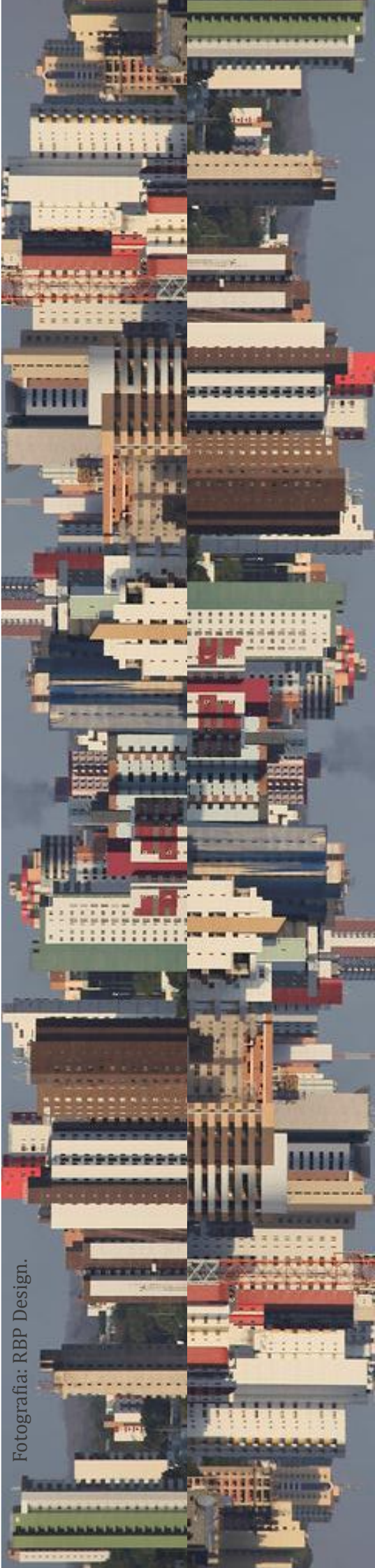




Universidade Federal da Grande Dourados  
Programa de Pós-Graduação em Geografia

# O CÉU PARA UNS, O CHÃO PARA OUTROS:

Autossegregação e verticalização em  
Teresina-PI

Lucas Alves Pereira

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS**  
**FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**  
**MESTRADO EM GEOGRAFIA**

**LUCAS ALVES PEREIRA**

**O CÉU PARA UNS, O CHÃO PARA OUTROS:**

Verticalização e autossegregação em Teresina-PI

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, Mestrado em Geografia, da Faculdade de Ciências Humanas (FCH) da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD) como exigência final para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Alexandre Bergamin Vieira

Dourados – MS

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP).

P436c Pereira, Lucas Alves

O CÉU PARA UNS, O CHÃO PARA OUTROS: Verticalização e autosegregação em Teresina-PI [recurso eletrônico] / Lucas Alves Pereira. -- 2025.

Arquivo em formato pdf.

Orientador: Alexandre Bergamin Vieira.

Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Federal da Grande Dourados, 2025.

Disponível no Repositório Institucional da UFGD em:

<https://portal.ufgd.edu.br/setor/biblioteca/repositorio>

1. Autosegregação. 2. Verticalização. 3. Práticas espaciais. 4. Teresina. I. Vieira, Alexandre Bergamin. II. Título.

Ficha catalográfica elaborada automaticamente de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

©Direitos reservados. Permitida a reprodução parcial desde que citada a fonte.

**LUCAS ALVES PEREIRA**

**O CÉU PARA UNS, O CHÃO PARA OUTROS:**

Verticalização e autossegregação em Teresina-PI

Banca Examinadora

*Prof. Dr. Alexandre Bergamin Vieira*  
*Universidade Federal da Grande Dourados*  
*Presidente/Orientador*

*Prof. Dr. Antonio Cardoso Façanha*  
*Universidade Federal do Piauí*  
*Membro Titular*

*Prof. Dr. Marcos Antônio Silvestre Gomes*  
*Universidade Federal do Triângulo Mineiro*  
*Membro Titular*

## RESUMO

Esta pesquisa visa compreender a autoss segregação nos edifícios de apartamentos do bairro Jóquei, em Teresina-PI. O bairro originou-se através da construção do Jóquei Clube do Piauí, fazendo que atraísse a classe privilegiada do Centro em direção ao futuro bairro Jóquei. Assim, décadas seguintes, surgiram os primeiros edifícios residenciais. Como bairro privilegiado da capital, os agentes produtores do espaço investiram fortemente na construção de edifícios de apartamentos para esta mesma classe, provocando assim, um processo de segregação que foi produzida desde a sua gênese como loteamento, mas se intensificando à medida que os edifícios foram se tornando espaços exclusivos, entrando em uma lógica que reforça as diferenças entre as classes. Assim, esta pesquisa objetiva analisar como a verticalização no Jóquei contribui para o processo de autoss segregação em um caminho metodológico de pesquisa qualitativa dividida em três etapas: a fase exploratória; o trabalho de campo e análise e; o tratamento empírico e documental — sendo assim, na primeira etapa, realizando-se a pesquisa bibliográfica, bem como o desenvolvimento da entrevista semiestruturada; a segunda como a aplicação dessa entrevista e; a terceira a transcrição e a análise da entrevista — efetuando-se cinco entrevistas com os moradores dos edifícios dos apartamentos do Jóquei, que por sua vez, foram escolhidos de maneira randômica. Dos cinco entrevistados, quatro expressaram práticas espaciais que vai de encontro a manutenção de suas relações sociais homogêneas, vivências intramuros e/ou espaços privados, tudo isso concatenada com a localização do edifício e oferta de bens e serviços. Assim, a pesquisa contribui para o debate do entendimento da complexificação do espaço urbano, servindo como base para outros pesquisadores do espaço urbano teresinense, da discussão das práticas espaciais e do entendimento que a verticalização e autoss segregação é uma maneira possível de analisar e entender que estes dois fenômenos espaciais podem coexistir.

