

Expansão imobiliária em Luzimangues (TO): de reassentamento rural a espaço periférico

Real estate expansion in Luzimangues (TO): from rural resettlement to a peripheral space

Expansión inmobiliaria en Luzimangues (TO): de reasentamiento rural a espacio periférico

Lucimara Albieri de Oliveira 

Universidade Federal do Tocantins; Curso de Arquitetura e Urbanismo; Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais.
Palmas (TO), Brasil.

José Marcelo Martins Medeiros* 

Universidade Federal do Tocantins; Curso de Arquitetura e Urbanismo; Pós-Graduação Reabilita FAU-UnB.
Palmas (TO), Brasil.
medeirosjose@gmail.com

Amanda Finatto Dal Molin 

Centro Universitário Internacional UNINTER.
Palmas (TO), Brasil.

Mirela Fonseca Barreto 

Centro Universitário Senac.
Palmas, TO, Brasil.

* Autor correspondente.

CRediT

Contribuição de autoria: Concepção; Curadoria de dados; Análise; Coleta de dados; Metodologia; Software; Supervisão; Validação; Visualização; Redação – rascunho original; Redação - revisão e edição: OLIVEIRA, L. A.; MEDEIROS, J. M. M.; DAL MOLIN, A. F.; BARRETO, M. F.;

Conflitos de interesse: Os autores certificam que não há conflito de interesse.

Financiamento: Não possui.

Aprovação de ética: Os autores certificam que não houve necessidade de aprovação de Comitê de Ética.

Uso de I.A.: Os autores certificam que não houve uso de inteligência artificial na elaboração do trabalho

Editores responsáveis: Daniel Sant'Ana (Editor-Chefe); Luciana Saboia F. Cruz (Editora Associada); Leandro S. Cruz (Editor Associado); Victor Itonaga (Assistente editorial); Pedro G. Cardoso (Assistente editorial).

Resumo

O distrito de Luzimangues, vizinho a Palmas, criado em 1993 como um reassentamento rural para a população atingida pela barragem do Lago de Palmas, passa atualmente a ter caráter de expansão periférica para exploração imobiliária. Para a construção da capital foi realizado um projeto urbanístico que determinou seu traçado, zoneamento e densidade urbana, além de diretrizes de ocupação. No entanto, seu processo de ocupação não ocorreu conforme planejado, tendo sido desvirtuadas as diretrizes de ocupação que resultaram na ocupação de áreas periféricas. Este artigo discute aspectos relacionados a densidade, tipologia construtiva e segregação socioespacial em Luzimangues. Adotaram-se como parâmetros metodológicos duas linhas de análise: a primeira tem base teórica, para reflexão crítica e conceitualização por meio de revisão bibliográfica sobre a produção e ocupação do espaço urbano das áreas urbanas envolvidas e suas correlações; a segunda linha tem base empírica, na observação do objeto real a partir de dados cartográficos, imagens de satélite, dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e pesquisa de campo. A especulação imobiliária e a segregação espacial praticada em Palmas nos últimos anos é reproduzida em Luzimangues e incorporada à dinâmica urbana e imobiliária da capital, a despeito da diferença de esfera político-administrativa municipal.

Palavras-Chave: Especulação imobiliária; Expansão urbana; Periferização; Densidade; Cidades capitais; Luzimangues.

Abstract

The Luzimangues district, neighboring Palmas, was created in 1993 as a rural resettlement for the population affected by the Palmas Lake dam. It is now considered a peripheral expansion for real estate development. An urban planning project was carried out to build the capital, determining its layout, zoning, and urban density, as well as occupation guidelines. However, the occupation process did not proceed as planned, and the occupation guidelines were distorted, resulting in the occupation of peripheral areas. This paper aims to broadly discuss aspects related to density, building typology, and socio-spatial segregation in Luzimangues. Two lines of analysis were adopted as methodological parameters: the first has a theoretical basis for critical reflection and conceptualization through a bibliographic review on the production and occupation of urban space in the urban areas involved and their correlations; the second line is empirically based on the observation of the real object based on cartographic data, satellite images, IBGE data, and field research. The real estate speculation and spatial segregation practiced in Palmas in recent years is reproduced in Luzimangues and incorporated into the urban and real estate dynamics of the capital, despite the difference in the municipal political-administrative sphere.

Keywords: Real estate speculation; Urban expansion; Peripheralization; Density; Capital cities; Luzimangues.

Resumen

El distrito de Luzimangues, vecino a Palmas, creado en 1993 para ser un reasentamiento rural de la población afectada por la presa del lago, adquiere el carácter de expansión periférica de la capital para la exploración inmobiliaria. Para la construcción de la capital se realizó un proyecto urbanístico que determinó su trazado, zonificación y densidad urbana, además de lineamientos de ocupación. Sin embargo, su proceso de ocupación no salió como estaba previsto, distorsionándose las pautas de ocupación, lo que derivó en la ocupación de zonas periféricas. Este trabajo pretende discutir ampliamente aspectos relacionados con la densidad, la tipología constructiva y la segregación socioespacial en Luzimangues. Se adoptaron como parámetros metodológicos dos líneas de análisis: la primera tiene una base teórica para la reflexión crítica y la conceptualización a través de una revisión bibliográfica sobre la producción y ocupación del espacio urbano en las áreas urbanas involucradas y sus correlaciones. La segunda línea tiene una base empírica, en la observación del objeto real a partir de datos cartográficos, imágenes satelitales, datos del IBGE e investigaciones de campo. La especulación inmobiliaria y la segregación socioespacial practicada en Palmas están siendo reproducidas de manera articulada a Luzimangues e incorporadas a las dinámicas urbanísticas e inmobiliarias de la capital, a pesar de la diferencia en el ámbito político-administrativo municipal.

Palabras clave: Especulación inmobiliaria; Expansión urbana; Periferización; Densidad; Ciudades capitales; Luzimangues.

1 Introdução

Milton Santos (2012) afirma que os lugares se distinguem pela diferente capacidade de oferecer rentabilidade aos investimentos. “Essa rentabilidade é maior ou menor em virtude das condições locais de ordem técnica (equipamentos, infraestrutura, acessibilidade) e organizacional (leis locais, impostos, relações trabalhistas, tradição laboral)” (Santos, 2012, p. 247). Para o autor, no caso de regiões que foram atingidas pela globalização e pelo capitalismo em um momento histórico mais recente, novos núcleos urbanos surgem sob bases mais novas e mais amplas, mais afeitos à lógica deste sistema econômico. Neste sentido, o fenômeno da urbanização se apresenta bastante peculiar na região da nova fronteira agrícola brasileira.

