

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO VERTICAL-
IZADO: CONSIDERAÇÕES SOBRE A DINÂMICA
SOCIOESPACIAL DE IMPERATRIZ/MA**

**THE PRODUCTION OF VERTICALIZED URBAN
SPACE: CONSIDERATIONS ON THE SOCIO-SPATIAL
DYNAMICS OF IMPERATRIZ/MA**

Helbaneth Macêdo Oliveira

Doutoranda em Geografia
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGEO)
Universidade Federal de Uberlândia (UFU)
Campus Santa Mônica - Uberlândia – MG, Brasil
E-mail: helbaneth@hotmail.com

Recebido 31 de Março de 2020, aceito 30 de Junho de 2020

Resumo: Este ensaio consiste no esforço direcionado à compreensão do processo de verticalização do espaço urbano em Imperatriz/MA. Buscou-se identificar as principais bases teóricas referentes à verticalização urbana, para posteriormente apresentar este processo no bojo da urbanização imperatrizense, evidenciando a atuação de agentes sociais como os promotores imobiliários e a ação governamental no contexto das mudanças socioespaciais pelas quais a cidade passou. Imperatriz está localizada no sudoeste do Maranhão, sendo a segunda maior cidade do estado. A partir da década de 1950 destacou-se no sul do estado amparada em sua dinâmica econômica, na construção da rodovia Belém Brasília (BR-010) além de sua excelente posição geográfica, o que contribuiu para a consolidação das atividades comerciais entre o sudeste e sul do Pará, o norte do Tocantins e todo o centro-sul do Maranhão, contribuindo para o vertiginoso crescimento urbano de Imperatriz. Dessa forma, logo a área central tornou-se preenchida,

favorecendo a expansão horizontal e, na contemporaneidade o crescimento vertical. A grande movimentação de pessoas, serviços e capitais incentivaram os comerciantes a se instalarem em Imperatriz, onde tem destaque a expansão do comércio e a prestação de serviços como elementos decisivos para a expansão da malha urbana à configuração atual. Esse entendimento nos remete a importância de discutir a dinâmica da cidade e sua (re)produção via verticalização do espaço urbano. Neste sentido, o objetivo central do estudo é compreender o processo de verticalização de Imperatriz e, em segundo lugar, se engaja na tarefa de identificar a expansão deste processo no tecido urbano, observando o crescimento da cidade, a localização espacial da verticalização e os atores intervenientes para a construção deste cenário urbano. O estudo da verticalização imperatrizense é entendido como um dos caminhos para se entender a cidade, uma vez que este processo tem sua parcela de contribuição para o processo de reestruturação urbana pelo qual a cidade tem passado.

Palavras-chave: Espaço Urbano, Verticalização Espacial, Maranhão, Imperatriz.

Abstract: This essay consists of an effort aimed at understanding the verticalization process of urban space in Imperatriz/MA. We sought to identify the main theoretical bases regarding urban verticalization, to later present this process in the midst of urbanization in Imperatriz, showing the performance of social agents such as real estate developers and government action in the context of socio-spatial changes that the city has undergone. Imperatriz is located in the southwest of Maranhão, being the second largest city in the state. From the 1950s onwards, it stood out in the south of the state, supported by its economic dynamics, in the construction of the Belém Brasília highway (BR-010) in addition to its excellent geographical position, which contributed to the consolidation of commercial activities between the southeast and southern Pará, northern Tocantins and the entire south-central of Maranhão, contributing to the dizzying urban growth of Imperatriz. Thus, the central area soon became filled, favoring horizontal expansion and, in contemporary times, vertical growth. The great movement of people, services and

capital encouraged traders to settle in Imperatriz, where the expansion of trade and the provision of services are highlighted as decisive elements for the expansion of the urban fabric to the current configuration. This understanding reminds us of the importance of discussing the dynamics of the city and its (re) production via verticalization of the urban space. In this sense, the central objective of the study in understanding the verticalization process of Imperatriz, secondarily engages in the task of identifying the expansion of this process in the urban fabric, observing the growth of the city, the spatial location of verticalization and the intervening actors for the construction of this urban setting. The study of empress verticalization is understood as one of the ways to understand the city, since this process has its share of contribution to the urban restructuring process that the city has been going through.

Keywords: Urban Space, Spatial Verticalization, Maranhão, Imperatriz.

INTRODUÇÃO

A verticalização se apresenta no contexto das cidades enquanto uma das principais faces do modo de vida urbano. Produzir edifícios é hoje uma atividade rentável que se expande pela teia urbana do país, passando das metrópoles para as cidades médias. É no contexto destas cidades intermediárias que a cidade objeto do presente estudo encontra-se, ou seja, Imperatriz se apresenta como a segunda maior cidade do estado do Maranhão e, uma das mais importantes cidades inseridas na dinâmica da Amazônia Oriental.

Neste aspecto é coerente apontar que Imperatriz apresenta um quantitativo populacional de aproximadamente 258.016 habitantes de acordo com estimativa do IBGE para 2018, sendo sua localização à margem direita do Rio Tocantins, fazendo divisa com o estado que leva o nome do rio e, inserida também na Mesorregião Oeste do estado, estendendo-se por uma área de 1.368,988 km²

(IBGE, 2019). Em relação a sua dinâmica econômica encontra-se pautada no comércio e na prestação de serviços como elementos basilares também de sua polarização regional no que concerne a todo o sul do Maranhão.

Tendo em vista a localização geográfica do município é possível entender muitas das dinâmicas que convergiram para alavancar seu processo de urbanização. Não é por menos que se toma como referência os anos de 1950 a 1980 como fundamentais para se compreender a estruturação urbana de Imperatriz. Os diversos ciclos econômicos, tais como o ciclo do arroz, da madeira e do ouro foram fundamentais para Imperatriz, uma vez que, os migrantes tinham como rota de passagem a cidade, sendo esta muitas vezes alvo de investimentos oriundos destas dinâmicas econômicas, conforme é pontuado por autores como Becker (2013), Franklin (2005), Sousa (2013), dentre outros.