**Palavras-chave:** autoss segregação; verticalização; práticas espaciais; Teresina.

## RESUMEN

Esta investigación tiene como objetivo comprender la autosegregación en edificios de apartamentos en el barrio de Jóquei de Teresina, Piauí. El barrio se originó con la construcción del Jockey Club de Piauí, atrayendo a la clase privilegiada del centro de la ciudad al futuro barrio de Jóquei. Así, en las décadas siguientes, surgieron los primeros edificios residenciales. Como barrio privilegiado en la capital, los agentes productores del espacio invirtieron fuertemente en la construcción de edificios de apartamentos para esta misma clase, provocando así un proceso de segregación que se produjo desde su inicio como una subdivisión, pero que se intensificó a medida que los edificios se convirtieron en espacios exclusivos, adoptando una lógica que refuerza las diferencias de clase. Así, esta investigación tiene como objetivo analizar cómo la verticalización en Jóquei contribuye al proceso de autosegregación a través de un enfoque metodológico de investigación cualitativa dividido en tres etapas: la fase exploratoria; trabajo de campo y análisis; y tratamiento empírico y documental. Así, la primera etapa implica la investigación bibliográfica y el desarrollo de entrevistas semiestructuradas. La segunda implicó la aplicación de esta entrevista; y el tercero implicó la transcripción y el análisis de la entrevista: se realizaron cinco entrevistas con residentes de los edificios de apartamentos Jóquei, seleccionados aleatoriamente. De los cinco entrevistados, cuatro expresaron prácticas espaciales que interfieren con el mantenimiento de sus relaciones sociales homogéneas, experiencias intramuros y/o espacios privados, todos interconectados con la ubicación del edificio y la provisión de bienes y servicios. Por lo tanto, la investigación contribuye al debate sobre la comprensión de la complejización del espacio urbano, sirviendo de base para otros investigadores del espacio urbano de Teresina, para la discusión de las prácticas espaciales y para la comprensión de que la verticalización y la autosegregación son posibles maneras de analizar y comprender cómo estos dos fenómenos espaciales pueden coexistir.

**Palabras clave:** autosegregación; verticalización; prácticas espaciales; Teresina.

## ABSTRACT

This research aims to understand self-segregation in apartment buildings in the Jóquei neighborhood of Teresina, Piauí. The neighborhood originated with the construction of the Jockey Club of Piauí, attracting the privileged class from the city center to the future Jóquei neighborhood. Thus, in the following decades, the first residential buildings emerged. As a privileged neighborhood in the capital, the agents producing the space invested heavily in the construction of apartment buildings for this same class, thus provoking a process of segregation that was produced from its inception as a subdivision, but intensified as the buildings became exclusive spaces, entering a logic that reinforces class differences. Thus, this research aims to analyze how verticalization in Jóquei contributes to the process of self-segregation through a qualitative research methodological approach divided into three stages: the exploratory phase; fieldwork and analysis; and empirical and documentary treatment. Thus, the first stage involves bibliographical research and the development of semi-structured interviews. The second involved the application of this interview; and the third involved the transcription and analysis of the interview — five interviews were conducted with residents of the Jóquei apartment buildings, who were randomly selected. Of the five interviewees, four expressed spatial practices that conflict with the maintenance of their homogeneous social relations, intramural experiences, and/or private spaces, all interconnected with the building's location and the provision of goods and services. Thus, the research contributes to the debate on understanding the complexification of urban space, serving as a basis for other researchers of Teresina's urban space, for the discussion of spatial practices, and for the understanding that verticalization and self-segregation are possible ways to analyze and understand how these two spatial phenomena can coexist.

**Keywords:** self-segregation; verticalization; spatial practices; Teresina.

À Cidade Verde.

## AGRADECIMENTOS

*“Chegar para agradecer e louvar. Louvar o ventre que me gerou. O orixá que me tomou, e a mão da doçura de Oxum que consagrou. Louvar a água de minha terra, o chão que me sustenta [...]. Agradecer os senhores que acolhem e aplaudem esse milagre. Agradecer, ter o que agradecer. Louvar e abraçar!”*

Maria Bethânia Viana Teles Veloso

Cada coisa, cada pessoa, cada espaço, cada fala, cada gesto fez parte da construção de dois anos e meio desta pesquisa, que, por sua vez, foi regada por horas e horas de dedicação em trabalho árduo, que vão desde leituras e escritas até as atividades de campo (sem contar as aulas e as idas e vindas à universidade), e que estão materializadas em cada ideia, palavra, frase, parágrafo, página e capítulo desta pesquisa.

Neste processo, marcaram-me muitos momentos de incerteza quanto ao caminho que a pesquisa estava tomando. Inúmeras foram as vezes que fiquei me perguntando: “e se não der certo?”, “e se eu não souber escrever uma dissertação?”, “e se ninguém quiser me conceder uma entrevista?”, “e se não estiver suficientemente bom?”, “e se”, “e se”, “e se”... Perdi até as contas. Se eu deixasse os incontáveis “e se” me parar, esta pesquisa não existiria. E apesar do “e se”, eu tinha a frase de Clarice Lispector ecoando na minha cabeça sempre: *“depois do medo, vem o mundo”*.

Na realização de algum sonho, viveremos incertezas, dores... *“Nem tudo são flores”*, como diz o ditado popular. Mas há muito espaço para a felicidade e o sentimento de gratidão — duas coisas essenciais em qualquer etapa da vida. Quaisquer que sejam os caminhos que tomemos, sempre teremos lições e aprendizados. Em minha visão, a vida só tem graça assim — essa é a beleza dela. No fim do dia, o mundo realmente vem apenas depois do medo. E, no futuro, olhamos para trás e damos risada do medo, daquelas risadas que até doem a barriga.

Fiz estes parágrafos iniciais distanciando-me da linguagem formal e acadêmica, em uma tentativa de criar um pequeno prólogo sobre o ato de pesquisar. Escrever sobre as percepções de minha experiência abre o sentimento de gratidão que mencionei parágrafo anterior — não há como dissociar as experiências vividas das pessoas que fizeram parte dessa espaço-temporalidade de minha vida. Portanto, com muita ternura, aqui dedico meus agradecimentos:

Aos deuses: é um desafio escolher um deus ou filosofia em um mundo tão vasto em multiplicidade de espaços, sociedades e culturas.