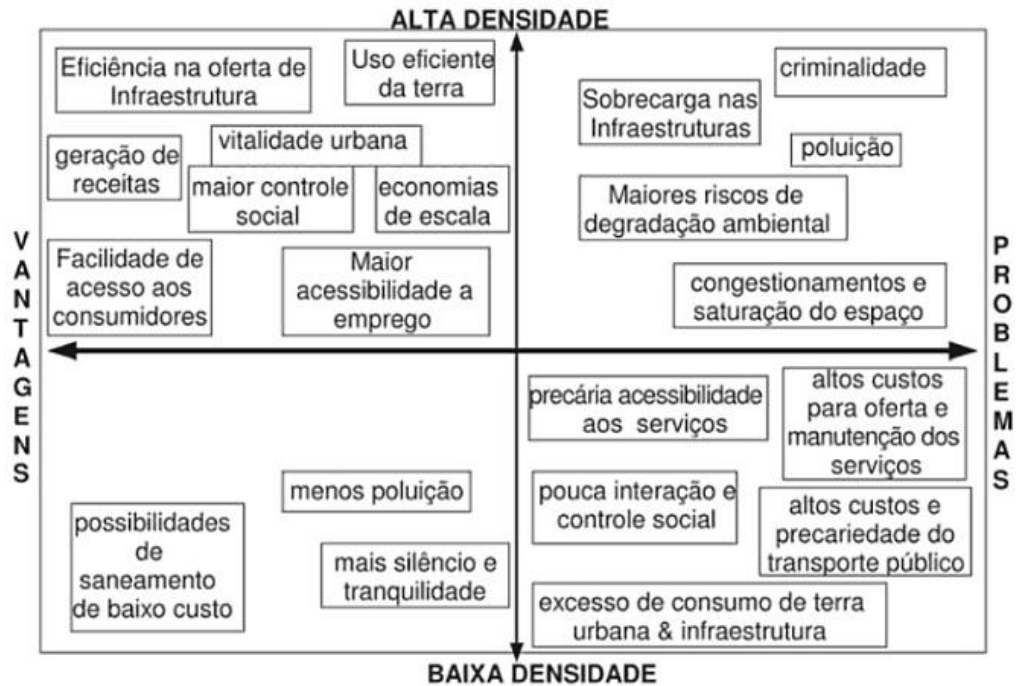
No Tocantins, uma cidade nova, Palmas, foi fundada em 1989 para abrigar a capital do estado, o qual foi desmembrado de Goiás em 1988. Este fato gerou uma reorganização territorial em nível regional, implicando na reformulação da rede urbana ainda em processo de consolidação (Bessa, 2015). Na escala intraurbana, Palmas sofreu um processo prematuro de expansão, de especulação imobiliária e de segregação socioespacial, facilitado e, porque não dizer conduzido pelo Estado (Melo Júnior, 2008; Oliveira; Silva, 2019).

Em um primeiro estágio, a área reservada à futura expansão sul de Palmas foi ocupada já nos primeiros anos e logo se consolidou como um conjunto de bairros que abrigava a população de menor renda. No mesmo passo, o distrito de Luzimangues, separado de Palmas pelo Rio Tocantins, pertencente ao município vizinho de Porto Nacional, foi sendo conformado em um processo articulado à expansão urbana e à dinâmica imobiliária da capital. Sendo assim, Palmas foi um fato urbano que desencadeou, dentre outros fenômenos, a formação do distrito de Luzimangues e sua exploração imobiliária como espaço periférico de Palmas (Pinto, 2012).

O caso exposto neste artigo se debruça sobre um processo de urbanização recente de uma capital no interior do país. Este processo possibilitou a ampliação de atuação do mercado imobiliário transbordando as fronteiras político-administrativas do município, ampliando a especulação imobiliária no território e aprofundando as precariedades de uma urbanização dispersa, com baixa densidade. A densidade urbana é um fator muito relevante a se considerar no planejamento de Palmas; e igualmente controverso, posto que envolve contexto social e cultural local e é, geralmente, discutida sob a dicotomia entre densidades altas e baixas. De acordo com Carlos Nelson dos Santos (1988), há problemas urbanos brasileiros que decorrem da baixa densidade dos núcleos urbanos, como os altos custos em urbanização. Para Acioly e Davidson (2011), o critério de densidade é um dos mais importantes indicadores e parâmetros de desenho urbano a ser aplicado no planejamento. Acioly e Davidson (2011) apontam as vantagens e desvantagens da alta e baixa densidade (Figura 1).

Segundo Breheny e Rookwood (1996 *apud* Acselrad, 2009), uma cidade compacta que reúna atributos como alta densidade e uso misto, tende a possuir superior eficiência energética, pois reduz as distâncias entre os trajetos, maximiza o uso de transporte público e promove qualidade de vida aos seus residentes. Já a cidade fragmentada e pouco densa é vista como geradora de consumo energético e de custos de reordenamento de redes técnicas (água, eletricidade, telefonia) e de serviços públicos muito elevados (Passet; Theys, 1995 *apud* Acselrad, 2009, p.57).

Figura 1: Vantagens e desvantagens da baixa e alta densidades.



Fonte: Acioly e Davidson (2011, p.4).

A tipologia construtiva residencial é um fator crucial na densidade urbana. Estas edificações podem ser de caráter horizontal ou vertical, assim como coletivas (condomínios horizontais ou verticais, por exemplo) ou individuais (residências unifamiliares). A densidade construtiva promovida pelos edifícios verticais pode não corresponder a altas densidades habitacionais, uma vez que os apartamentos voltados às altas faixas de renda possuem grandes áreas construídas e poucos membros familiares.

Tendo em vista estes conceitos, este artigo pretende analisar as características da densidade urbana e das tipologias construtivas no distrito de Luzimangues como reflexo da segregação socioespacial existente na cidade de Palmas, capital do mais novo estado brasileiro, Tocantins.

2 Metodologia

A pesquisa teve caráter exploratório com procedimento quali-quantitativo, baseada em fontes primárias e secundárias. Foi elaborado o contexto histórico de surgimento de Luzimangues correlacionado à criação de Palmas e a outros fatos políticos e econômicos que vieram a implicar na sua mudança de caráter (unidade de conservação ambiental – reassentamento rural – urbano) e nas fases de produção de seus loteamentos.

Foi realizada a listagem e o mapeamento periodizado da produção dos loteamentos de Luzimangues desde sua criação até 2020, por meio do sistema de geoprocessamento disponibilizado pela Prefeitura de Porto Nacional (Porto Nacional, 2020). Utilizou-se, quando disponível, o ano de registro em cartório cadastrado na Prefeitura. Os lotes existentes ocupados e não ocupados foram quantificados em cada loteamento, desconsiderando aqueles destinados a áreas verdes, institucionais e públicas municipais, por meio da leitura dos projetos dos loteamentos fornecidos pela prefeitura e

da imagem aérea do *Google Earth* de 2022. Com isto, contabilizou-se a evolução da produção e da ocupação dos loteamentos.

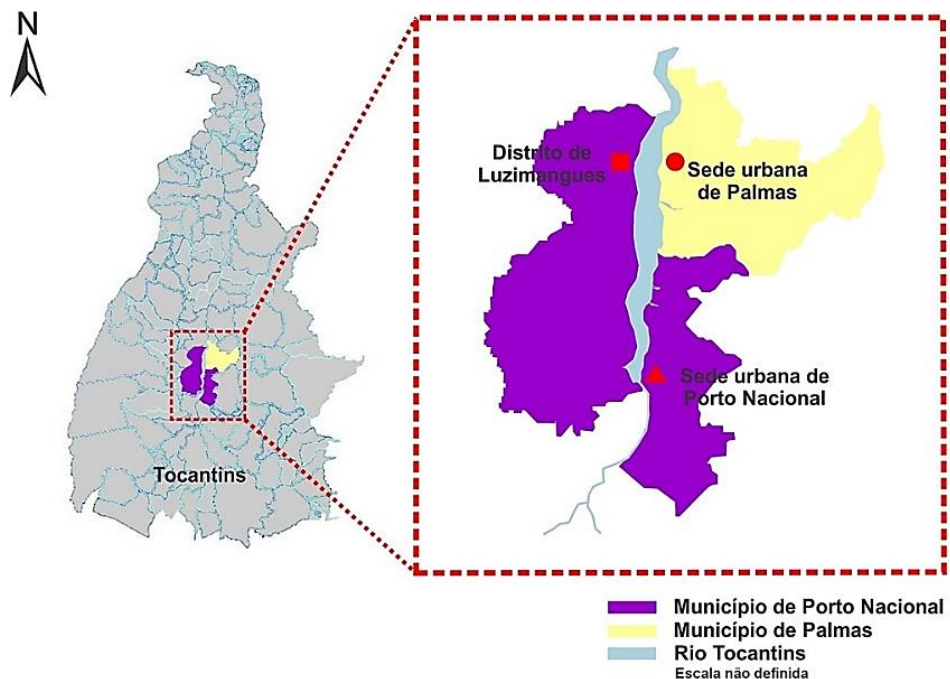
A produção dos loteamentos de Luzimangues foram agrupados em três períodos: de 2004 a 2005, de 2008 e 2015 e de 2016 a 2022. Tais períodos foram definidos de acordo com as fases de maior ou menor produção de loteamentos atreladas a fatos e condicionantes econômicos e político-administrativos ao longo do tempo, relatadas nas discussões. Os períodos também foram aplicados à produção dos loteamentos de Palmas para fins comparativos. Por fim, foi investigado o quadro atual de ocupação de Luzimangues, destacando as características construtivas e urbanísticas do distrito sob a ótica da densidade urbana.