Outro fator de confluência para a dinâmica de Imperatriz refere-se à construção da Rodovia Belém-Brasília (BR-010) no transcorrer dos anos de 1960, a qual passa pelo perímetro urbano da cidade, sendo uma das vias de acesso e circulação para diversos setores. Esta rodovia aplanou os caminhos do crescimento de Imperatriz, facilitando uma maior circulação de pessoas, mercadorias e capitais no bojo do desenvolvimento desta importante cidade maranhense. Logo Imperatriz consolidou-se enquanto entreposto comercial entre o sudeste e sul do Pará, o norte do Tocantins e todo o centro-sul do Maranhão, passando a receber diversos investimentos (SOUSA, 2015).

Nesse interim a cidade teve o crescimento ascendente de seu quantitativo populacional passando de 14.064 habitantes em 1950 para 220.469 habitantes em 1980, caracterizando em apenas quatro décadas um crescimento demográfico sem precedentes. Tal cenário se materializa no espaço urbano primeiramente pelo rápido adensamento da área central e, posteriormente pela constituição de diversos bairros periféricos formados, geralmente, pela iniciativa popular. O

tecido urbano de Imperatriz apresenta assim diferenças quanto à distribuição do investimento público, tendo o centro e locais próximos a este melhor infraestrutura física, em detrimento das áreas mais afastadas.

Neste cenário é que se estuda a verticalização imperatrizense e sua gênese, entendendo-a como tendo estreitas vinculações com a segregação socioespacial, sendo esta relação um dos caminhos que se pauta este estudo. Isso porque, em face das particularidades do processo de verticalização urbana, a diferenciação na forma de residir encontra-se na essência da materialização deste processo, na maioria dos casos estudados, dos quais destacamos Ramires (1998), Somekh (2014), Mendes e Machado (2003), dentre outros.

Diante disso justifica-se a importância do presente estudo ao se debruçar sobre produção do espaço urbano imperatrizense, enquanto uma das formas de se entender a produção do espaço urbano. Principalmente pelo viés da (re) produção do espaço urbano verticalizado, uma realidade latente nas cidades médias brasileiras. Dessa feita, apresenta-se que o principal objetivo a ser alcançado consiste em compreender o processo de verticalização imperatrizense e suas nuances no espaço urbano da cidade. A pesquisa também procura analisar a verticalização por meio da atuação dos seus principais agentes produtores, dos quais terão ênfase os promotores imobiliários e do Estado.

O artigo está estruturado em quatro seções, formato que entendemos facilitar a compreensão da dinâmica proposta. A presente introdução vem trazer o nosso recorte espacial da pesquisa e apresentar ao leitor uma breve explicação sobre Imperatriz em seu contexto histórico e intraurbano. A segunda seção vem tratar de uma revisão bibliográfica sobre a verticalização do espaço urbano, além de apresentar os principais conceitos e atores atrelados a este processo. Na penúltima seção abordaremos a verticalização da cidade de Imperatriz, desde sua gênese e a forma como a mesma tem ocorrido no decorrer dos anos, além de sua

distribuição no tecido urbano; para então apresentarmos nossas considerações finais do trabalho.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO VERTICAL: APORTES TEÓRICOS

Para se construir um entendimento sobre o processo de verticalização faz-se necessário explorar algumas premissas fundamentais que dão suporte à constituição deste processo. A princípio Maricato (1997, p. 42) afirma: “A cidade é objeto e também agente ativo das relações sociais. A dominação social se dá também através do espaço urbano, em especial a dominação ideológica, aquela que se oculta ao olhar do dominado”. Estudar a cidade enquanto local de produção e também como agente produtor nos oferece uma possibilidade de avançar na compreensão de como a verticalização é efetivada, uma vez que a mesma vem envolta de discursos que favorecem a implantação deste processo. Pensando assim Corrêa (1989) é apresenta que:

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

Na menção feita, o friso do autor para o conflito de interesses com base nos usos da terra urbana é chave para se entender o processo de verticalização. Primeiro porque os diversos usos são materializações de interesses dos distintos estratos sociais (como é o caso de um edifício, por exemplo), e segundo, os usos diferenciados também refletem a dicotomia entre os interesses do capital e da sociedade.

No primeiro caso, destaca-se o que Lefebvre (2001) apresenta enquanto *valor de troca* e o *valor de uso* do espaço urbano. Ou seja, temos de um lado o espaço da reprodução do capital, onde se tem por meio dos diferentes usos da terra urbana a aquisição da mais-valia, e a manutenção das atividades econômicas, executada pelos agentes sociais produtores do espaço urbano. E, por outro lado, temos o espaço de reprodução do social, o espaço da vida, onde o indivíduo produz o seu dia a dia e constrói suas relações sociais.

Não é toa que Santos (2012, p.33) nos faz refletir ao afirmar que “[...] o espaço que, para o processo produtivo, une os homens, é o espaço que, por esse mesmo processo produtivo, os separa”. Devemos observar entretanto, que ao estudarmos o espaço pelo prisma do processo produtivo, teremos não só essas como outras contradições que são próprias do sistema capitalista que comanda este processo. Singer (1982, p.21) afirma que: “O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção”, e uma das formas de aquisição desse lucro passa pelos diversos usos da terra urbana.