À minha família, que sempre me apoiou **nos estudos** desde a infância. Obrigado aos meus pais: Joselito (e Adriana) e Eleusa (e Júnior [*in memoriam*]) e à minha irmã Arielly (ou Lely, pois minha dicção ruim quando era criança não me permitia falar um nome tão complexo). Para Lely, deixo registrado minha gratidão por ter me incentivado a fazer Geografia mesmo não sabendo que rumo tomaria a minha vida. Me lembro bem que, no processo seletivo do mestrado, falei para ela em um tom negativo: “mas já tem pesquisa sobre isso, nem vale muito a pena” e ela me respondeu “mas VOCÊ ainda não pesquisou isso” — e isso mudou tudo em mim. Para meus pais, sou grato até pelas broncas para estudar. Agradeço muito a educação que me proporcionaram. E peço perdão que na escola não fui tão bom aluno como poderia ser. Nunca me esqueço do pai falando frases de impacto que, quando eu era adolescente, ficava com muita raiva. E nunca me esqueço dos vários “presta atenção!” da minha mãe tentando me ensinar Matemática. Hoje eu entendo o porquê de tudo.

Aos meus queridos bichos: Billy, Quiquí, Lilo, Bibí (*in memoriam*), Bilbo e Ema — que acalmaram meu coração mesmo quando eu estava do outro lado do Brasil.

À tia Nete e à tia Maninha, que, nas tardes de café, faziam render conversas que me distraíram durante momentos intensos de escrita.

Aos meus prezados amigos de Pós-Graduação que me acompanharam e me deram forças para concluir esta pesquisa através de acaloradas discussões, aflições, alegrias, vivências e práticas espaciais: Dayanny, Letícia, Adonys e Lucas. Não há Geografia sem bons amigos.

Aos meus amigos da época da escola: Helena e Louryval.

Para Simone e Kleyton. Eterna gratidão pelo apoio à minha chegada em Dourados. Eu era um estranho no ninho, e vocês me acolheram com amor.

Para minha prima Cibele e para Jonas: obrigado por me auxiliar nas entrevistas.

A todos os outros amigos que se dispuseram a me ajudar na etapa das entrevistas — Augusto, Kaire, Luiz e Lucas —, mesmo sem nenhuma obrigação, se esforçaram para colaborar. Isso significa muito para mim. Obrigado também pelas palavras de carinho e incentivo.

Aos entrevistados, que, por meio de suas valiosas informações, possibilitaram a conclusão do último capítulo desta pesquisa. Obrigado pela paciência.

Aos trabalhadores da Universidade Federal da Grande Dourados, que garantem o bom funcionamento das instalações da instituição para alunos, pesquisadores e professores.

Aos funcionários da Biblioteca Central da Universidade Federal da Grande Dourados e da Biblioteca Pública Estadual Desembargador Cromwell de Carvalho.

À querida tia Lu, da biblioteca, que fez meus dias na UFGD serem mais tranquilos com um bom cafezinho. Impossível fazer pesquisa sem um bom café.

Aos povos Guarani e Terena. É engrandecedor e um privilégio ter contato, aprender e pensar um novo espaço geográfico, valorizando diferentes formas de viver.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFGD, especialmente à professora Dra. Maria José Martinelli Silva Calixto, que, nas aulas das manhãs de quinta-feira, me fez pensar e repensar sobre o espaço urbano (e obrigado pelo puxão de orelha).

Aos professores Dr. Antonio Cardoso Façanha e Dr. Marcos Antônio Silvestre Gomes, que participaram de meu exame de qualificação e de minha defesa. Sou extremamente grato por suas colocações enriquecedoras — só dessa maneira enxerguei meus erros, meus acertos e pude lapidar ainda mais esta pesquisa. Foi uma honra ser avaliado pelos senhores — especialmente ao professor Façanha, de cujas aulas na graduação lembro com muito carinho.

E, por fim, gratidão ao meu orientador, o professor Dr. Alexandre Bergamin Vieira. Eternamente grato por ter aceitado minha pesquisa sem nunca ter pisado em Teresina. Obrigado pelas orientações, pelos puxões de orelha e pela sinceridade (que aprecio muito), que me traziam de volta à realidade. Como na tese do professor Alexandre, refaço as palavras dele às minhas: *acho que escrevi uma dissertação*.

Assim manifesto minha humilde e profunda gratidão a todos.

Obrigado!

### **Apoio Institucional à pesquisa**

Agradeço ao Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Grande Dourados (PPGG/UFGD) e a CAPES (Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior) pela concessão da bolsa de estudos, que possibilitou a dedicação exclusiva à pesquisa.

## ***Consolo na Praia***

*“Vamos, não chores  
A infância está perdida  
A mocidade está perdida  
Mas a vida não se perdeu*

*O primeiro amor passou  
O segundo amor passou  
O terceiro amor passou  
Mas o coração continua*

*Perdeste o melhor amigo  
Não tentaste qualquer viagem  
Não possuis carro, navio, terra  
Mas tens um cão*

*Algumas palavras duras  
Em voz mansa, te golpearam  
Nunca, nunca cicatrizam  
Mas e o humor?*

*A injustiça não se resolve  
À sombra do mundo errado  
Murmuraste um protesto tímido  
Mas virão outros*

*Tudo somado  
Devias precipitar-te, de vez, nas águas  
Estás nu na areia, no vento  
Dorme, meu filho”*

*(A Rosa do Povo, Carlos Drummond de Andrade).*

*“Toda ciência seria supérflua se a forma de manifestação e a  
essência das coisas coincidissem imediatamente”*

