidade nos diversos setores, principalmente no comercial.

Nessa zona da cidade a construção de condomínios aumentou de maneira significativa. São condomínios como Lenita Ferreira, Margens do Poty, Grand Park Dirceu, Condomínio Chapada do Corisco, Jardins Residencial Club, American Club Residence, Revista Eletrônica: Tempo - Técnica - Território, V.5, N.1 (2014), 55:70 ISSN: 2177-4366

Colorado, Miraflores, Heliópolis dentre outros, demonstrando o grande atrativo que se tornou essa parte de Teresina, sendo que o trabalho objetivou analisar a contribuição desses empreendimentos imobiliários na expansão urbana dessa região da capital, prioritariamente, considerando seu histórico, aspectos socioeconômicos, atuação dos agentes produtores do espaço e a transformação que eles estão causando na região, descobrindo suas estratégias de atuação e os motivos de mudança dos condomínios para essa área da cidade, além de compreender como é formado o espaço urbano de maneira mais generalizada.

A pesquisa que tem uma abordagem fenomenológica, pois a intenção é explicar fatos que se apresentam, buscando compreender o sujeito a partir do ambiente no qual ele está inserido, considerando a consciência e como os fenômenos se mostram a ela, além de suas escolhas que perfazem sua essência demonstrando o que ele verdadeiramente se constitui procura analisar os fenômenos em si mesmos e sua significação na nossa consciência que, por sua vez acontece de maneira absoluta abrigo estruturas essenciais e abordagens objetivas, sendo ainda de caráter qualitativo, visto que a compreensão do local foi feita em sua totalidade diretamente nos objetos de estudo, sendo a pesquisadora o principal meio instrumento para descrever esse meio na intenção de solucionar a problemática estabelecida, considerado as opiniões da autora sob um enfoque indutivo.

Para alcance dos objetivos citados acima o trabalho contou com revisões bibliográficas de obras e trabalhos em geral que auxiliaram no entendimento do fenômeno em questão, com análises acerca do espaço e dos agentes produtores do mesmo, com ênfase na atuação do estado e dos promotores imobiliários que são importantes elementos na dinâmica do espaço urbano, assim como estudos já realizados que tratem da temática da expansão urbana e imobiliária e pesquisas em endereços eletrônicos dos próprios empreendimentos, além das construtoras, incorporadoras e imobiliárias. E para melhor conhecimento dos empreendimentos foram visitadas obras e imóveis já comercializados na área de estudo, além de registro fotográfico dessas obras.

Foram fotografados ainda importantes estabelecimentos que contribuem para a dinâmica da área em questão, no sentido de enriquecer a visão acerca da economia da região, como supermercados, grandes lojas, as hortas comunitárias, clínicas, hospitais, e bancos. A pesquisa localizou todos os empreendimentos que estão sendo construídos na área, assim como os já ocupados, e os condomínios que ainda estão em processo de lançamento, verificando que ocuparam grandes áreas verdes além de observar que estão espalhados por toda a zona sudeste da capital.