3 A criação de Palmas e do distrito de Luzimangues em Porto Nacional

O projeto de Palmas já previa o aumento do nível do Rio Tocantins provocado pela futura Usina Hidrelétrica de Lajeado – TO (Velasques, 2010). Para se fazer a ligação viária da nova capital com a margem oeste do rio, construiu-se a ponte Fernando Henrique Cardoso (FHC), de oito quilômetros de extensão, finalizada em 2002 (Tocantins, 2021). Neste mesmo período, formou-se o chamado Lago de Palmas (Tocantins, 2021).

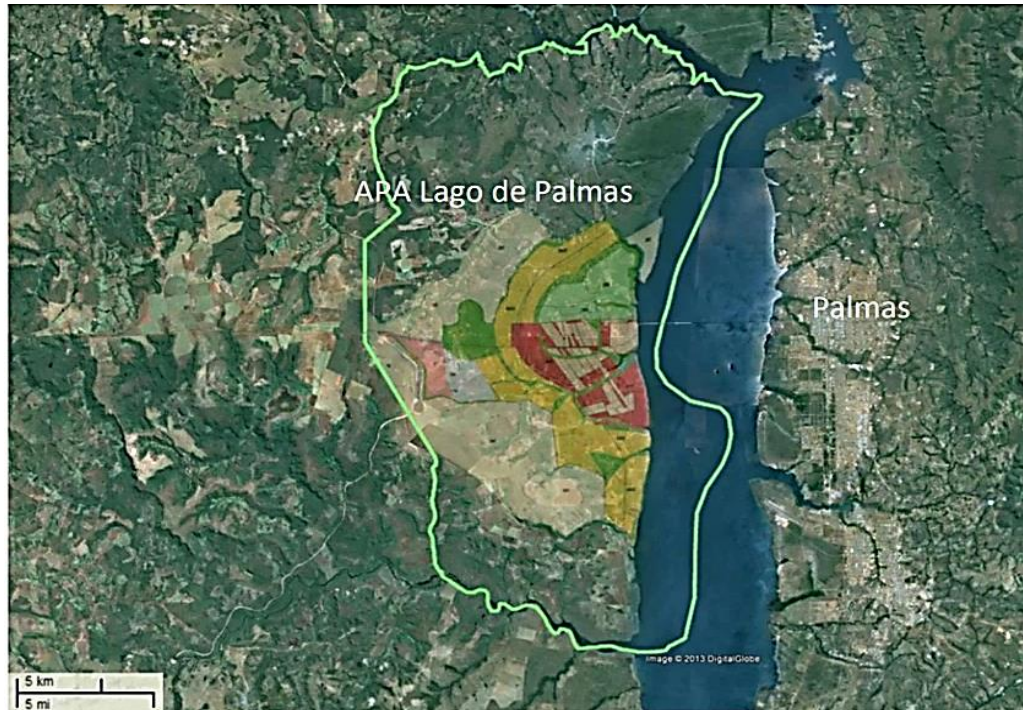
Importante destacar que, em 1993, quatro anos após a fundação de Palmas e com as obras da referida ponte, o município de Porto Nacional criou o distrito de Luzimangues na margem oposta do rio (Lei Nº. 1.415/93). Luzimangues, apesar de ser distrito do município de Porto Nacional, dista mais de 70 km de sua sede, porém está localizado cerca de apenas 8 km de Palmas (Figura 2). O governo do Estado decretou a Lei Nº. 1.098 em 1999, que criou a “unidade de conservação ambiental denominada Área de Preservação Ambiental [APA] Lago de Palmas” em Luzimangues, com o intuito de proteger a margem oposta à capital (Figura 3). A lei prevê a possibilidade de implantação de loteamentos, desde que controlados pelo órgão estadual de sua competência, o Instituto Natureza do Tocantins (NATURATINS).

Figura 2: Localização de Luzimangues e Palmas.



Fonte: Elaborado pelos autores (2022) a partir de IBGE (2021) e *Google Earth*.

Figura 3: Delimitação da APA Lago de Palmas sobreposta ao mapa de Luzimangues.



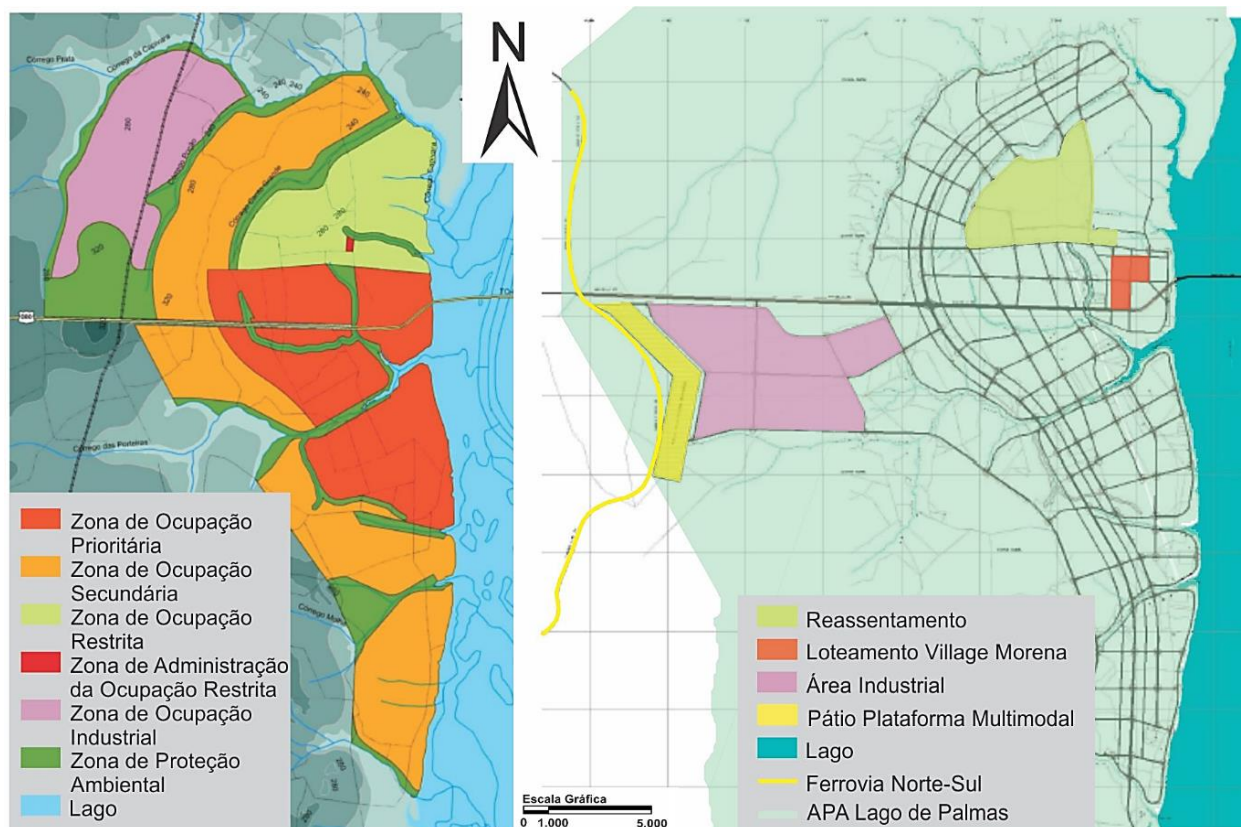
Fonte: Teles *et al.* (2013, p. 84).