*(O Capital: livro III, Karl Marx).*

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

|                  |                                                                                                                                            |     |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Figura 1</b>  | Organograma dos caminhos metodológicos .....                                                                                               | 25  |
| <b>Figura 2</b>  | Imagem parcial de Teresina .....                                                                                                           | 63  |
| <b>Figura 3</b>  | Representação da localização da cidade planejada em relação a Vila do Poti .....                                                           | 69  |
| <b>Figura 4</b>  | Traçado urbano de Teresina em 1852 .....                                                                                                   | 71  |
| <b>Figura 5</b>  | Disposição de benfeitorias no traçado urbano de Teresina .....                                                                             | 72  |
| <b>Figura 6</b>  | Imagem da Fábrica Companhia de Fiação e Tecidos Piauiense, em 1918 .....                                                                   | 74  |
| <b>Figura 7</b>  | Imagem da Ponte de Madeira, em 1936 .....                                                                                                  | 78  |
| <b>Figura 8</b>  | Imagem da ponte Juscelino Kubitschek .....                                                                                                 | 78  |
| <b>Figura 9</b>  | Planta de Teresina mostrando a sua expansão .....                                                                                          | 80  |
| <b>Figura 10</b> | Direção do crescimento urbano periférico de Teresina .....                                                                                 | 83  |
| <b>Figura 11</b> | Material publicitário sobre o conjunto habitacional SOCOPO, de 1952 .....                                                                  | 93  |
| <b>Figura 12</b> | Publicidade de um dos imóveis do SOCOPO .....                                                                                              | 94  |
| <b>Figura 13</b> | Imagem do Jockey Clube do Piauí, na década de 1970 .....                                                                                   | 95  |
| <b>Figura 14</b> | Planta do loteamento Vila de Fátima .....                                                                                                  | 96  |
| <b>Figura 15</b> | Imagem da <i>Great International School</i> no local do antigo Jockey Clube do Piauí. ....                                                 | 97  |
| <b>Figura 16</b> | Imagem do Palácio do Comércio do Piauí .....                                                                                               | 108 |
| <b>Figura 17</b> | Imagem parcial da verticalização dos bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas .....                                                          | 109 |
| <b>Figura 18</b> | Imagem parcial da paisagem verticalizada do bairro de Fátima e Jockey .....                                                                | 112 |
| <b>Figura 19</b> | Imagem do Teresina Shopping .....                                                                                                          | 120 |
| <b>Figura 20</b> | Imagem do Riverside Walk Shopping .....                                                                                                    | 120 |
| <b>Figura 21</b> | Anúncio publicitário de Rosângela Castro de um apartamento do Jockey .....                                                                 | 140 |
| <b>Figura 22</b> | Mosaico de imagens de elementos estruturais que reforçam os cinco elementos básicos de Castelo Branco (2012) nos edifícios do Jockey ..... | 142 |
| <b>Figura 23</b> | Imagem de <i>Outdoor</i> no Jockey do edifício The 500 .....                                                                               | 143 |
| <b>Figura 24</b> | Material publicitário do edifício Vintage, no Jockey .....                                                                                 | 144 |

|                  |                                                                                                     |     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Figura 25</b> | Mosaico do anúncio publicitário da G&G em um novo empreendimento do Jóquei.....                     | 145 |
| <b>Figura 26</b> | Anúncio da localização do edifício Ferrara .....                                                    | 147 |
| <b>Figura 27</b> | Mosaico de imagens do anúncio do edifício Ferrara no canteiro de obra do mesmo empreendimento ..... | 149 |
| <b>Figura 28</b> | Anúncio da Imobiliária Rocha e Rocha de um apartamento do edifício Image .....                      | 150 |
| <b>Figura 29</b> | Parte da imagem aérea de Teresina destacando o bairro Pirajá.....                                   | 157 |
| <b>Figura 30</b> | Imagem do letreiro do edifício La Spezia .....                                                      | 159 |
| <b>Figura 31</b> | Mosaico de imagens dos serviços presentes no Jóquei .....                                           | 161 |
| <b>Figura 32</b> | Imagem aérea parcial de Teresina destacando o bairro Uruguai .....                                  | 168 |

## LISTA DE MAPAS

|                |                                                                      |     |
|----------------|----------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Mapa 1</b>  | Perímetro urbano de Teresina .....                                   | 64  |
| <b>Mapa 2</b>  | Localização de Oeiras e Teresina .....                               | 66  |
| <b>Mapa 3</b>  | Expansão territorial de Teresina .....                               | 76  |
| <b>Mapa 4</b>  | Conjuntos habitacionais promovidos pela COHAB-PI.....                | 81  |
| <b>Mapa 5</b>  | Zonas administrativas de Teresina .....                              | 88  |
| <b>Mapa 6</b>  | Localização do Jóquei.....                                           | 90  |
| <b>Mapa 7</b>  | Localização do SOCOPO.....                                           | 92  |
| <b>Mapa 8</b>  | Verticalização em Teresina entre 1971 e 1980.....                    | 110 |
| <b>Mapa 9</b>  | Verticalização em Teresina entre 1981 e 1990.....                    | 114 |
| <b>Mapa 10</b> | Verticalização em Teresina do Centro à Zona Leste .....              | 115 |
| <b>Mapa 11</b> | Verticalização em Teresina entre 1991 e 2000.....                    | 118 |
| <b>Mapa 12</b> | Localização do Riverside Walk Shopping e do Teresina Shopping ....   | 119 |
| <b>Mapa 13</b> | Verticalização em Teresina entre 2001 e 2010.....                    | 122 |
| <b>Mapa 14</b> | Verticalização em Teresina entre 2011 e 2017 .....                   | 124 |
| <b>Mapa 15</b> | Zoneamento da Zona Leste .....                                       | 130 |
| <b>Mapa 16</b> | Representação das práticas espaciais de Marisa, Carlos e Ítalo ..... | 166 |
| <b>Mapa 17</b> | Representação das práticas espaciais de Joana e Mara .....           | 176 |