## **EXPANSÃO URBANA DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA ZONA SUDESTE DE TERESINA – PI**

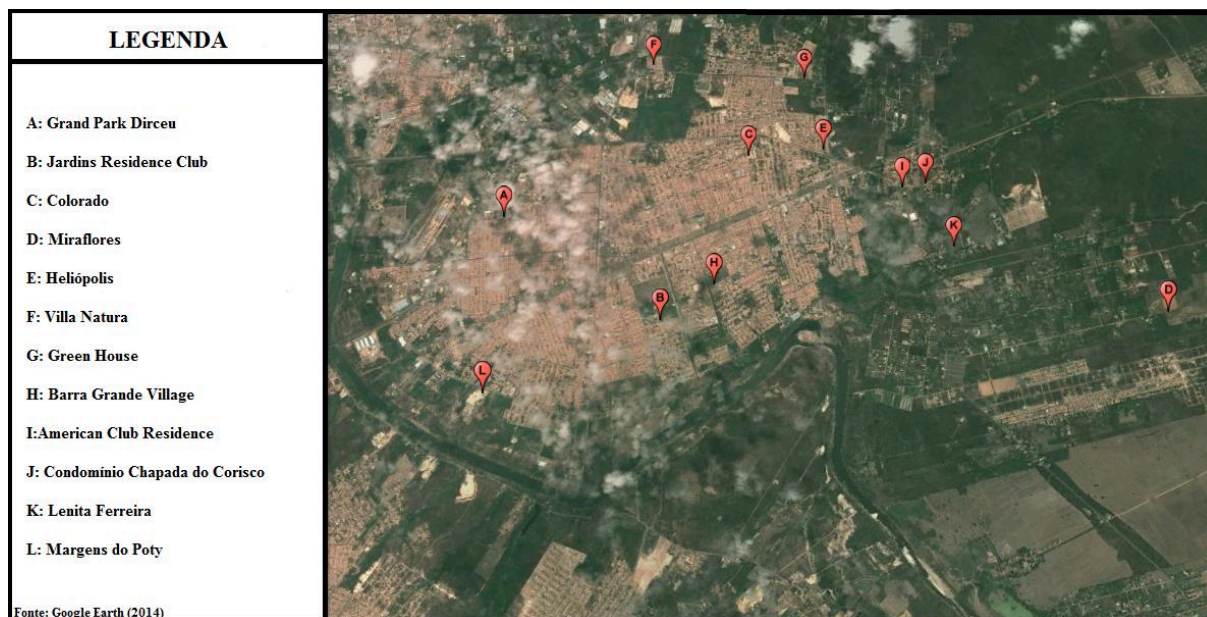
As transformações pelas quais passou a cidade são determinantes para as condições que se apresentam dentro do espaço urbano. Essas condições se referem às diferenças entre as classes sociais e o modo de produzir estabelecido para a construção desse espaço, que por sua vez, tem reflexo na sociedade e no seu modo de se relacionar com o ambiente urbano. Assim, o que se percebe no espaço da cidade é resultado das relações sociais em conjunto com o espaço em um processo complexo e dinâmico que é influenciado de sobremaneira pela atuação dos agentes produtores do espaço urbano.

Os agentes tem sua ação voltada para o espaço urbano modificando o processo de produção e reprodução do espaço da cidade, que muitas vezes não acontece de maneira que beneficie a população em geral, visto que quem possui capital trabalha para mantê-lo. Nessa conjuntura a ação dos promotores imobiliários será priorizada na área de estudo, pois sua atuação é atualmente motivo de questionamento, em que a construção de condomínios fechados está em expansão notória nessa região da capital. Sendo importante mencionar ainda que esses agentes interferem no processo de produção do espaço não somente nessa área, mas em outras da capital teresinense.

Essa expansão urbana na zona sudeste é resultado ainda de motivos relacionados ao capital que necessita de constante reprodução, e como o capital imobiliário trabalha para alcance desses resultados a busca por novas áreas para estabelecimento de novos empreendimentos criando uma nova demanda, é algo inerente a essa atividade, visto que esses agentes objetivam o lucro máximo. Dessa forma a atuação dos promotores imobiliários na área em estudo visa a produção do espaço urbano para a reprodução do capital, transformando esse espaço em mercadoria.

Esses empreendimentos estão localizados ao longo de toda a extensão da zona sudeste (Figura 01), contudo, alguns ainda estão em processo de construção e outros ainda na fase de lançamento. Assim fica visível a proximidade de alguns em zonas já dotadas de equipamentos urbanos, como o Gran Park Dirceu, o primeiro empreendimento desse tipo na área, datado de 2009, além das localizações de futuros empreendimentos onde atualmente é uma grande área de vegetação como ocorre com o bairro de condomínios Mirafloris e o Barra Grande Village.

Figura 01: Empreendimentos imobiliários na zona sudeste de Teresina



Elaborado por: Sousa, D. M. A., 2014.