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

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

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

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

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

Nesse entendimento, Maricato (1997) explica que:

O acesso à moradia está ligado ao seu preço, que, por sua vez, depende da sua localização na cidade. Quando alguém compra uma casa, está comprando também as oportunidades de acesso aos serviços coletivos, equipamentos e infraestrutura. Está comprando a localização da moradia, além do imóvel propriamente dito. (MARICATO, 1997, p. 43, grifos do autor).

Fica evidente assim que o comércio da terra urbana apresenta relações que vão além do que a paisagem urbana expõe. A forma urbana em termos de verticalização é perceptível na presença dos imponentes edifícios ou arranha-céus, amplamente difundidos nas grandes e médias cidades brasileiras. Tido como um dos símbolos da modernidade, o edifício é um ícone que representa de forma visível as grandes aglomerações urbanas. Com isso, essa somatória de fatores é expressa em uma lógica de valor altamente lucrativa para o capital imobiliário, representado pelo incorporador, imobiliárias e construtoras imbuídas neste processo. Esses agentes trabalham sincronicamente na construção de um novo produto imobiliário: a habitação vertical, comercializada em unidades de apartamentos.

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

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

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

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

Um traço apontado pelos autores, e que merece menção, é o entendimento de que a verticalização não é necessariamente um processo natural urbano que ocorre em todos os lugares de igual forma. A questão é que a verticalização apresenta-se como fruto de uma somatória de fatores que podem culminar na produção deste processo espacial, que se entende ser pensado e executado por agentes sociais construtores do espaço urbano (em especial os hegemônicos).

No caso particular da verticalização não se fala em apenas um agente,

mas um conjunto destes, conforme identifica Lojkine (1997) trata-se de uma “socialização das forças produtivas”, que também pode ser traduzida pela associação de agentes que se constitui em uma realidade prática, já que são diversas as estratégias utilizadas para se conseguir parcelas maiores do espaço urbano, onde a propriedade privada da terra é fundamento.

Com a expansão da habitação vertical no país, vender apartamentos tornou-se uma atividade altamente rentável, tanto que, uma das possíveis explicações para isso é justamente a presença deste fenômeno também nas cidades médias. Em se tratando da verticalização, possui destaque o papel desempenhado pelos promotores imobiliários nas diversas etapas que constituem a expansão vertical das cidades, seja a incorporação, a venda e propaganda pelos mais variados meios.

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

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

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: a) Incorporação que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de

sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação, assim as decisões de quem vai construí-lo, a propaganda e a venda de unidades; [...] d) construção ou produção física do imóvel, [...] e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação. (CORRÊA, 1989, p. 19-20, grifos nosso).

Fica evidente que são diversos os agentes envolvidos na promoção imobiliária. Por isso, ao nos referirmos aos promotores imobiliários fazemos menção não somente ao processo como um todo, como também a algumas de suas etapas e agentes produtores. Um outro autor que faz uma leitura descrevendo a atuação dos promotores imobiliários é Tows (2010, p. 68), “[...] os promotores imobiliários são agentes que realizam individualmente ou por meio de alianças com outras empresas no ramo da construção civil, a produção de habitações”. Nesta colocação o autor simplifica a atuação dos promotores imobiliários relacionando-os com outros ramos da construção civil, relação que pode ser complexa se observada à dinâmica imobiliária do local que se estuda.

No entanto, sobre a atuação dos atores é importante que se coloque a existência de um marco jurídico regulador de suas ações, o qual não é neutro, e muitas vezes reflete o interesse de um agente dominante entre os demais (CORRÊA, 1989). Ou seja, a relação entre os agentes é organizada por um que possui atributos legais de organizar o espaço da sociedade: o Estado, que em teoria, legisla em favor de um equilíbrio entre os conflitos de interesses. Este atua não somente como mediador de conflitos, mas também como produtor

de espaço, possuindo natureza capitalista, o que implica dizer que participa diretamente do jogo de interesses entre as classes sociais, direcionando suas ações, em geral, ao favorecimento das classes dominantes.

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

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

O capital imobiliário trabalha no espaço como um estrategista singular. Suas práticas espaciais se materializam na cidade muitas vezes se utilizando de outros agentes para alcançar seus objetivos. Quanto à participação do Estado na produção do espaço urbano, é inegável sua importância. Como aponta Harvey (2011, p. 160), “A formação do Estado tem sido parte integrante do

desenvolvimento capitalista. Mas os detalhes deste processo não são fáceis de analisar”. Ou seja, é uma formação social de natureza capitalista, assim como a sociedade que o origina.

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

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

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

Não obstante a isso, é importante que se entenda que o papel do Estado, enquanto agente produtor do espaço urbano, acontece tanto por ação direta como também por omissão, pois a legalização da organização espacial da

cidade entende-se que dependa de muitos dos instrumentos de atuação deste. Tal concepção também é reforçada por Abreu (1994) ao afirmar:

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

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

Sabendo os atores e o que significa verticalizar o solo urbano, é pertinente apontar então uma particularidade relacionada ao processo, a qual consiste na tendência a um isolamento socioespacial da verticalização no espaço urbano, o qual, em geral, é criado via autossegregação dos mais ricos (segregação das burguesias), traço característico do mais recente padrão de segregação contemporâneo, apontado por autores como Corrêa (2013), Souza (2006) e Caldeira (2000). Daí a excentricidade do processo ao se manifestar, principalmente, em áreas já elitizadas, e em geral, próximas ao centro. É o que constatou os trabalhos de Lowen Sahr (2000) em Ponta Grossa/PR, Tows (2009) em Santa Cruz do Sul/RS e Passos (2007) em Londrina/PR, e que Imperatriz/MA também não foge à regra.