## LISTA DE GRÁFICOS

|                  |                                                                                         |     |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Gráfico 1</b> | Valor do metro quadrado no Jóquei em 2011, 2015 e 2025 .....                            | 136 |
| <b>Gráfico 2</b> | Domicílios por classe de rendimento nominal mensal no Jóquei, em salários-mínimos ..... | 137 |
| <b>Gráfico 3</b> | Domicílios por classe de rendimento nominal mensal no Pirajá, em salários-mínimos ..... | 157 |

## LISTA DE QUADROS

|                 |                                                                                                                    |     |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Quadro 1</b> | Perfil dos entrevistados da pesquisa .....                                                                         | 29  |
| <b>Quadro 2</b> | Zoneamento da Zona Leste, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo .....                                      | 129 |
| <b>Quadro 3</b> | Amostra de empresas produtoras do espaço atuantes nos empreendimentos de edifícios de apartamentos do Jóquei. .... | 133 |
| <b>Quadro 4</b> | Imobiliárias atuantes no Jóquei .....                                                                              | 134 |
| <b>Quadro 5</b> | Perfil de três entrevistados: Marisa, Carlos e Ítalo .....                                                         | 154 |
| <b>Quadro 6</b> | Perfil das duas entrevistadas: Joana e Mara .....                                                                  | 167 |

## LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

|                 |                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| <b>IBGE</b>     | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística      |
| <b>IDH</b>      | Índice de Desenvolvimento Humano                     |
| <b>PIB</b>      | Produto Interno Bruto                                |
| <b>BNH</b>      | Banco Nacional de Habitação                          |
| <b>COHAB-PI</b> | Companhia de Habitação do Piauí                      |
| <b>AV</b>       | Avenida                                              |
| <b>UFPI</b>     | Universidade Federal do Piauí                        |
| <b>PDOT</b>     | Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina |
| <b>PDLI</b>     | Plano Diretor Local Integrado                        |
| <b>I PET</b>    | I Plano Estrutural de Teresina                       |
| <b>II PET</b>   | II Plano Estrutural de Teresina                      |
| <b>PDDU</b>     | Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Teresina  |
| <b>EMBRAPA</b>  | Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária          |
| <b>CHESF</b>    | Companhia Hidroelétrica do São Francisco             |
| <b>REFSA</b>    | Rede Ferroviária Federal S.A.                        |
| <b>SOCOPO</b>   | Sociedade Construtora do Poti                        |
| <b>PMCMV</b>    | Programa Minha Casa Minha vida                       |
| <b>PMT</b>      | Prefeitura Municipal de Teresina                     |
| <b>TCLE</b>     | Termo de Consentimento Livre e Esclarecido           |

## SUMÁRIO

|                                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>INTRODUÇÃO</b>                                                                                      | 21  |
| <b>CAMINHOS METODOLÓGICOS</b>                                                                          | 24  |
| <b>CAPÍTULO I – ABORDAGEM TEÓRICO-CONCEITUAL: PRESSUPOSTOS GEOGRÁFICOS NA ANÁLISE DO ESPAÇO URBANO</b> | 31  |
| 1.1 Da produção do espaço                                                                              | 31  |
| 1.2 Sobre a dimensão da produção do espaço urbano                                                      | 39  |
| 1.3 A segregação socioespacial como desdobramento da produção do espaço urbano                         | 45  |
| 1.4 A autosegregação                                                                                   | 49  |
| 1.5 Práticas espaciais: um modo de análise do espaço autosegregado                                     | 56  |
| <b>CAPÍTULO II – TERESINA: DAS CARACTERÍSTICAS AO SEU PERCURSO NO TEMPO</b>                            | 62  |
| 2.1 Teresina: aspectos gerais e contextos históricos às primeiras décadas de sua fundação              | 62  |
| 2.2 A expansão territorial em Teresina                                                                 | 75  |
| 2.3 A evolução da Zona Leste de Teresina e do Jóquei                                                   | 87  |
| <b>CAPÍTULO III – VERTICALIZAÇÃO: SUA FORMA DE EXPRESSÃO NO ESPAÇO URBANO TERESINENSE</b>              | 102 |
| 3.1 Considerações sobre o espaço urbano verticalizado                                                  | 102 |
| 3.2 A respeito da verticalização no espaço urbano teresinense                                          | 107 |
| <b>CAPÍTULO IV – JÓQUEI E VERTICALIZAÇÃO: UM CASO DE AUTOSSEGREGAÇÃO?</b>                              | 125 |
| 4.1 Jóquei: agentes da verticalização e da autosegregação                                              | 125 |
| 4.2 As práticas espaciais dos moradores dos apartamentos do Jóquei                                     | 151 |
| 4.2.1 Marisa, Carlos e Ítalo                                                                           | 153 |
| 4.2.2 Joana e Mara                                                                                     | 167 |
| <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>                                                                            | 177 |
| <b>REFERÊNCIAS</b>                                                                                     | 180 |
| <b>APÊNDICES</b>                                                                                       | 196 |

## INTRODUÇÃO

A cidade revela sua essência e dinâmica ao se transformar frequentemente no espaço e ao longo do tempo. Esse processo é provocado por diversos agentes que produzem, configuram e reconfiguram o espaço urbano, garantindo sua metamorfose (Gomes; Contarin; Silva, 2023). Nesse cenário, a verticalização emerge como reflexo dessa metamorfose, mas também como causadora de mudanças na forma de se viver a cidade.

Desse modo, a verticalização, traduzindo-se e materializando-se no espaço por meio dos edifícios e pela multiplicação do solo de maneira intensiva, revela mudanças profundas na forma como os espaços são concebidos e vivenciados, influenciando interações sociais e a formação de identidades coletivas.

Nessa ótica, o Jóquei — um bairro emblemático de Teresina — desde o seu cerne foi organizado para ser um bairro de classe privilegiada da capital. Com o passar dos anos, mostrou-se como um espaço altamente verticalizado e com investimentos imobiliários destinados a essa mesma classe teresinense, causando, assim, para além de uma “segregação residencial” (Viana, 2003, p. 62), uma “segregação residencial verticalizada” (Façanha, 1998, p. 116).