Esses condomínios estão localizados em uma área considerada periferia da capital, que teve suas habitações voltadas inicialmente para a população de baixa renda, pois de acordo com Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o rendimento da população da região sudeste de Teresina já no ano 2000, das 29.112 residências pesquisadas era de 35,3% com renda de até um salário mínimo mensal; 29, 2% ganhavam até dois salários e 13,6% tinham renda de até três salários mínimos, evidenciando que a população dessa área vivia com poucos rendimentos. Além disso, essa área não possuía infraestrutura adequada nem serviços básicos no início de sua ocupação. (LIMA, 2011)

Contudo a área apresentou grande crescimento econômico, o que certamente motivou a instalação desses condomínios na região. Esses empreendimentos estão localizados nos mais diversos bairros da zona sudeste de Teresina, com apartamentos voltados para as diversas classes sociais, visto que muitos deles contam com apoio governamental no que diz respeito ao financiamento através do programa Minha Casa Minha Vida do governo federal, assim ocupam espaços que anteriormente eram de grandes vegetações além de estarem lado a lado com grandes conjuntos habitacionais, vilas e favelas como acontece no condomínio Jardins Residence Club, que está localizado próximo ao conjunto Renascença um e Novo Horizonte.

Esses condomínios com seus apartamentos diferem bastante das formas de moradia encontradas nessa área da cidade, o que esta modificando a paisagem local, como mostra a Figura 01 abaixo, onde se percebe a convivência desse grande empreendimento com as casas da encontradas na área. Dessa maneira essa expansão está causando uma mudança

significativa no uso do solo urbano, pois grandes áreas que não tinham nenhum tipo de habitação estão sendo substituídas por esses empreendimentos, além dos locais próximos a essas construções que também estão sendo transformados com abertura e pavimentação de vias e estabelecimentos de serviços como iluminação pública e saneamento.

Essas modificações fazem parte das estratégias utilizadas pelos promotores imobiliários que se aliam ao Estado para que essas áreas sejam dotadas desses serviços no sentido de fazer com que esses espaços tenham uma maior valorização, sendo este fato percebido em alguns empreendimentos estudados, visto que muitos receberam iluminação nas ruas onde serão construídos e ainda pavimentação, mesmo sem ter nenhum morador ainda no local. Dessa forma é possível perceber que a atuação desses agentes é conjunta, podendo verificar ainda que o Estado continua atuante na região ainda que de forma diferente daquela iniciada na década de 1970 com os conjuntos habitacionais.

Na ação dos promotores imobiliários as práticas precisam constantemente ser renovadas para conseguirem seu objetivo que é o lucro, por isso eles se utilizam de muitas maneiras para valorizar suas atividades sendo esses empreendimentos uma maneira de se conseguir essa meta, visto que eles incorporam neles valores de uma “nova forma de viver”, buscando atrelar esses conceitos ao bem estar, *status*, no intuito de aumentarem os preços dessas construções além de utilizarem essas estratégias para vender mais imóveis.

Essas estratégias são vistas em muitos dos empreendimentos estudados, onde o aspecto da segurança e do conforto são bastante citados nos anúncios e propagandas veiculadas nos canais de televisão locais, inclusive utilizando artistas nacionais, em uma tentativa de maior valorização dos imóveis.

A qualidade de vida é também uma estratégia muito utilizada na promoção desses empreendimentos, por essa razão eles são dotados de muitos elementos que imprimem conforto e contato com a natureza, diferente da maneira de viver dos bairros localizados ao redor dessas obras que muitas vezes não possuem nem o mínimo de infraestrutura. Dessa forma obras é comum contarem com piscinas, *playground*, salão de festas, churrasqueiras, campos de futebol, academias, dentre outros atrativos que acabam por distanciar de sobremaneira a maneira de viver dos moradores desses locais com seus “vizinhos”.

Esses atrativos transformam esses lugares em grandes objetos de desejo das pessoas que tenham ou não casa para morar, ou seja, é mais do que possuir uma casa própria, é morar com qualidade, muitas vezes negando o que está ao seu redor. Dessa maneira se constrói uma nova segregação, visto que na própria periferia são vistas realidades completamente diferentes.

Essa forma de segregação é encontrada em outras zonas da cidade, demonstrando que é um tipo de empreendimento que foi entendido e aceito pelos moradores da capital, sendo que os primeiros edifícios se instalaram na década de 1970 na zona centro passando por grande expansão nas décadas de 1980 e 1990, sobretudo na zona leste, resultando em grandes mudanças na paisagem da capital, onde se percebe ainda que as estratégias dos promotores imobiliários também foram diversificadas, pois a zona estudada não era objeto de interesse desses agentes.