Deve-se entender que a autossegregação é desenvolvida, conforme o prefixo indica, através da ação própria de quem está à frente do processo segregatório, ou seja, uma ação voluntária visando o próprio isolamento. Distingue no desenvolvimento da autossegregação a existência de duas vertentes, a saber, os produtores e os consumidores dos produtos da autossegregação. Observa-se assim que a autossegregação, por também ser autônoma anda de mãos dadas com a diferenciação espacial, tendo em vista a iniciativa de igualmente criar objetos e lugares propícios para este afastamento. Daí a relação com a verticalização do espaço, processo que tende, em suas fases iniciais a ser utilizado pelos estratos sociais de maior poder aquisitivo, constituindo o que Pádua (2015) chama de novos *habitats* urbanos, principalmente em cidades médias.

O desenvolvimento econômico das cidades médias, principalmente as que possuem papéis de comando no âmbito regional, tem fomentado a divisão técnica e social do trabalho de forma complexa. Isso pode ser observado não apenas nesta cidade mencionada, como também em muitas outras que apresentam um acentuado processo de verticalização. Um traço marcante no tocante a verticalização nestas cidades é a tendência a uma concentração espacial nas áreas centrais, aspecto também compartilhado com as grandes cidades, a exemplo de São Paulo e demais metrópoles brasileiras.

O centro da cidade é onde tudo acontece, nele estão localizados os bancos, lojas, supermercados e diversos serviços, principalmente em cidades médias. A presença da verticalização neste local implica a possibilidade de se ter facilidade no acesso aos serviços ofertados na cidade, trata-se da importância da localização, já discutida anteriormente, e que se relaciona à reprodução estratégica do espaço urbano verticalizado. Sobre a importância do centro, Villaça (2012) diz:

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

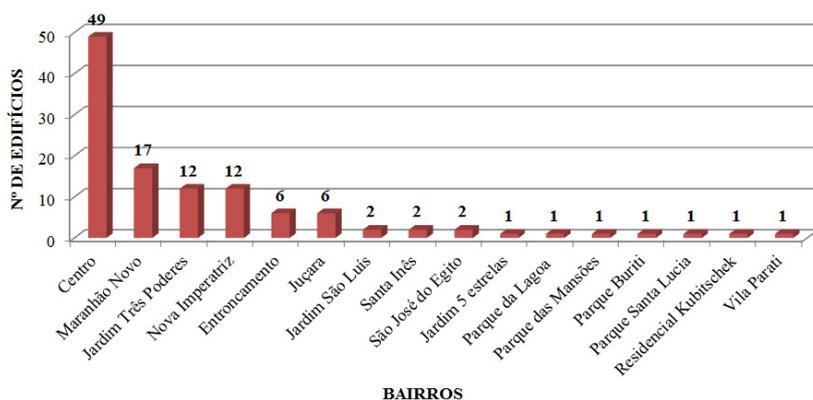
A citação reverbera uma verdade, afinal, qual cidade não possui um centro funcionando pela perspectiva do lucro? Logo, no mercado da habitação verticalizada, seguimento que apresenta grandes lucros para os capitalistas que administram estes empreendimentos, um dos caminhos para a manutenção desta fração do mercado aponta para a preferência de áreas já valorizadas (ZACHHI, 2014). Cabe ressaltar que, com raras exceções, devido a essa valorização do centro também outras áreas adjacentes podem passar a se tornar valorizadas diante da facilidade de acesso e menor tempo de deslocamento para acessar os serviços disponibilizados no centro. Assim sendo, importa apresentar como a verticalização se comporta no espaço urbano de Imperatriz, sendo esta a temática desenvolvida no tópico a seguir.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO VERTICALIZADO: CONSIDERAÇÕES SOBRE A DINÂMICA SOCIOESPACIAL DE IMPERATRIZ/MA

O início do processo de verticalização do espaço urbano de Imperatriz remonta aos primeiros anos de 1980, e deu-se com significativa imponência no cenário residencial da cidade. Constatou-se na pesquisa que a verticalização imperatrizense iniciou-se no final de 1970 e início de 1980, onde se identifi-

um total de 114 edifícios, distribuídos espacialmente em diversos bairros da cidade, tendo o centro enquanto principal local alvo deste tipo de investimento. O Gráfico 1 mostra a distribuição dos edifícios segundo os bairros de Imperatriz.

Gráfico 1: Edifícios construídos em Imperatriz/MA, segundo os principais bairros da cidade, 2017.



Fonte Oliveira (2017).

Observando em quais bairros os edifícios estão localizados é possível apreender as áreas que são alvo deste tipo de empreendimento, e possivelmente a atuação do mercado imobiliário local na organização do espaço urbano. O centro abriga 42,98% do total de edifícios construídos, enquanto que o três bairros subsequentes apresentam juntos 35,06% do quantitativo total (bairro Maranhão Novo com 14,91%, o bairro Jardim Três Poderes com 10,52% e o bairro Nova Imperatriz com 9,64%), sendo coerente explicar que estes são também bairros centrais, conforme a Figura 1 apresenta a espacialização da verticalização no tecido urbano. Ou seja, somente a área central detém aproximadamente 78,04% dos edifícios imperatrizenses.