Entre os anos 2000 e 2001, houve a necessidade de realocar uma população local que seria atingida pela formação do Lago, quando cerca de 90 famílias foram designadas para o novo Distrito de Luzimangues (INVESTCO, 2000). A principal fonte de renda das famílias era a agricultura familiar. Porém, em 2003, a promulgação da Lei municipal Nº 1.782 deu início à facilitação da transformação do caráter rural de Luzimangues para urbano (Porto Nacional, 2003). O Plano Diretor de Porto Nacional (Porto Nacional, 2005, 2006a) documenta que em Luzimangues foram feitos diversos loteamentos a partir da década de 1990, em sua maioria apenas com abertura de ruas e sem as devidas infraestruturas. Vários deles eram irregulares, além de que não respeitavam a Área de Preservação Permanente às margens do lago.

No Plano Diretor (PD), Luzimangues ficou enquadrada como Macrozona Urbana II (MU II) que suscitou a regularização de loteamentos existentes e a implantação de novos. Porém há um entrave legal, visto que o PD reforça que “a Macrozona de Proteção Ambiental, dedicada à proteção dos ecossistemas e dos recursos naturais, é constituída pela Área de Proteção Ambiental do Lago de Palmas” (Porto Nacional, 2005). A APA ilustrada na Figura 3 se sobrepõe à área de Luzimangues, definindo de antemão uma vocação urbana e entrando em contradição com as diretrizes da Lei Estadual que a instituiu. Destaca-se que o Plano de Manejo da APA ainda hoje se encontra carente de aprovação (NATURATINS, 2019), impedindo que as ações definidas sejam implementadas.

Concomitantemente ao Plano Diretor de Porto Nacional, foram aprovadas as Leis de Uso e Ocupação do Solo e de Parcelamento do Solo nas Macrozonas Urbanas de Porto Nacional (Porto Nacional, 2006b, 2006c). Com isto, estipularam-se cinco zonas para a MU II (Luzimangues), demonstradas na Figura 4.

Figura 4: Macrozoneamento de Luzimangues (2006) à esquerda; Macroparcelamento de Luzimangues (2008) à direita.



Fonte: Andrade (2012 *apud* Pinto, 2014, p.122-123), adaptado pelos autores (2021).

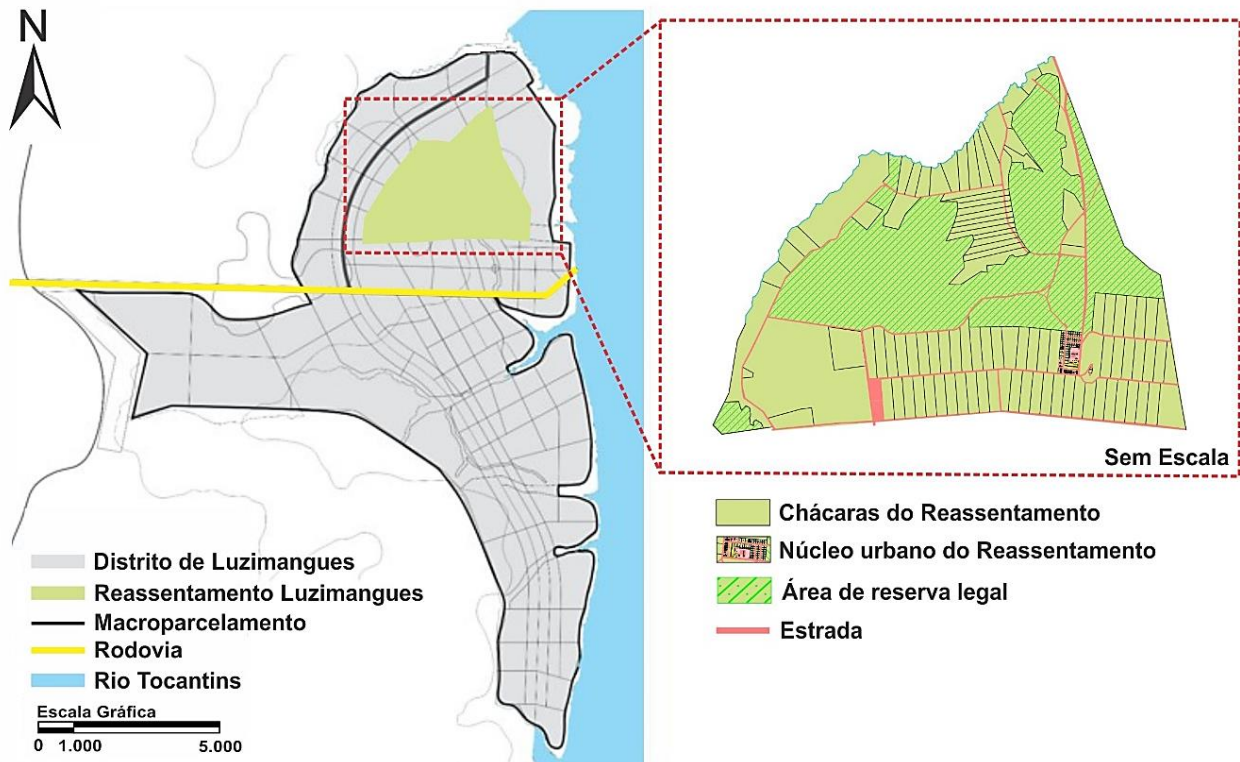
O relatório técnico do PD de Porto Nacional recomendou que a área urbana deveria ser reduzida, restringindo-se aos loteamentos existentes. Apesar disto, manteve-se em sua aprovação uma área urbana extremamente ampla. Pinto (2012) alerta que no contexto da aprovação do PD em 2006, o amplo perímetro urbano foi mantido porque o espraiamento já era uma realidade, muitos loteamentos já estavam sendo comercializados, com envolvimento de atores políticos e imobiliários.

4 O processo de expansão urbana e especulação imobiliária de Luzimangues

Como comentado anteriormente, a ocupação de Luzimangues foi iniciada com a relocação do povoado Canela entre 2000 e 2001, em uma área afastada cerca de três quilômetros da Rodovia TO-080. Antes do reassentamento, este povoado era constituído por chácaras de cerca de quatro a 12 hectares, além de lotes menores em seu núcleo urbanizado (INVESTCO, 2000). Na nova área foram implantadas as infraestruturas básicas (Figura 5), um posto de saúde, um posto policial, uma escola estadual, e as principais vias foram pavimentadas (Barreto; Rodvalho, 2023).

A conclusão da ponte em 2002 possibilitou o início de uma ocupação sob outros moldes: loteamentos de características urbanas à beira da Rodovia TO-153 com facilidade de acesso à Palmas. Surgiram, a partir daí, dois loteamentos em 2004 (Riviera do Lago e Portal do Lago) e mais dois em 2005 (Porto Belo e Jardim Sofia).

Figura 5: Localização e Projeto de Loteamento do Reassentamento de Luzimangues.