As estratégias podem ser analisadas ainda no que diz respeito à segurança, pois esses condomínios são estabelecidos em bairros periféricos considerados violentos, e por isso esses empreendimentos ressaltam muito os aparatos de segurança utilizados como guaritas de segurança, cerca elétrica, câmeras que funcionam 24 horas por dia, além de seguranças armados, evidenciando mais uma vez a separação dos moradores vizinhos que se deseja alcançar, como mostra as entradas dos condomínios Gran Park Dirceu, localizado na Rua Alexandre Gomes Chaves no bairro Itararé, e a entrada do Jardins Residence Club, localizado na Rua Adão Medeiros Soares, bairro Novo Horizonte, ainda em construção.

Dessa maneira o capital imobiliário, de acordo com Tavares (2010) demonstra a partir dessas obras que existe uma nova maneira de viver, isto é, morando nesses apartamentos os promotores imobiliários criam no imaginário que residir nesses empreendimentos é “melhor”, pois criam uma imagem de imóveis modernos destacando ainda que outras maneiras de viver são antigas, sendo essa mais uma estratégia de eliminação da concorrência. Nesse sentido é importante a visão de Lima (2010, p. 176) “No mercado imobiliário, a inovação é utilizada para diferenciar o novo produto habitacional do estoque existente e dessa forma, produzir um efeito depreciador sobre a produção passada de moradia”.

É interessante compreender ainda como o capital imobiliário cria o contingente populacional para essas novas habitações, sendo importante entender primeiramente o processo de compra de um imóvel, visto que ao comprar um imóvel as famílias estão consumindo o espaço, tanto pelo imóvel em si próprio, quanto pelos elementos que o rodeiam. Elementos esses que podem ser de ordem social, cultural natural ou simbólico.

Assim ao adquirir um imóvel o morador se adequa e provavelmente irá viver de acordo com as características que o imóvel possui que, por sua vez, podem ser alteradas ao longo do tempo tanto para melhor no sentido de valorização, quanto para perda de valor ou das características locais, dessa forma é uma decisão importante. Por isso os promotores imobiliários trabalham para imprimir em seus empreendimentos valores que tragam inovação,



serviços diferenciados ou ainda meios que criem no imaginário dos futuros compradores a ideia de realização de um sonho.

Outra maneira de valorizar esses empreendimentos que é utilizada pelos promotores imobiliários é valorizar a localização, enfatizando sempre que são acessíveis e próximos a locais importantes, demonstrando o quanto o lugar é “especial”, como mostra o anúncio (Figura 06) do bairro de condomínios Miraflores, localizado na Estrada da Usina Santana.

Esse bairro de condomínios terá uma área construída de 201,624 m<sup>2</sup>, contará com 4.160 apartamentos, 64 apartamentos por condomínio, e 70 condomínios, como mostra a Figura 07 abaixo sendo, portanto um grande empreendimento e o primeiro nesse modelo na capital, demonstrando a grande quantidade de terras que ainda existe para ser utilizada nessa região.

Figura 07: Planta do bairro de condomínios Miraflores



Fonte: <http://www.miraflores.com/> Acesso em: 01 mar. 2014

A grande quantidade de terras existente na região sudeste de Teresina auxiliou na expansão desses empreendimentos que está sendo verificada nesse trabalho, visto que essa zona possuía grandes áreas de vegetação, sendo que em alguns ainda é possível perceber essa realidade como mostra a Figura 08 abaixo da área circunvizinha ao condomínio Jardins Residence Club no bairro Novo Horizonte. (TAVARES, 2010)

Essa transformação seria muito difícil em outrora, principalmente por causa da localização da zona que era tida como muito distante da zona centro, e também por não possuir estrutura para empreendimentos do porte que estão sendo construídos, contudo a área apresentou grande dinamicidade, com estabelecimentos de bancos, supermercados, faculdades

universidades, grandes lojas de departamento, hospitais e clínicas (Figura 09), resultando no interesse dos promotores imobiliários nessa área.

Figura 09: Expansão das atividades econômicas na zona sudeste



Fonte: Silva (2014)

As razões para essas empresas se estabelecerem nessa zona da cidade foram pesquisadas por Lima (2011) ao estudar a formação de um subcentro na região sudeste da capital, resultando na elaboração de um quadro onde é possível perceber a quantidade de estabelecimentos, além das motivações variadas para a escolha da zona sudeste para a localização da empresa (Quadro 01).