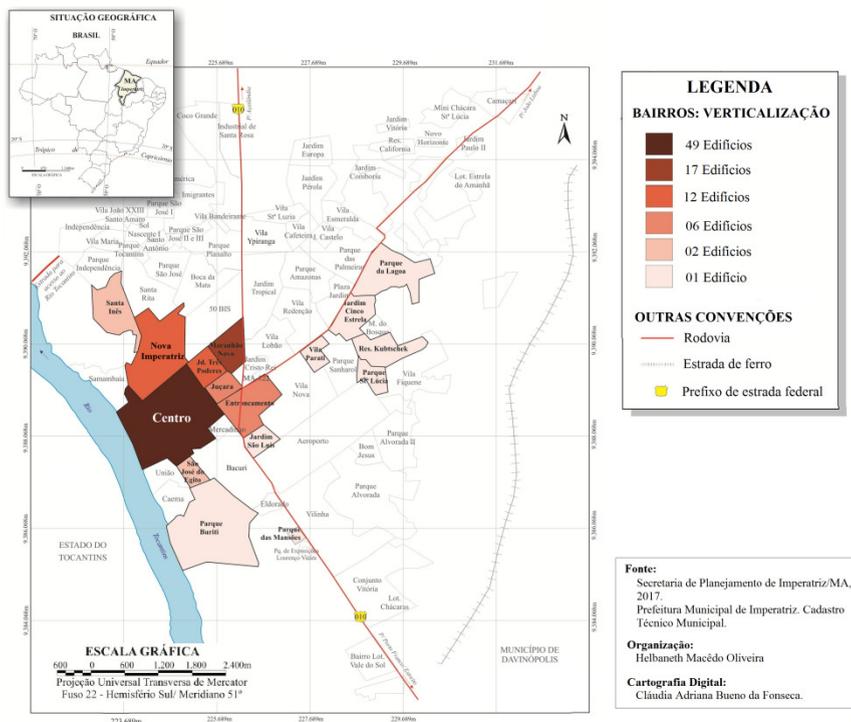


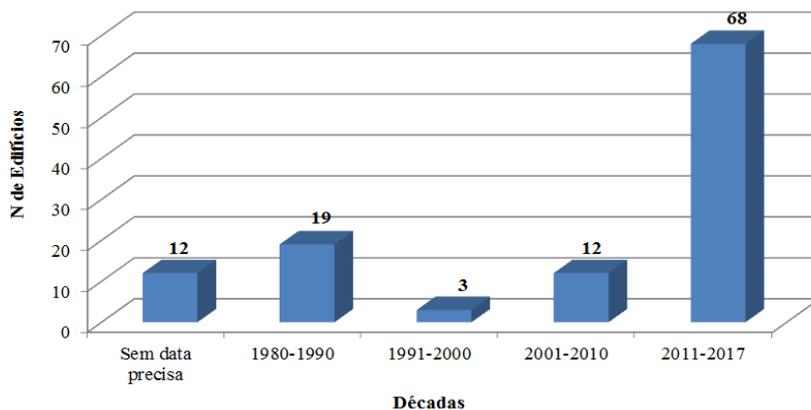
Figura 1 - Imperatriz/MA – mapa da distribuição geral dos edifícios segundo os bairros, 2017. Fonte: Oliveira (2017).

Conforme a Figura 1 a verticalização em Imperatriz se distribui espacialmente em diversos bairros, fato este que ocorreu paulatinamente com o desenvolver da cidade e ao longo de algumas décadas. Há que se apontar a importância da BR-010 enquanto via de acesso à cidade, tendo também sua parcela de colaboração para o desenvolvimento urbano de Imperatriz, já que sua construção trouxe um fluxo maior de pessoas e mercadorias. Nota-se que a cidade expande seu tecido urbano a partir do centro, justamente o local onde inicialmente tinha-se as primeiras comunicações com outras localidades através do rio Tocantins, e que tem na Rodovia Belém-Brasília um dos seus eixos de crescimento, chegando a concretude dos bairros que ficam ao leste do centro.

Outra via de acesso que coaduna com a rodovia é a MA-122 (Avenida Pedro Neiva de Santa) que faz ligação de Imperatriz com o restante do estado do Maranhão, facilitando a expansão urbana no sentido citado. Mais recentemente com a construção da Ponte Dom Affonso Felipe Gregory em 2009 temos o acesso ao vizinho estado do Tocantins facilitado, o que anteriormente se fazia de balsa ou através da ponte localizada na cidade de Estreito-MA, há aproximadamente 125 km de Imperatriz. Essas vias de comunicação, cada uma com suas particularidades acredita-se que tem contribuído para não apenas o espraiamento do tecido urbano como também do processo de verticalização (guardado as devidas ressalvas, pois acredita-se que outros fatores também podem ter coadunado para isso).

Por conseguinte, o Gráfico 2 apresenta a produção de edifícios em Imperatriz ao longo do tempo, onde vislumbra-se algumas variações. Nele é possível observar o início pungente da verticalização imperatrizense, um considerável declínio na década de 1990, e após isso uma curva acentuada do desenvolvimento vertical, para uma posterior ascensão sem precedentes.

Gráfico 2: Edifícios construídos em Imperatriz/MA (1980-2017).



Fonte: Oliveira (2017).

Na história da verticalização de Imperatriz, dos quatro períodos de tempo identificados na pesquisa (Gráfico 2), dois deles são extremos a serem considerados. O primeiro refere-se ao momento de maior baixa na construção de edifícios (1991-2000), tendo esses dados estreitas vinculações com as mudanças socioeconômicas por qual passou a cidade em seu processo de identificação econômica. O segundo momento diz respeito ao auge da verticalização (2011-2017), com o maior número de edifícios sendo construídos, superando a somatória dos períodos anteriores, e isso ocorre quando a indústria da construção também apresenta seu melhor momento na participação econômica da cidade.