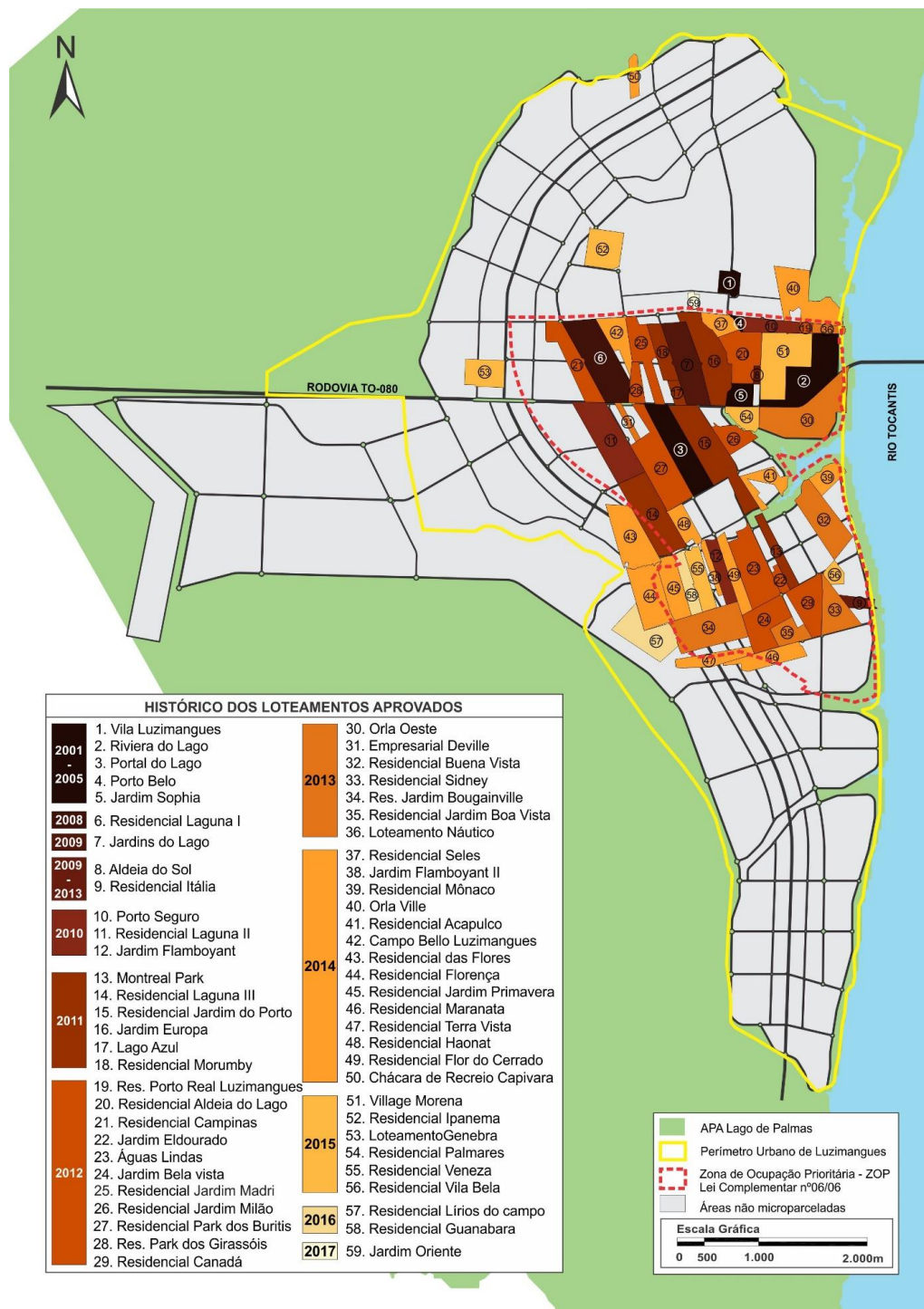
Fonte: INVESTCO (2000), adaptado pelos autores (2021).

Retomando a sucessão de acontecimentos, cita-se o anúncio de retomada da construção da Ferrovia Norte-sul pelo governo federal em 2006 (RadarBrasil, 2007), tendo as obras do Pátio Multimodal em Luzimangues iniciadas em 2008 (Tocantins, 2008). A notícia sobre este investimento impulsionou o mercado de terras no local (Pinto, 2012). Há uma retomada de aprovação de loteamentos a partir de 2008, com maior intensidade entre os anos de 2010 e 2015 (Figura 6).

Observa-se que Porto Nacional perde sua importância no contexto estadual com o surgimento da capital. A ampliação do estoque de lotes urbanos passa, também, a ser uma possibilidade de arrecadação de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) como estratégia de melhorar a capacidade financeira do município.

Apesar da ampliação da oferta de lotes durante um período de mais de 10 anos, sua ocupação não acompanhou a produção, demonstrando claramente a intenção especulativa da terra para a reprodução do capital. Os lotes residenciais ocupados representam surpreendentemente apenas 9,36% do total de lotes existentes no Distrito. Apenas o loteamento do reassentamento original (Vila Luzimangues) tem ocupação em torno dos 50% (Tabela 1).

Figura 6: Histórico dos loteamentos aprovados em Luzimangues.



Fonte: Elaborado pelos autores (2021) a partir de Porto Nacional (2005) e Google Earth.

Tabela 1: Quantidade de loteamentos, de lotes existentes e de lotes ocupados.

Porcentagem de Lotes Residenciais Ocupados	Quantidade de Loteamentos	Quantidade Total de Lotes Residenciais	Quantidade de Lotes Residenciais Ocupados
0%	1	79	0
0,1% - 4,999%	15	10.992	279
5% - 9,999%	23	14.280	1.008
10% - 14,999%	9	10.279	1.197
15% - 24,999%	10	9.184	1.612

Fonte: Elaboração dos autores (2021) a partir de Porto Nacional (2005) e Google Earth.

A análise da produção de lotes, em progressão anual, confirma a hipótese sobre o aquecimento imobiliário a partir de 2008 pelos fatores expostos. Porém, nota-se uma desaceleração a partir de 2016, tanto pela quantidade de empreendimentos quanto pelos lotes anuais produzidos (Tabela 2).

Tabela 2: Produção e ocupação dos lotes por período analisado.

Período	Média de Produção de Lotes por Ano	Total de Lotes Produzidos	Lotes Ocupados	Taxa Média de Ocupação dos Lotes
2004-2005	1.304,5	2.609	358	13,72%
2006-2007	0,0	0	---	---
2008-2015	5.044,0	40.352	3.760	9,32%
2016-2020	370,6	1.853	38	2,05%
DECOMPOSIÇÃO DO PERÍODO 2016-2020				
2016-2017	926,5	1.853	38	2,05%
2018-2020	0,0	0	---	---

Fonte: elaboração dos autores (2021) a partir de Porto Nacional (2005) e *Google Earth*.

A desaceleração observada coincide com o período de recessão brasileira iniciada em meados de 2014 e mais fortemente sentida entre 2015 e 2018 (Freitas; Joner, 2018), a qual afetou substancialmente a produção e o mercado imobiliários. Porém, há de se notar que a grande oferta de terrenos produzidos até 2015 certamente implicou na saturação do mercado imobiliário nesta região.

Sobre a ocupação dos lotes, os loteamentos que foram implantados em 2004 e 2005 possuem taxas de ocupação semelhante aos de loteamentos mais recentes (Tabela 2), e a taxa média de ocupação permanece baixa nos três períodos, caindo gradativa e sutilmente dos anos mais antigos para os mais recentes (Tabela 2).

Dentre os compradores estão famílias que pretendem construir a casa própria (geralmente de renda média-baixa). Porém, também existe muita especulação imobiliária, com construtores que pretendem implementar a edificação para venda futura, com oportunidade de lucro através da revenda em curto ou médio prazo.

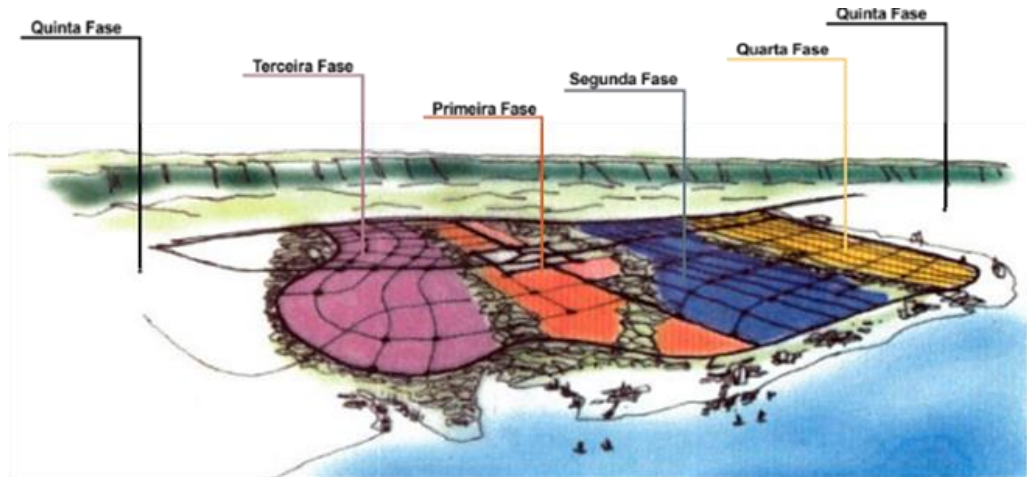
A área loteada total do Distrito corresponde a apenas 21,58% de sua zona urbana (excluindo-se a zona industrial), isto é, há um grande potencial para a continuidade da expansão dos loteamentos nestes moldes, a despeito dos mecanismos legais de controle urbano que foram completamente ignorados.