Quadro 01: Estabelecimentos Comerciais na zona sudeste de Teresina-PI e suas motivações

Estabelecimento	Motivação para estabelecimento da empresa na zona sudeste
Loja Doce Mania	Pelo giro de clientela
City lar	Por ser o bairro mais populoso da capital
Comercial Carvalho	Devido ao desenvolvimento do bairro
Drogaria Big Bem	Por conta do desenvolvimento do bairro
Lojas Jet Ltda	Pelo desenvolvimento comercial

Lojas j. Monte Center	Pela estrutura do bairro, bairro grande
Ótica Diniz	Fluxo de pessoas
Ricardo Paraguassu	Fluxo de pessoas
Pax União	Crescimento do bairro
Óticas Prado	Pelo tamanho do bairro e população

Fonte: Lima (2014) adaptado.

Esse crescimento econômico foi também evidenciado no folder de divulgação do condomínio Gran Park Dirceu (Figura 10) que ressaltava a variedade das empresas instaladas na área e a evolução que elas obtiveram fazendo com que se tornassem referência nesse espaço, fazendo com que o capital imobiliário começasse a investir nessa zona da cidade. Assim a construção dos condomínios está redimensionando a área onde eles estão estabelecidos, pois eram até então caracterizadas por habitações para camadas populares que foram ocupadas inicialmente por famílias vindas de áreas de risco, e de baixa renda em geral, demonstrando ainda uma diversificação nas formas de ocupar essa zona tão importante da capital.

Os promotores imobiliários são criteriosos no momento de escolher os lugares para a construção de novos empreendimentos, por essa razão os condomínios geralmente são estabelecidos em áreas que possuam ligação com importantes ruas e avenidas da cidade. Essa garantia de separação ocorre ainda devido ao valor dos imóveis, pois são muitas vezes inacessíveis a maioria da população local e da cidade como um todo, assim reforçando a tendência de homogeneidade que ocorre nos condomínios fechados nessa zona da capital. Dessa forma essa tendência é duplamente determinada tanto pelos modelos de segurança colocados nesses empreendimentos como pelos preços dos imóveis que restringe de maneira determinante quem pode morar nesses locais. Nesse sentido é possível analisar a partir do quadro 01 abaixo a média de preços desses imóveis, de acordo com os valores encontrados nos endereços eletrônicos das imobiliárias que comercializam esses empreendimentos.

#### **Quadro 01: Condomínios Fechados zona sudeste Teresina – PI**

##### **Média de Preço dos imóveis estudados**

Condomínio	Localização	Valor Médio	Empreendedor
Lenita Ferreira	Rua Prof. José Camilo Filho/Bairro – Todos	84.000,00	SKORA – Engenharia Mauro Lopes - Engenharia

	os Santos		
Condomínio Margens do Poty	Av. São Francisco/ Bairro- Cumprida	123.000,00	Betel Construções
Grand Park Dirceu	Rua Alexandre Gomes Chaves/ Bairro – Itararé	135.000,00	Construtora Boa Vista
Condomínio Chapada do Corisco	Rua Nossa Senhora da Conceição/ Bairro – Todos os Santos	124.000,00	Construtora Garra
Jardins Residence Club	Rua Adão Medeiros Soares/ Bairro – Novo Horizonte	138.000,00	Betacon e NPJ
American Club Residence	Via Leste Quarenta e Dois/ Bairro – Todos os Santos	108.000,00	TME Construções
Colorado	Rua 18/ Bairro – Redonda	112.000,00	Construtora Garantia
Mirafloris	Cecilia Alves – Bairro Verde Cap	100.000,00	Construtora Sucesso
Heliópolis Park	Rua 05/ Bairro – Colorado	114.000,00	Construtora Habplan
Condomínio Villa Natura	Av. Mirtes Melão/ Gurupi	550.000,00	Conte Engenharia
Barra Grand Village	Rua Walter Braga/ Parque Poti	111.000,00	Construtora Amorim Coutinho

Fonte: Pesquisa de campo

Portanto é possível verificar o custo elevado dos imóveis que estão sendo construídos nessa região de maneira geral, condição que não se percebia nessa área que possui imóveis relativamente acessíveis, visto que a maioria das casas são originárias dos conjuntos habitacionais da década de 1970 e configuraram o espaço dessa região, que está agora sendo transformado pela construção desses novos empreendimentos.