Pormenorizando estes quatro períodos, é importante salientar a década de 1980 como o início da verticalização imperatrizense. Isso não se deu ao acaso, foi neste período que ocorreu o auge do ciclo do ouro na “Serra Pelada” localizado no sul do Pará, e próximo a Imperatriz. Dentre vários relatos levantados pela pesquisa, foi possível perceber que alguns destes empreendimentos mais antigos, foram construídos por meio de rendas auferidas da extração do ouro no garimpo. Imperatriz situa-se, conforme dito na primeira sessão deste estudo, em um entreposto comercial e justamente nesse caminho em direção a “corrida pelo ouro”. Adalberto Franklin (2005, p. 92) esclarece a importância da localização privilegiada de Imperatriz, ao dizer que:

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

Os primeiros edifícios foram erguidos na principal rua comercial de Imperatriz (Avenida Getúlio Vargas) ou em suas imediações, com predomínio de empreendimentos voltados para o comércio e prestação de serviços. Um traço identificado nos edifícios dos anos de 1980 refere-se aos patamares das edificações, a ampla maioria encontrava enquanto edifícios mais baixos. A Figura 2 traz três exemplares desta época de destaque na cidade, dado sua localização e importância econômica.



Figura 2 - Edifícios construídos na primeira década da verticalização de Imperatriz. Da esquerda para a direita: Edifício Centro Comércio Empresarial – Centro; Alcazar Palace Hotel – bairro Entroncamento; e Poseidon Hotel – Centro. Fonte: Oliveira (2017).

Constatou-se que foram erguidos neste período 19 edifícios verticais, conforme aponta o Gráfico 2. Desses, dez edifícios (52,7%) possuíam entre 4 e 5 pavimentos, enquanto cinco edifícios (26,3%) constavam com 6 a 10 pavimentos, e o restante correspondendo a quatro edifícios (21%), foram edificados possuindo entre 11 e 15 pavimentos, com dois fins de uso: residencial e comércio/serviços. Quanto à construção de cerca de nove desses imóveis (47,3%) foi realizada por meio de construtoras, outros sete empreendimentos foram desenvolvidos com recursos próprios do dono do imóvel, e apenas três edifícios não foi possível identificar a origem dos recursos para o levante das edificações, sendo ambos residenciais.

No decênio de 1990 o cenário construtivo muda por completo, pois foram identificados apenas três edifícios (Gráfico 2), o que se acredita que esteja relacionado ao processo de desmembramento de diversos municípios a partir de Imperatriz neste período. Nestes edifícios manteve-se o predomínio na construção dos edifícios baixos com localização na área central, todos construídos pela iniciativa particular, destinados ao comércio e/ou prestação de serviços e um de uso institucional. No entanto, este período também se apresenta como crucial para a modificação do cenário econômico, pois proporciona uma reestruturação da dinâmica econômica. A partir de 1990 o município entra em fase de consolidação de seu processo de urbanização, passando assim a estabilizar o crescimento demográfico da cidade (SOUZA, 2015).

Já no século XXI a verticalização imperatrizense apresenta um novo limiar para o crescimento de Imperatriz. Constam pelo menos 12 construções verticais, nove a mais que a década anterior, sendo cinco unidades entre 4 e 5 pavimentos, quatro unidades entre 6 e 10 pavimentos e, três edifícios com considerável altura, entre 11 e 19 pavimentos. Sendo a maioria destas edificações verticais construídas (75%) destinadas para a habitação residencial, com uma particularidade: cerca de sete edifícios (58,3%) foram edificadas nos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes, área de maior concentração de prédios em Imperatriz, e apenas três no centro (25%), enquanto que os bairros Nova Imperatriz e Parque Santa Lúcia apresentaram um edifício cada.

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

Uma particularidade na construção vertical desta década também pode ser observada quanto à localização espacial. Cerca de sete edifícios (58,3%) foram edificados nos bairros Maranhão Novo e Jardim Três Poderes e apenas três no centro (25%), enquanto os bairros Nova Imperatriz e Parque Santa Lúcia apresentaram um edifício cada. Ou seja, ao passo que se mudou a destinação para a habitação residencial, também se muda a localização destes empreendimentos para bairros próximos do centro que possuem outra dinâmica social, desenhando uma nova configuração territorial da verticalização na cidade – a verticalização do bairro.

No quarto período da verticalização em Imperatriz, ou seja, a partir de 2011 até o ano de 2017 se identificou um total de 68 edifícios (Gráfico 2) e, nesses sete anos percebe-se que o número de prédios lançados no mercado imperatrizense já supera, de longe, a quantidade de edifícios construídos na cidade nas últimas três décadas juntas. O panorama dessas edificações consta um pouco mais da metade (57,4%) situando-se no patamar dos edifícios baixos, de 4 a 5 pavimentos. Os demais edifícios são distribuídos respectivamente entre quatro categorias: 6 a 10 pavimentos com 10,3%, os com 11 a 15 pavimentos com 11,7%, a categoria de 16 a 20 pavimentos com 8,9%; e inaugura-se neste período uma nova categoria dos edifícios, os que a pesquisa chama de mais altos e que não aparecia nos períodos anteriores, com edifícios de 21 a 25 pavimentos (11,7% do total).

Os edifícios construídos neste período também nos mostram algumas tendências, primeiro que, quanto maior a quantidade de pavimento maior é a tendência a serem utilizados para fins de habitação, enquanto os menores são destinados geralmente para o uso comercial. Outra tendência refere-se à distribuição desigual no espaço urbano, irradiando a verticalização em números decrescentes a partir do centro em direção a BR-010, o qual possui dianteira abrigoando 26 edifícios, ou seja, 38,2% do total (Vide Figura 3).

Logo em seguida aparecem os bairros centrais, estando em segunda colocação o bairro Maranhão Novo com 11 condomínios verticais, seguido de perto por dois bairros com o mesmo número de edifícios (8 unidades), o bairro Jardim Três Poderes e o Nova Imperatriz. Da mesma forma, seguem os bairros Juçara com 5 edifícios e Santa Inês com 2 edifícios.



Figura 3 - Vista parcial do Centro de Imperatriz com detalhe dos edifícios mais altos. Fonte: Oliveira (2017).