No imaginário da população teresinense, o bairro representa as pessoas de alto status social: ao mencionar que o sujeito mora no Jóquei, automaticamente se associa que ele reside em um edifício de apartamentos de alto padrão. Essa percepção decorre de toda uma construção que remete às origens do bairro como conjunto habitacional vinculado ao Jóquei Clube do Piauí, bem como aos agentes produtores do espaço responsáveis pela construção dos edifícios.

Assim, a verticalização torna-se um ponto fundamental para compreendermos outro fenômeno espacial: a autosegregação. Esta pesquisa fundamenta-se tanto no entendimento de Viana (2003) quanto no de Façanha (1998) sobre o Jóquei como uma forma de segregação socioespacial associada aos edifícios reservados às classes privilegiadas. Portanto, esta pesquisa parte da hipótese de que a verticalização no Jóquei originou um espaço de autosegregação em Teresina. Assim, questiona-se: o fenômeno da autosegregação é parte da manifestação da verticalização no Jóquei?

Embora haja uma crescente produção de pesquisas sobre o espaço urbano teresinense — abordando temáticas como segregação socioespacial, diferenciação

socioespacial e produção desigual do espaço —, especificamente a autosegregação ainda é uma temática incipiente. Torna-se, portanto, cada vez mais necessária sua investigação no cenário teresinense, bem como no âmbito de outras cidades do Estado do Piauí. Assim, faz-se indispensável esta pesquisa diante da lacuna existente na associação entre autosegregação e verticalização, ainda que esta última já conte com estudos robustos em nível teresinense, seja de forma setorizada por zonas, seja por bairros específicos.

O presente estudo, além de revelar parte da dinâmica da cidade de Teresina, fornece contribuições fundamentais para as investigações de outros pesquisadores no âmbito do espaço urbano — tanto no que diz respeito aos caminhos metodológicos quanto aos teórico-conceituais para a análise das dinâmicas espaciais. Na perspectiva social, este estudo elucida as dinâmicas socioespaciais ao identificar e analisar os fatores que impulsionam a conformação de um espaço urbano verticalizado e autosegregado, por meio das práticas espaciais de seus moradores.

Nesta contextualização, o objetivo geral desta pesquisa consiste em compreender em que medida a verticalização no Jóquei atua como mecanismo no processo de autosegregação. Para o desenvolvimento do estudo, os objetivos específicos buscam discutir teórico-conceitualmente os elementos que conduzam à compreensão da autosegregação na escala de estudo proposta, a saber: descrever historicamente Teresina, bem como sua expansão territorial até a contemporaneidade; compreender o espaço urbano verticalizado, associando-o à cidade de Teresina e ao bairro Jóquei; identificar os agentes produtores do espaço verticalizado e autosegregado do Jóquei; e, por fim, analisar as práticas espaciais dos moradores dos edifícios de apartamentos desse bairro.

Assim, a pesquisa foi pensada dentro de uma linha de raciocínio em que:

De início, após esta introdução, adotou-se a abordagem dos “Caminhos Metodológicos” para explicar a trajetória e a construção do pensamento por trás desta pesquisa, bem como sua forma de realização.

Em seguida, o Capítulo I foi estruturado para trazer a abordagem teórico-conceitual que explica as dinâmicas basilares que envolvem esta pesquisa, seguindo uma ordem que parte de “Da produção espacial”; “Sobre a dimensão da produção do espaço urbano”; “A segregação socioespacial como desdobramento da produção do espaço urbano”; “A autosegregação”; e “Práticas espaciais: um modo de análise do espaço autosegregado”.

O Capítulo II apresenta a cidade de Teresina sob um enfoque histórico, de modo a alcançar a discussão que envolve a escala de pesquisa. Assim, inicia-se com “Teresina: aspectos gerais e contextos históricos às primeiras décadas de sua fundação”; “A expansão territorial em Teresina”; e “A evolução da Zona Leste de Teresina e o Jóquei”.

No Capítulo III, entende-se a dinâmica de desenvolvimento de um espaço verticalizado entre suas razões, contextos históricos e sociais em Teresina, atrelando-se a verticalização ao bairro Jóquei. Está dividido em “Considerações sobre o espaço urbano verticalizado” e “A respeito da verticalização no espaço urbano teresinense”.

Por fim, o Capítulo IV apresenta uma construção que amplia o que foi discutido nos capítulos II e III acerca do Jóquei, envolvendo as dinâmicas dos agentes produtores do espaço e as práticas espaciais dos moradores dos apartamentos. Inicia com “Jóquei: agentes da verticalização e da autosegregação”; segue com “As práticas espaciais e as dinâmicas autosegregatórias dos moradores dos edifícios do Jóquei”; subdividindo-se em dois subtópicos: “Marisa, Carlos e Ítalo” e “Joana e Mara”.

## CAMINHOS METODOLÓGICOS

[...] para tentar compreender o mundo, é preciso num primeiro momento desconstruí-lo, assim como o faz o mecânico de automóveis que para compreender seu “objeto”, qual seja, o motor, precisa desmontá-lo para depois remontá-lo, agora munido de um saber enriquecido pela práxis” (Gomes, 2000, p. 1).

A articulação entre processos espaciais e sua compreensão no cotidiano de indivíduos ou grupos sociais constitui uma via fundamental para a apreensão da realidade social em diferentes escalas espaciais.

Esta pesquisa surge de uma indagação a partir da observação do autor-pesquisador sobre um bairro de Teresina que, por meio de sua materialidade, o levou a questionar a relação entre os edifícios de apartamentos das classes privilegiadas e o processo de autosegregação. Haja vista que, a partir das vivências do autor-pesquisador, pode-se considerar que aquela população, de certa forma, se autoisola voluntariamente.

O ponto de partida de qualquer pesquisa é uma pergunta ou uma incerteza que desperta um interesse vinculado a uma ação inserida na realidade, previamente condicionada (Minayo, 2009). A partir do questionamento já supramencionado em páginas anteriores, toda pesquisa necessita de maneiras de ser investigada. Para Marconi e Lakatos (2003, p. 83), “o método é o conjunto das atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros –, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista”.