Outra característica que é claramente percebida com a análise desse quadro, além da quantidade de condomínios que estão sendo construídos ao mesmo tempo, que são muitos, é a variedade de empreendedores que estão atuando na região demonstrando que é uma área que está sendo valorizada por muitas construtoras, incorporadoras, imobiliárias além do trabalho de arquitetos e paisagistas que também fazem parte dos promotores imobiliários. Nesse quadro é possível perceber a atuação de grandes empresas, como a construtora Boa Vista que atua na cidade há 30 anos, e a construtora Sucesso do maior grupo econômico do estado.

Os condomínios construídos por esses empreendedores na zona sudeste de Teresina possuem muitas características em comum, o que frequentemente é visto como ponto positivo nesses empreendimentos, que por sua vez está relacionado a elementos estabelecidos dentro do condomínio que facilitam a vida cotidiana, mais uma vez separando os moradores desse tipo de *habitat* dos demais moradores do bairro, contribuindo para a tendência da homogeneidade, já discutida. Essas características estão relacionadas aos atrativos desses empreendimentos como academias, piscinas, quadras de esporte, salão de festas, cinema 3D, dentre outros elementos.

Então as pessoas que moram nesses locais não precisam sair de seus condomínios para realizar algumas atividades cotidianas, reforçando a fragmentação do espaço urbano no sentido de segmentação da cidade visto que esses empreendimentos acabam por “negar” o restante da área na qual estão inseridos. (TAVARES, 2010) Resultando ainda em aumento das diferenças no que diz respeito aos aspectos sociais e econômicos, modificando o que é considerado periferia, pois esta adquire características de centro, ou seja, esses empreendimentos acabam por modificar as relações entre sociedade, economia e território.

O crescimento desse tipo de empreendimento mostra ainda a apropriação de espaços públicos, pois esses condomínios impedem a livre circulação das pessoas em todas as áreas da cidade justamente porque eles são cercados, demonstrando um caráter restrito de utilização desses novos espaços públicos que deveriam ser utilizados por todos de maneira democrática. Assim a expansão da cidade acontece com espaços para a coletividade, mas de maneira seletiva, visto que apenas esses moradores terão acesso a esses espaços.

Diante dessa expansão discutida ao longo desse trabalho, é possível verificar uma tendência de continuidade desse processo de instalação de novos empreendimentos visto que muitos ainda são previstos para os próximos anos, outros ainda estão em processo de construção e finalização, além dos que já estão habitados que ainda podem passar por ampliações. Dessa maneira o processo de redefinição desse espaço possivelmente continuará

não só pelos próprios empreendimentos, mas com todas as modificações que eles trazem consigo, alterando e fragmentando ainda mais o espaço da cidade.

Assim outros estudos serão ainda necessários visto que é um processo em curso que terá inúmeras implicações no espaço urbano de Teresina-PI e, portanto merece um maior conhecimento por parte de toda a sociedade teresinense, pois ainda vão surgir muitas dúvidas e questionamentos acerca dessa nova forma de se viver encontrada nessa área.

## **CONCLUSÃO**

A região sudeste de Teresina-PI apresentou grande crescimento social e econômico, desde a sua ocupação na década de 1970 até o presente momento, com grande dinamicidade no setor comercial com estabelecimentos de varias lojas, bancos, supermercados, dentre outros, o que transformou essa área em atrativo para o setor imobiliário, um dos principais agentes produtores do espaço urbano, além do Estado que atua em conjunto com esses atores sociais, com o financiamento de muitos imóveis.

Foi considerado para entender a realidade encontrada na zona sudeste da cidade com a expansão dos condomínios o espaço urbano e sua formação com a ação dos vários agentes promotores do espaço, que produzem esse ambiente de acordo com seus interesses, priorizando a atuação do estado e dos promotores imobiliários, os principais agentes que modificaram e ainda modificam essa zona da capital, o processo de expansão urbana da cidade considerando aspectos sociais e econômicos para uma análise mais ampla e um melhor entendimento das motivações que levaram a implementação desses condomínios na área e as consequências de seu estabelecimento.