O Plano Diretor do município demarcou toda a sua área como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS). Tendo em vista que nunca foi implementado um Programa de Habitação de Interesse Social em Luzimangues e que a taxa de ocupação dos lotes é extremamente baixa, vê-se que este instituto não cumpriu sua função. Com a instituição da ZEIS, os lotes que anteriormente eram definidos com áreas entre 360 m² e 450 m² passaram para 250 m². Com isto, os agentes imobiliários têm se utilizado da legislação para produzir lotes menores e, conseqüentemente, em maior quantidade unitária e com preços mais baixos, tendo em vista que seu preço é calculado por metro quadrado. Já a aplicação do IPTU Progressivo ficou inviável em boa parte de Luzimangues, uma vez que o Plano Diretor, em seu Artigo 46, considera sua aplicação em lotes não edificados com terrenos de área igual ou superior a 360 m². Por outro lado, nunca houve uma movimentação da gestão pública para a aplicação de IPTU Progressivo nos loteamentos que se enquadram. Portanto, não é apenas uma questão de incoerência legal, mas também de vontade política.

5 Relações entre a ocupação de Luzimangues e de Palmas

O processo de implantação de Palmas foi planejado pelos autores de seu projeto urbanístico para ocorrer em cinco fases consecutivas conforme fossem sendo atingidos níveis próximos à saturação (GRUPOQUATRO, 1989) (Figura 7). Porém, as fases não foram respeitadas e houve um espraiamento precoce da ocupação do território. As decisões sobre abrir frentes de ocupação em diversas fases de maneira desordenada se devem a diversos fatores de ordem política e econômica (Melo Júnior, 2008; Lira, 2011; Lucini, 2018; Oliveira; Silva, 2019).

Figura 7: Proposta de Ocupação Urbana de Palmas.



Fonte: GRUPOQUATRO (1989).

Resumidamente, o território de Palmas foi sendo ocupado longitudinalmente e de maneira espraiada até 2005, passando a ter expansões menos extensas e mais agregadas às suas franjas e nos vazios intersticiais a partir de 2006, atingindo menor amplitude de expansão territorial a partir de 2011 (Figura 8). Na leitura paralela da evolução da ocupação de Palmas e de Luzimangues, percebe-se uma ampliação significativa de Luzimangues a partir de 2011, indicando que a expansão urbana periférica de Palmas passou a ocorrer sobretudo no distrito vizinho (Figura 8).

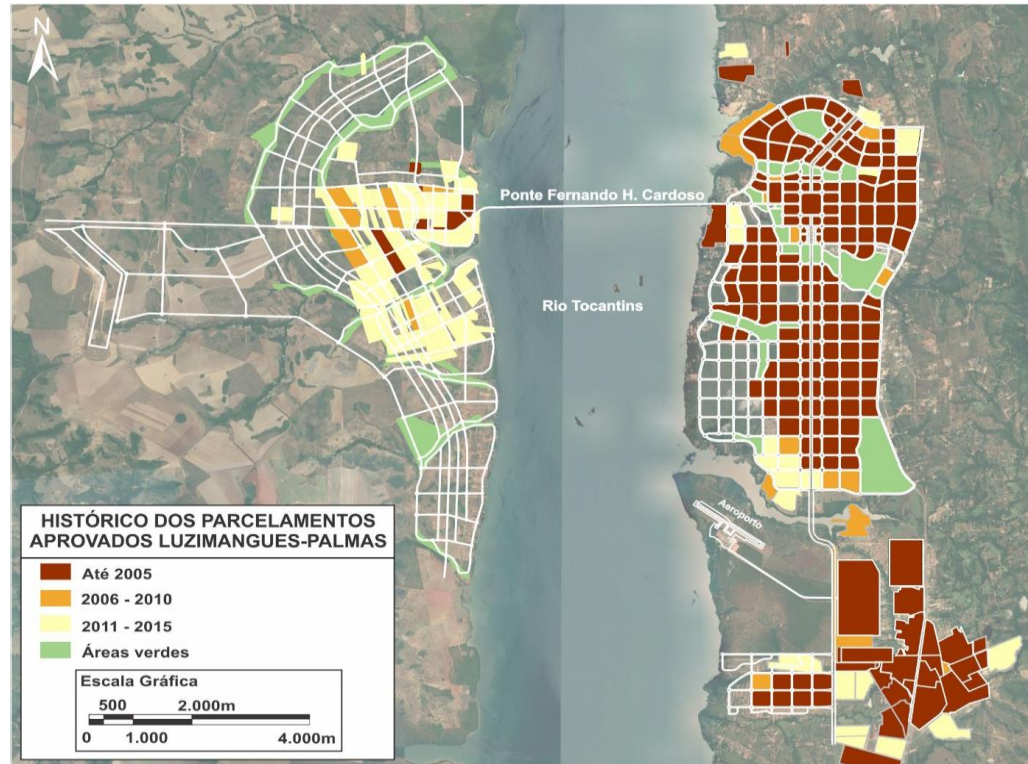
A relação de dependência econômica de Luzimangues com Palmas vem se consolidando ao longo dos anos. O baixo contingente populacional de Luzimangues em um território tão extenso não só encarece a manutenção das redes de infraestrutura, como não comporta a oferta de serviços urbanos no Distrito. Alguns indicativos da estreita relação entre os dois núcleos é que os primeiros loteamentos de Luzimangues, assim como os que têm maior quantidade de lotes ocupados, concentraram-se próximos da Rodovia TO-080, inclusive com consolidação de atividades comerciais em suas margens.

Comparando-se a área territorial urbana das duas regiões, Palmas detém aproximadamente 16.380 hectares enquanto a zona urbana de Luzimangues, conforme foi aprovada, possui cerca de 8.850 hectares, equivalente à 54% da área da capital (Figura 8). Deste quantitativo, Luzimangues mantém, atualmente, cerca de 2.220 hectares já loteados, portanto ainda conserva grande potencial de expansão.

Quando se trata de contingente populacional, o município de Palmas possui 306.296 habitantes (IBGE, 2020) com cerca de 98% na sede urbana (IBGE, 2021), enquanto Luzimangues possui apenas 14.956 habitantes (menos de 5% da população de Palmas). Extrapolando o mesmo parâmetro de densidade para Luzimangues, atualmente na área já

loteada comportaria cerca de 665.970 habitantes (o dobro da população atual de Palmas). Importante destacar que a população estimada do município de Porto Nacional conta com 53.316 habitantes (IBGE, 2021), contingente muito menor do que caberia em seu próprio distrito. São números muito distantes da realidade local.

Figura 8: Histórico da implantação dos loteamentos em Luzimangues (à esquerda) e em Palmas (à direita).



Fonte: Barreto; Rodvalho (2023).

Ao compararmos as densidades habitacionais de Palmas e Luzimangues, chega-se a resultados espantosos. O IBGE (2021) apontou que a maioria do território de Palmas não ultrapassa 43 hab/ha e pouquíssimas áreas ultrapassam 111 hab/ha. A densidade da área loteada de Luzimangues é ainda mais crítica: atinge o baixíssimo índice de 6,73 hab/ha na atualidade (Figura 9).

Figura 9: À esquerda, vista aérea de Luzimangues; à direita, de Palmas



Fonte: Google Earth, 2022.

Importante observar que houve investimentos recentes para a urbanização da orla de Luzimangues com a finalidade de lazer, o que se alinha com o processo de valorização

desta localização (Figura 10). A especulação imobiliária por reserva de terras que tenham localizações consideradas estratégicas para o mercado, com alinhamento das ações do Estado para que isto ocorra, é um processo comumente observado em Palmas (Rodvalho, 2020), assim como em Luzimangues.