Assim, o método é a forma da investigação, fazendo parte da metodologia, que, por sua vez, é “o estudo analítico e crítico dos métodos de investigação e de prova” (Gomes, 1996, p. 5). Pensando dessa maneira, a metodologia é a concepção, a organização e a sistematização do percurso investigativo adotado pelo pesquisador para produzir informações ao longo do desenvolvimento de sua pesquisa (Bezerra, 2025): “a metodologia é muito mais que técnicas. Ela inclui concepções teóricas da abordagem, articulando-se com a teoria, com a realidade empírica e com os pensamentos sobre a realidade [do autor-pesquisador]” (Minayo, 2009, p. 15).

Nesse contexto, entende-se que esta dissertação é uma pesquisa de cunho social, mas também essencialmente espacial. Na leitura de Minayo (2009), para esse tipo de estudo, a metodologia constitui-se como o modo pelo qual o pesquisador

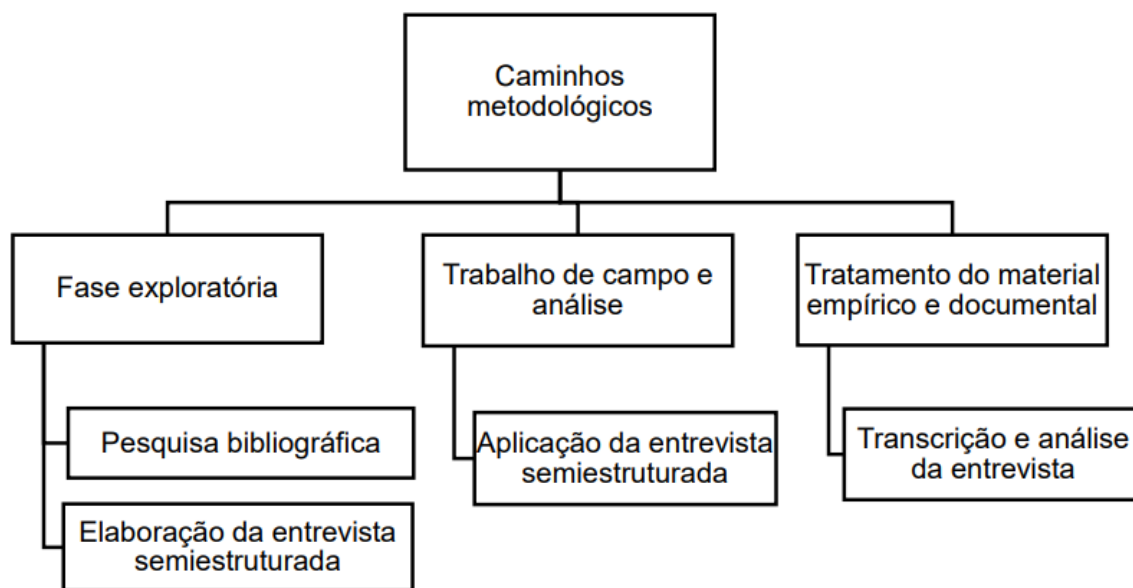
apreende a realidade, na interação por meio da “identidade entre sujeito e objeto” (p. 13). Em linguagem geográfica, podemos compreender tal relação como as interseções entre sujeito e espaço geográfico.

Dessa forma, inserido em um contexto social e espacial, o autor-pesquisador é atravessado por diferentes visões de mundo, moldadas por suas experiências (Minayo, 2009). Sua atuação não é arbitrária, mas marcada por subjetividades que influenciam suas ideias, pensamentos e iniciativas na busca por respostas à pergunta central da pesquisa.

No âmbito da investigação do espaço autosegregado e verticalizado, entende-se ser fundamental investigar os motivos que estão por trás dos moradores que procuram se autoisolar em maior ou menor grau. Portanto, para compreender a realidade do recorte espacial, adota-se uma abordagem metodológica de caráter essencialmente qualitativo. Nesse sentido, o autor-pesquisador pode compreender os aspectos, nuances e sentidos da vida dos indivíduos, interpretando os fenômenos a serem verificados (Aguar, 2013).

Tomando por base Minayo (2009, p. 26), o estudo foi estruturado em três momentos, consistindo em “fase exploratória, trabalho de campo e análise e tratamento do material empírico e documental”. Para melhor visualização, o organograma a seguir demonstra o caminho metodológico percorrido para a realização desta pesquisa (Figura 1).

**Figura 1** - Organograma dos caminhos metodológicos.



Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

Portanto, a

[...] fase exploratória, que consiste na produção de todo o projeto de pesquisa e preparação dos procedimentos para entrada em campo; trabalho de campo, que combina utilização de vários instrumentos para levantamento de material e dados; e análise e tratamento do material, que consiste em compreender, analisar e interpretar os dados, articulando-os com a teoria que fundamentou o projeto (Campos *et al.*, 2023, p. 98).

Na fase exploratória, foi realizada a pesquisa bibliográfica, com levantamentos preliminares sobre os conceitos centrais por meio de elementos-chave voltados à compreensão dos principais temas pertinentes à produção do espaço urbano, bem como a consulta a documentos e sites que contribuíssem para o entendimento da configuração socioespacial do bairro Jóquei. Essa etapa foi basilar para o desenvolvimento de toda a pesquisa, podendo ser considerada a mais extensa, pois abrangeu todos os capítulos do trabalho.

O aprofundamento conceitual ocorreu a partir da leitura de trabalhos acadêmicos oriundos de periódicos como Capes, Scielo, Google Acadêmico e Scopus, além de revistas científicas e repositórios online de universidades para a consulta de dissertações e teses. A pesquisa também foi complementada de forma presencial, mediante consulta a livros do acervo da Biblioteca Central da Universidade Federal da Grande Dourados.