Os demais bairros aparecem com um edifício cada, sendo eles: Entroncamento, Jardim São Luís, Parque da Lagoa, Parque das Mansões, Parque do Buriti, Parque Santa Lúcia, Residencial Kubistchek e Vila Parati. Assim, os bairros centrais Jardim Três Poderes e Maranhão Novo são apresentados na quantificação dos edifícios em Imperatriz como locais de forte atração da verticalização. E, isso não se dá simplesmente devido à proximidade com o centro, existem diversos fatores que contribuem para incremento da verticalização nestes locais, desde questões estruturais, históricas, chegando a explícita ação direta do mercado imobiliário no sentido de construir uma localização aprazível para este fenômeno.

Por meio da pesquisa feita na Secretaria de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária (SEFAZGO), utilizando-se como referência o valor venal desses

imóveis verticais, os bairros Maranhão Novo (contando com 17 edifícios) e o Jardim Três Poderes (com 12 edifícios) despontam como locais de concentração dos edifícios direcionados a alta renda da cidade, o que justifica também a incidência dos edifícios com maior quantidade de pavimentos nestes locais, e destinados ao uso residencial (Figura 4).



Figura 4 - Vista parcial dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo, a partir do 50º Batalhão de Infantaria de Selva (50º BIS) em Imperatriz/MA. Fonte: Elaborado pela autora (2019).

Distingue-se aqui então a consolidação do que se viu na década anterior, ou seja, a verticalização do bairro enquanto possibilidade de investimento desenvolvido pelo mercado imobiliário local, o qual se apresenta como primordial para desenvolvimento da verticalização urbana. Esse grupo de agentes foi identificado no transcorrer dos anos a partir de 2011 através das principais empresas construtoras de edifícios em Imperatriz. No entanto, constatou-se que dos 68 edifícios construídos neste período, a maioria não foi edificada por empresas construtoras ou incorporadoras, ao contrário disso, 22 prédios (32,2%) foram construídos por iniciativa do próprio dono do imóvel. Ao passo que em 21 edifícios (31%) não foi possível identificar este dado. Os demais 25 edifícios (36,8%) foram erguidos por diversas construtoras oriundas tanto da capital do estado, quanto de outros estados.

Observando a importância da indústria da construção civil para o crescimento da verticalização, a pesquisa elencou as principais construtoras participantes desta dinâmica por meio da construção dos edifícios na cidade. E dessa forma, foram identificadas 16 empresas que contribuíram com este processo (Quadro 1), destas, apenas quatro (Plainar Engenharia, Imperial Construções, MAC Engenharia e W. Neto Incorporadora) são de Imperatriz, participando deste mercado de edifícios com um total de 14 edificações verticais.

Quadro 1: Construtoras que verticalização em Imperatriz/MA (2017).

Construtora	Nº de Edifícios	Construtora	Nº de Edifícios
Aracati Construções e Incorporações	15	FRANERI Construções	1
Construtora Alterosa	9	Imperial Construções	1
Plainar Engenharia	9	INOVATEC Construtora	1
FRP Engenharia	4	Lastro Engenharia	1
Canopus Construções	3	NBR Empreendimentos	1
MAC Engenharia	3	SP Administração	1
Gutemberg Caetano	1	W. Neto Incorporadora	1
ENGEPEC Construtora	1	MRS Engenharia	1

Fonte: Adaptado de Oliveira (2017).

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

Quanto às firmas que possuem suas sedes em outros estados da federação, consta a empresa INOVATEC Construções de Palmas-TO, com um

empreendimento construído e outro em fase de projeto para localizar-se no bairro Maranhão Novo. E mais quatro que se destacam com o maior número de edifícios lançados na cidade, sendo elas: Aracati Construções e Incorporações, Construtora Alterosa, FRP Engenharia e Canopus Construções, sendo esta primeira a maior empresa a produzir edifícios ao longo do processo de verticalização imperatrizense e a mais antiga no levante das edificações verticais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do que foi exposto, entende-se que os dados apresentados corroboram para uma melhor compreensão da produção do espaço urbano, partindo-se da realidade encontrada em Imperatriz/MA. Sendo a verticalização um processo imponente na paisagem urbana, seu estudo pode oferecer ricas contribuições para uma leitura mais abrangente do uso e comercialização do espaço, observando os agentes intervenientes neste processo e suas ações.

A pesquisa identificou quatro décadas de produção de edifícios na cidade, sendo o último e mais recente período o momento de maior ampliação do processo, indicando um forte aquecimento do mercado imobiliário local. A espacialização da verticalização tem no centro o local com maior quantidade de edifícios, em sua maioria baixos e destinados ao uso comercial, sendo este também o local onde os primeiros prédios foram construídos na cidade, para a partir daí espalhar-se para os demais bairros.

Contatou-se que posteriormente ao centro, os bairros centrais desempenham papel de destaque a partir do decênio dos anos 2000, momento em que tem-se a construção dos primeiros edifícios categorizados como os mais altos da cidade, que em sua maioria são utilizados para a função residencial, os quais se consolidam posteriormente no quarto momento da verticalização imperatrizense.

Neste quarto momento da produção vertical se observa o destaque dos bairros centrais como locais de atração destes empreendimentos, sendo os bairros Maranhão Novo, Jardim Três Poderes e Nova Imperatriz os que apresentam maior quantidade de edifícios, sendo os dois primeiros (por localizarem-se lado a lado um do outro) os locais de maior concentração e, não por acaso os locais de mais elevado preço do solo urbano na cidade.

O setor imobiliário enquanto agente produtor do espaço urbano, teve importante papel não somente na produção dos prédios, mas também na nova configuração da cidade. Foram identificadas 16 empresas do ramo da construção civil atuantes na cidade por meio da construção de edifícios, a maioria oriundas da capital do estado e de outras regiões do país, denotando a força do mercado imobiliário local.