Esses condomínios estão redimensionando o espaço dessa área da capital em um processo que está em pleno curso e que possivelmente terá continuação, pois estão previstos muitos empreendimentos ainda, visto que é uma forma de habitação bem aceita pela população teresinense além de possuir ainda muitos espaços onde esses empreendimentos podem ser instalados com muitas áreas verdes presentes na capital.

Dessa forma esses empreendimentos estão criando e ainda vão criar uma nova realidade socioespacial, que pode ser comprovada através da paisagem onde os condomínios instalados já estão convivendo com moradias dos conjuntos habitacionais construídos na área, além da transformação resultante da substituição das antigas áreas verdes para esses condomínios que são modificadas antes mesmo do início das obras para esses empreendimentos, com aberturas de ruas, iluminação pública e saneamento.

Essa realidade implica ainda em fragmentação do espaço urbano, visto que os condomínios são construídos com inúmeros equipamentos de segurança para garantir que a proximidade seja apenas física, isto é as pessoas que escolhem morar nesses condomínios buscam em sua maioria relacionamento apenas com as pessoas que são da mesma classe social, verificando com essa realidade uma tendência a homogeneização e a falta de solidariedade entre os moradores.

Para concluir, a contribuição desses empreendimentos para a expansão urbana é notória não somente pela materialidade do empreendimento, mas por todos os elementos que são necessários para a sua implementação e também por causa dinamicidade que ele provoca, contudo é uma expansão que acaba por segregar, fazendo com que a proximidade com essa nova forma de viver seja apenas física em uma realidade completamente diferente daquela historicamente encontrada na região.

## REFERÊNCIAS

- BARCELLOS, T. M.; MAMMARELLA, R. **O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles**. Secretaria do Planejamento e Gestão. Porto Alegre, RS, 2007. 22 p. Disponível em: <http://www.fee.tche.br/sitefee/download/tds/019.pdf>. Acesso em 20 fev. 2014.
- BORTOLO, C. A. de. **A Produção de um Espaço Público e Os Agentes Produtores da Cidade: o caso do Lago Igapó em Londrina – PR**. Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj/article/viewFile/1488/1246>. Acesso em 21 fev. 2014.
- BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia Urbana**. 2 ed. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997. 252 p.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Cidade**. São Paulo: CONTEXTO, 2003. 98 p.
- CASTELLS, Manoel. **A Questão Urbana**. 4. ed. São Paulo: Paz e Terra, 2009. 590 p.
- CORREA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4 ed. São Paulo: Ática, 1999. 94 p.
- FAÇANHA, Antonio C. **A evolução urbana de Teresina: passado, presente e....** Carta CEPRO, v.22, n.1, p.59-69, 2003.
- HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291p.
- LEFEBVRE, Henri. **A Produção do Espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4 ed. Paris: Éditions Anthropos, 2001.
- LIMA, P. H. G. de. **A ocorrência de Policentralidade em Teresina - PI: a formação de um subcentro na região Sudeste**. (Tese) Doutorado em Geografia – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”. São Paulo. 2011. 204 p.
- MOTA, A. A.; MENDES, C. M. **Considerações sobre as estratégias e ações dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano**. Sociedade & Natureza, Uberlândia, p. 123-130, dez. 2006.
- SILVA, A. C. da. *12 fotografias color. digitais*, Teresina, 2014.

SOUSA, D. de M. A. *I fotografia color*. Digital, Teresina, 2014.

SOUSA, R; PINHO, L. et. al. **Análise urbana da zona sudeste de Teresina**. Disponível em: <http://porteiradocua.blogspot.com.br/2011/03/analise-urbana-da-zona-sudeste-de.html>. Acesso em 20 fev. 2014.

SPÓSITO, M. E. B.. **Capitalismo e Urbanização** – Coleção Repensando a Geografia. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2000.

TAVARES, M. A.; COSTA, A. A. da. **Dinâmica urbana e condomínios horizontais fechados na cidade de Natal**. GeoTextos. v. 6, n. 2, p. 83-113, dez. 2010.