Figura 10: Orla urbanizada de Luzimangues.



Fonte: Foto dos autores (2021).

6 A densidade urbana do distrito de Luzimangues – TO por meio da ocupação segregada de Palmas

A ocupação espalhada com baixa densidade e vazios urbanos de Luzimangues é similar ao ocorrido em Palmas, ainda que esta tenha possuído um projeto urbanístico desde sua concepção, com fases de implantação em etapas (Oliveira; Silva, 2019). A densidade populacional em Palmas apresentada pelo IBGE (2021) é baixíssima “a grande maioria de seu território não ultrapassa 43 hab/ha e pouquíssimas regiões atingem 111 hab/ha. As exceções são porções de algumas quadras que atingem 244 hab/ha que seria um valor mais próximo do que foi colocado no plano original da cidade” (Oliveira; Silva, 2019, p.9). Contabilizando-se 3,56 pessoas por domicílio (IBGE, 2021) e ocupando a área microparcelada em Luzimangues, a densidade real atinge o baixíssimo índice de 6,74 hab/ha. Considerando que todos os lotes existentes estivessem ocupados com habitação unifamiliar, a densidade prevista seria de 72 hab/ha.

Uma forma de elevar os índices de densidade é a verticalização. Para Somekh (1997 *apud* Oliveira; Silva, 2019, p. 2), a verticalização consiste na “ampliação em altura da área construída da cidade e se apresenta como o modelo de progressão tecnológica do século XX”. No caso de Palmas, conforme Rodrigues e Bessa (2017), o processo de verticalização foi iniciado nos anos de 1990, período de implantação da cidade em que o predomínio era de casas térreas e poucas edificações com mais de três pavimentos. Entre 2000 e 2010 houve outro período de verticalização em que foram construídas mais de 200 edificações verticais, em sua maioria com tipologia residencial. A partir de 2010 surgem construções de maior altura concentradas principalmente no centro da cidade (Rodrigues; Bessa, 2017). Já em Luzimangues ainda não é possível observar um desenvolvimento significativo de um processo de verticalização, a tipologia construtiva predominante é de edificações térreas para uso habitacional, em sua maioria autoconstruídas (Figuras 11 a 14).

Figuras 11 e 12: Tipologia construtiva predominante da região norte.



Fonte: Fotos dos autores, 2022.

Figuras 13 e 14: Tipologia construtiva predominante da região sul.



Fonte: Fotos dos autores, 2022.

As construções as margens da rodovia TO-080, possuem em sua maioria uso comercial, sendo desde edificações térreas até três pavimentos (Figuras 15 e 16).

Figuras 15 e 16: Tipologia construtiva rodovia TO-080.



Fonte: Fotos dos autores, 2020.

Pela observação dos projetos de microparcelamento não é possível identificar lotes multifamiliares, o que reafirma a tendência de um crescimento urbano de forma

horizontal, contrário aos preceitos de verticalização. Foram identificados apenas um exemplar de edificação multifamiliar de quatro pavimentos construída entre 2002 e 2005 e um edifício de três pavimentos, em todos os casos na região norte do Distrito (Figuras 17 e 18).

Figuras 17 e 18: Edificação multifamiliar de quatro pavimentos à esquerda, edificação de três pavimentos à direita.



Fonte: Fotos dos autores, 2023 e 2020.

As edificações próximas ao lago se diferem das demais em tipologia construtiva. Cabe destacar aqui que Luzimangues atende não apenas a população de baixa renda que não pode se estabelecer em Palmas em função do preço da terra, mas também a população de alta renda que adquire propriedades à beira do lago para moradia ou mesmo como segunda moradia para o lazer. Neste padrão, existe um condomínio residencial fechado na região sul, há também previsão de construção de um *resort* na orla, além de clubes (Figuras 19 e 20).

Figuras 19 e 20: À esquerda, placa de localização do *resort*; à direita, edificação a de alto padrão e stand de venda para condomínio no *resort* às margens do lago.



Fonte: Fotos dos autores, 2020.

Na área do reassentamento as habitações têm características peculiares: possuem grandes lotes e são construídas de tijolo e telha cerâmica, piso de cimento queimado e esquadrias tipo veneziana; possuem entre cinco a sete cômodos de acordo com o tamanho da família. Além de “banheiro interno, poço semiartesiano e paiol com fogão caipira, bem como sistema de água encanada” (INVESTCO, 2000, p. 28). O

reassentamento procurou manter as características do assentamento rural original (Figuras 21 e 22).

Figuras 21 e 22: Tipologia construtiva reassentamento.



Fonte: Fotos dos autores, 2020.

Conforme mencionado, a tipologia predominante é de edificações térreas sem acabamento, diferente do que é vendido pelo mercado imobiliário, que expõe casais de classe média em seus outdoors (Figuras 23 e 24), além da afirmação de infraestrutura completa. Pelo contrário, são recorrentes as reclamações quanto à falta de infraestrutura, relatadas pela população na imprensa e nas redes de televisão locais. A malha urbana fragmentada do distrito aliada a baixa densidade dificulta o acesso a infraestrutura, como coleta e tratamento de esgoto, que, segundo ARCADIS (2019), somente foi implantado em uma pequena parte da área ocupada.

Figuras 23 e 24: *Outdoors* para promoção de loteamentos na parte sul do Distrito.



Fonte: Fotos dos autores, 2020.

Destaca-se que a produção de parcelamentos em Luzimangues, apesar de alta, possui um índice baixíssimo de ocupação habitacional, reafirmando a questão mercadológica de desenvolvimento do Distrito. A maioria das residências existentes possui características simples e encontram-se inacabadas, demonstrando precarização e dificuldades financeiras relativas à efetivação da moradia.

7 Considerações Finais

Palmas e Luzimangues apresentam articulações que se aprofundam e se complexificam a medida em que cresce a dependência do distrito com a capital. Esta dependência é conduzida por um processo de expansão urbana especulativo, de interesse do mercado imobiliário por meio da transformação de terra urbana em rural e que, por outro lado, abre possibilidades de moradia em um espaço urbano precário e que não oferece a “cidade” de fato. Com isto, Luzimangues vai se conformando como periferia de Palmas, como um distrito dormitório em franca expansão onde seus poucos moradores buscam, cotidianamente, postos de trabalho e serviços urbanos em Palmas.

Há um agravante sob o aspecto da gestão pública: as duas urbanizações encontram-se sob diferentes entes da municipalidade, restringindo a competência de Palmas para participar do controle urbano de Luzimangues, apesar de haver uma área metropolitana formalmente criada. Deve-se observar alguns fatores de impulsionamento da urbanização de Luzimangues: a própria fundação da capital do Tocantins e a construção da ponte FHC, a cooptação da propaganda mercadológica de valorização fundiária advinda da implantação da grande infraestrutura logística pelo mercado imobiliário e momentos de aquecimento nacional do mercado imobiliário.

Conclui-se que Palmas e Luzimangues participam do mesmo processo de centralização e periferização. Certamente, para a atuação do mercado imobiliário, não há fronteiras. A ocupação efetiva dos loteamentos não ocorreu ao longo do tempo, e nos loteamentos onde há alguma ocupação o predomínio é da tipologia residencial unifamiliar térrea, com casas pequenas e de características simples. Percebe-se que existe uma baixíssima densidade no local e com muitas precariedades, como a falta de transporte público, poucas instituições públicas e carência de comércio cotidiano próximo aos moradores.

Com base neste estudo, entendemos que no contexto apresentado, a baixa densidade gerou um espaço espraiado e com profundos vazios urbanos. Em função da grande relevância do critério de densidade para o planejamento urbano, consideramos de fundamental importância a inclusão deste no processo de revisão do plano diretor do município de Porto Nacional no que se refere a Luzimangues. Acreditamos que esta seja uma forma de mitigar o espraiamento da área urbana do Distrito e promover um aproveitamento adequado da ocupação do solo, garantindo a função social da propriedade urbana.