Assim sendo, diante do objetivo da pesquisa que consistiu em oferecer uma contribuição no sentido de compreender a reprodução do solo urbano vertical em Imperatriz/MA, as informações apresentadas oferecem suporte para entender a realidade complexa que envolve a produção e reprodução do solo urbano. E com isso, espera-se que este esforço acadêmico ofereça subsídios para futuros estudos, uma vez que se pensa a verticalização como um processo em desenvolvimento, dado a dinâmica mutável do espaço que é animado pelo movimento social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ABREU, Maurício de Almeida. O estudo geográfico da cidade no Brasil: Evolução e avaliação (Contribuição à história do pensamento geográfico brasileiro). In: CARLOS, Ana Fani A. (Org.). **Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. Editora: Edusp, São Paulo Ano: 1994. Ano: v. (p. 199-322).
- BECKER, Bertha K. **A urbe amazônida**. A floresta e a cidade. Rio de Janeiro: Garamond, 2013.

- CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Editora 34/ Edusp, 2000.
- CAMPOS, Paola Rogedo. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário**: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. (p. 63-79).
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. Ed. São Paulo: Ática, 1989. (Série Princípios).
- CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação Residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PITAUDI, Silvana Maria (Orgs.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013.
- FRANKLIN, Adalberto. **Breve história de Imperatriz**. Imperatriz: Ética, 2005.
- FRANKLIN, Adalberto; SOUSA, Jailson de Macedo. Formação socioespacial da Região Sulmaranhense: da emergência de Pastos Bons à constituição de um espaço policêntrico. In: SOUSA, Jailson de Macedo (Org.). **O regional e o urbano no sul do Maranhão**: delimitações conceituais e realidades empíricas. Imperatriz, MA: Ética, 2013. (p.21-81).
- HARVEY, David. **O enigma do capital**: e as crises do capitalismo. Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo, SP: Boitempo, 2011.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. (2019). Cidades e Estados. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ma/imperatriz.html>>. Acesso em: 28 jul. 2020.
- LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997. (Novas Direções).

- LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.
- LIMA, Júnia Maria Ferrari de. Bairro Concórdia em Belo Horizonte: uma discussão sobre o papel do Estado na dinâmica imobiliária. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. (p. 255-274).
- LÖWEN SAHR, Cicilian Luiza. Dimensões de análise da verticalização: exemplos da cidade de Ponta Grossa/PR. **Revista de História Regional** 5(1): p. 9-36, Verão 2000.
- MACHADO, José Roberto; MENDES, Carlos Miranda. **O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil**. Investigações Geográficas, Boletim do Instituto de Geografia-UNAM, Maringá, N. 52, p. 53-71, 2003.
- MARICATO, Ermínia. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.
- MENDES, Carlos Miranda; MACHADO, José Roberto. **O processo de verticalização do centro de Maringá-PR, Brasil**. Investigações Geográficas, Maringá, N. 52, p. 53-71, 2003, (dezembro): Data da consulta: 16 de maio de 2017. Disponível em: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=56905204>> ISSN 0188-4611.
- OLIVEIRA, Helbaneth Macêdo. **Verticalização urbana e segregação socioespacial em Imperatriz-MA: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo**. (Dissertação de Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins, 2017.
- PASSOS, Viviane Rodrigues de Lima. **A verticalização de Londrina: 1970/200 a ação dos promotores imobiliários**. Dissertação (Mestrado Geografia, Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Estadual de Londrina, 2007. 203f.
- PÁDUA, Rafael Faleiros de. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ,

- Isabel Pinto. (Orgs.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015. (p.146-163).
- RAMIRES, J. C. de L. **O processo de verticalização das cidades brasileiras**. Boletim de Geografia. UEM, ano 16, n.1. Maringá, 1998. p. 97-105.
- SANTOS, Milton. **Pensando o espaço do homem**. 5 ed. 3 reimpr. São Paulo: Editoria da Universidade de São Paulo – EDUSP, 2012.
- SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Erminia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Editora Alfa –Omega, 1982. (pg. 21-36).
- SOMEKH, Nádia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. ed. atual. – São Paulo: Editora Mackenzie e Romano Guerra Editora, 2014.
- SOUSA, Jailson de Macedo. (Org.). **O regional e o urbano no sul do Maranhão: delimitações conceituais e realidades empíricas**. Imperatriz, MA: Ética, 2013.
- SOUSA, Jailson de Macedo. **Enredos da dinâmica urbano-regional sulmaranhense : reflexões a partir da centralidade econômica de Açailândia, Balsas e Imperatriz**. (Tese de Doutorado). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal de Uberlândia, 2015.
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo**. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e Ágora: Reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.
- TÖWS, Ricardo Luiz. **O Processo de verticalização de Londrina e de Maringá (PR) Brasil: o Estado e o capital imobiliário na produção do espaço**. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Maringá, Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2010.
- TOWS, Ricardo Luiz; MENDES, Cesar Miranda; GIMENEZ, Humberto Marshal

Mendes; DRUCIAKI, Vinícios Polzin. O processo de verticalização no norte central paranaense: o caso de Apucarana. In: MENDES, Cesar Miranda; TOWS, Ricardo Luiz (Orgs.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias no Brasil**. Maringá: Eduem, 2009. (p. 95-117.).

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

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileira**. São Paulo: Studio Nobel, 2012.

ZACCHI, Raquel Callegario. O espaço urbano da cidade capitalista: um estudo sobre o processo de verticalização da área central da cidade de Viçosa (MG) (1970-2007). **Brazilian Geographical Journal: Geosciences and Humanities research medium**, Ituiutaba, v. 5, n. 2, p. 352-370, jul./dec. 2014.