Referências

- ACIOLY, C.; DAVIDSON, F. **Densidade urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad X, 2011.
- ACSELRAD, H. (org.). **A duração das cidades**: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.
- ARCADIS. **Revisão do Plano Diretor do Município de Porto Nacional – Tocantins**: diagnóstico municipal – leitura técnica e comunitária. São Paulo, 2019.
- BARRETO, M. F.; RODOVALHO, S. A. A produção do espaço urbano do distrito de Luzimangues (TO, Brasil). **Oculum Ensaios**, v. 20, p. 1–15, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.24220/2318-0919v20e2023a5059>. Acesso em: 15 ago. 2024.

- BESSA, K. Periodização e diferenciação espacial no segmento de rede urbana no Tocantins. **Espaço Aberto**, Rio de Janeiro, v. 5, n. 1, p. 9-27, 2015. Disponível em: <https://doi.org/10.36403/espacoaberto.2015.3312>. Acesso em: 15 ago. 2024.
- BESSA, K.; RODRIGUES, M. P. S. O recente e acelerado processo de verticalização em Palmas-TO: da incorporação à fabricação do solo. **Formação (Online)**, [S. l.], v. 1, n. 25, 2017. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/5028>. Acesso em: 17 ago. 2024.
- FREITAS, G. S.; JONER, H. A economia brasileira no início do século XXI: um olhar estendido até a crise de 2015. **RDE – Revista de Desenvolvimento Econômico**, v. 20, n. 2, p. 10-27, 2018. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/5493>. Acesso em: 15 ago. 2024.
- GOUVEIA, J. Lançadas as obras do Pátio Multimodal Palmas/Porto Nacional. **Secretaria de Comunicação do Governo do Estado do Tocantins**, Palmas, 2008. Disponível em: <https://www.to.gov.br/secom/noticias/lancadas-as-obras-do-patio-multimodal-palmasporto-nacional/488uzsyhj2fy#:~:text=Com%20a%20proposta%20de%20agregar,Luzimangues%2C%20munic%C3%ADpio%20de%20Porto%20Nacional>. Acesso em: 16 ago. 2024.
- GRUPOQUATRO. **Memorial do projeto da capital do estado do Tocantins**: Palmas/Plano Básico. Goiânia: GRUPOQUATRO, 1989.
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE Cidades**. [S.l.], 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 15 ago. 2024.
- INVESTCO. **Plano de desenvolvimento do projeto de reassentamento Luzimangues**. Palmas: INVESTCO, 2000.
- LIRA, E. R. **A gênese de Palmas-Tocantins**: a geopolítica de (re)ocupação territorial na Amazônia legal. Goiânia: Kelps, 2011.
- LUCINI, A. C. G. C. **Palmas, no Tocantins, terra de quem?**: as desapropriações e desposseções de terras para a implantação da última capital projetada do século XX. 2018. 229 f. Tese (Doutorado em Ciências do Ambiente) – Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2018. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11612/1041>. Acesso em: 20 ago. 2024.
- MELO JUNIOR, L. G. **Co yvy ore retama: de quem é esta terra?**: uma avaliação da segregação a partir dos programas de habitação e ordenamento territorial de Palmas. 2008. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2008. Disponível em: <http://repositorio2.unb.br/jspui/handle/10482/4115>. Acesso em: 20 ago. 2024.
- OLIVEIRA, L. A.; SILVA, R. S. Planejando a densidade: estudo sobre os lotes multifamiliares em Palmas-TO. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 18., 2019, Natal. **Anais eletrônicos** [...]. Natal: ANPUR, 2019. Disponível em: <http://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=1598>. Acesso em: 20 ago. 2024.

- PINTO, L. M. C. **Luzimangues: processos sociais e política urbana na gênese de uma “nova cidade”**. 2012. 189 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2012.
- PIT – Plataforma Integrada de Turismo. PIT. [S.l.]: PIT, 2024. Disponível em: <https://turismo.to.gov.br/regioes-turisticas/serras-e-lago-/principais-atrativos/lajeado/usina-hidreletrica-luis-eduardo-magalhaes/>. Acesso em: 17 ago. 2024.
- PINTO, L. M. C. Luzimangues: uma “nova cidade” na periferia de Palmas?. **Arquitextos**, São Paulo, 2014, n. 164.02. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.164/5019>. Acesso em: 16 ago. 2024.
- PORTO NACIONAL. **Lei Nº 1.782, de 27 de novembro de 2003**. Institui o Macrozoneamento Territorial do Município de Porto Nacional e dá outras providências. Porto Nacional: [s.n.], 2003.
- PORTO NACIONAL. **Relatório técnico de conhecimento da realidade**. Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Nacional. Porto Nacional: Governo do Estado do Tocantins; Prefeitura Municipal de Porto Nacional, 2005. Disponível em: <https://central3.to.gov.br/arquivo/468367/>. Acesso em: 20 ago. 2024.
- PORTO NACIONAL. **Lei Complementar nº 05/06, de 28 de setembro de 2006**. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Nacional e dá outras providências. Porto Nacional: Procuradoria Geral do Município, 2006a.
- PORTO NACIONAL. **Lei Complementar nº 06/2006, de 28 de setembro de 2006**. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Macrozonas Urbanas do Município de Porto Nacional e dá outras providências. Porto Nacional: Procuradoria Geral do Município, 2006b. Disponível em: https://www.portonacional.to.gov.br/images/downloads/Lei_de_Uso_de_Ocupao_do_Solo_Lei_Complementar_n_-06_2006.pdf. Acesso em: 18 nov. 2024.
- PORTO NACIONAL. **Lei Complementar nº 07/2006, de 28 de setembro de 2006**. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano do Município de Porto Nacional. Porto Nacional: Procuradoria Geral do Município, 2006c. Disponível em: https://portonacional.to.gov.br/images/downloads/Lei_Parcelamento_do_Solo_Lei_Complementar_n-07-2006.pdf. Acesso em: 18 nov. 2024.
- PORTO NACIONAL. **Porto Nacional, Tocantins**. Porto Nacional: Setor de Geoprocessamento do Município de Porto Nacional, 2020. Disponível em: <http://geo.portonacional.to.gov.br/pages/administrativo/index.jsf>. Acesso em 17 ago. 2024.
- RADARBRASIL. Monitoramento de obras públicas. **Grandes Obras, Ferrovia Norte-Sul, Relatório Completo**. São Paulo: FIESP, [2021]. Disponível em: <http://radarbrasil.fiesp.com.br/ferrovia-norte-sul-relatorio-completo>. Acesso em: 17 out. 2020.
- RODOVALHO, S. A.; SILVA, M. A. R. **A política urbana como instituição: o caso do planejamento e gestão urbanos em Palmas (TO) pós-Estatuto da Cidade**. 2020. Tese

(Doutorado em Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal de Tocantins, Palmas, 2020.

SANTOS, C. N. F. **A cidade como um jogo de cartas.** São Paulo: Projeto; Niterói: EDUFF, 1988.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção.** São Paulo: Edusp, 2012.

TELES, A. F.; OLIVEIRA, F. C.; SANTOS, T. D. F.; SÁ, R. A.; AKAMA, A.; MORAIS, F. Gestão ambiental e cidade: quando o discurso e a prática não dialogam. **Revista Interface**, Porto Nacional, v. 6, n. 6, p. 77-87, 2013. Disponível em: <https://sistemas.uft.edu.br/periodicos/index.php/interface/article/view/481>. Acesso em: 16 ago. 2024.

VALLIM, A. Proposta de plano de manejo é apresentada ao Conselho da APA do Lago de Palmas. **Naturatins**. Tocantins, 27 nov. 2019. Disponível em: <https://www.to.gov.br/naturatins/noticias/proposta-de-plano-de-manejo-e-apresentada-ao-conselho-da-apa-lago-de-palmas/4iwyvkv16arh>. Acesso em: 16 ago. 2024.

VELASQUES, A. B. A. **A concepção de Palmas (1989) e sua condição moderna: urbanismo e capitalidade na história da criação de novas cidades.** 2010. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.