Ainda na fase exploratória, concomitantemente ao desenvolvimento da pesquisa bibliográfica, definiu-se a abordagem para a investigação dos processos socioespaciais. Optou-se pela entrevista semiestruturada por ser um método amplamente utilizado em estudos sobre espaços autosssegados, como nas pesquisas de Dal Pozzo (2015), ao analisar os espaços residenciais fechados de Ribeirão Preto e Presidente Prudente (SP), e de Neves (2022), ao investigar a cidade de Arapiraca (AL), tomando como referência a metodologia de Dal Pozzo. Em ambos os casos, o método permitiu compreender os processos que desencadeiam a autosssegregação e seus efeitos sobre a vida dos cidadãos.

Conforme Manzini (1990/1991; 2004), a entrevista semiestruturada baseia-se em um roteiro que combina perguntas essenciais e questões contextuais, permitindo a coleta de informações espontâneas, sem restringir as respostas a alternativas predefinidas. Assim,

[...] muitos autores têm usado o adjetivo “semiestruturado” para quaisquer procedimentos que geram respostas discursivas a certo

campo temático — definido pelo entrevistador —, mas evitam aquela ruptura total com a interação social normal [...] que a atitude interrogativa do questionário e a ostensiva não intervenção da entrevista aberta mais tradicional impõem (Kapp, 2020, p. 9).

Nessa perspectiva, que valoriza a subjetividade singular de cada indivíduo, a análise socioespacial busca mapear, de modo objetivo, as interações entre pessoas, grupos, territórios e estruturas, sem adentrar no psiquismo individual (Kapp, 2020).

Portanto, nessa forma de investigação, conforme Dal Pozzo (2015), observa-se um movimento de recuo no uso e no consumo da cidade por parte dos moradores de espaços autossegregados, sustentado por práticas espaciais que visam evitar “os outros” considerados suspeitos — instaurando mecanismos de controle do espaço e ampliando as distâncias entre classes sociais. Nas cidades estudadas pela autora, as práticas espaciais desses moradores evidenciam que os espaços autossegregados, especialmente os residenciais fechados, são permeados por relações que reforçam um territorialismo orientado pelo desejo de distinção socioespacial, produzindo uma espacialidade que rejeita o caráter coletivo da cidade.

Neves (2022), por sua vez, compreende que a autossegregação cria novas maneiras de pensar o espaço urbano, estabelecendo novas formas de vivência e de relação do sujeito ou grupo social com a cidade. O autor atribui ao mercado imobiliário a organização dos espaços autossegregados a partir da comercialização de uma “utopia” — ancorada na ideia de exclusivismo como “estilo de vida”, conforme demonstrado em suas entrevistas.

A partir desses autores, o roteiro de perguntas da entrevista semiestruturada foi adaptado às especificidades da realidade teresinense, conforme apresentado no Apêndice A.

No segundo momento — correspondente à execução do trabalho de campo e à análise —, foi realizada a aplicação das entrevistas semiestruturadas com moradores de edifícios de apartamentos do bairro Jóquei, bem como o registro fotográfico do espaço.

Cabe destacar que também foram realizadas observações assistemáticas sobre o bairro. Embora este já fosse familiar ao autor-pesquisador, tratou-se, nesse momento, de um olhar sistematizado, voltado à investigação científica. Essas observações compuseram os resultados do trabalho de campo, juntamente com as entrevistas.

É, portanto, no campo que se pode compreender a autossegregação e a verticalização sob uma perspectiva de

[...] intersubjetividade, de interação social com pesquisador, daí resultando num produto compreensivo que não é a realidade concreta e sim uma descoberta construída com todas as disposições em mãos do investigador: suas hipóteses e pressupostos teóricos, seu quadro conceitual e metodológico, suas interações, suas entrevistas e observações [...] (Minayo, 2009, p. 63).

Adota-se, assim, a concepção de Sposito (1991) e Mendes (1992) para a caracterização do objeto verticalizado. Os autores pontuam que a verticalização se configura a partir de edificações com quatro ou mais pavimentos. Desse modo, as entrevistas foram realizadas com moradores de edifícios de apartamentos que atendiam a esse critério.

A seleção dos entrevistados, com o objetivo de compreender seus modos de vida, ocorreu independentemente de variáveis como gênero, etnia, idade ou profissão, ainda que tais informações tenham sido registradas para fins descritivos antes da análise dos depoimentos. A escolha ocorreu tanto por meio de contatos prévios quanto de modo espontâneo durante o trabalho de campo.

Antes do início das entrevistas, tornou-se indispensável comunicar aos participantes, de forma clara e detalhada, o propósito da pesquisa e o procedimento de coleta de dados, bem como apresentar e explicar o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido.

Procurou-se garantir que os entrevistados escolhessem a forma de participação que lhes proporcionasse maior conforto — presencialmente ou por ligação telefônica —, sendo as conversas gravadas com o uso de celular ou tablet. Esse cuidado foi necessário diante da dificuldade de encontrar moradores dispostos a expor aspectos íntimos de seu cotidiano e de suas percepções espaciais.

Cabe aqui uma breve consideração: uma pesquisa que envolve classes sociais privilegiadas e suas subjetividades torna-se desafiadora, na medida em que o autor-pesquisador sente “na pele” o que significa não pertencer a essa classe social, vivenciando a relação entre “eu” e “outro”. Nesse caso, o “eu” corresponde aos moradores dos edifícios de apartamentos e o “outro”, ao autor-pesquisador.

O tratamento do material empírico e documental consistiu em associar tanto a pesquisa realizada no primeiro momento quanto a desenvolvida no segundo, incorporando teoria e práxis, de modo a demonstrar se a realidade do espaço

autossegregado compõe ou não o processo de verticalização no Jóquei. Conforme Serpa (2006), essa articulação entre fundamentação teórica e evidências empíricas permite verificar a consistência dos conceitos mobilizados ou, inversamente, problematizá-los, sendo um passo essencial para a análise crítica e as considerações finais.

As entrevistas foram transcritas manualmente, sem o uso de softwares, e editadas para evitar “frases excessivamente coloquiais, interjeições, repetições, falas incompletas, vícios de linguagem, cacoetes, erros gramaticais etc.” (Duarte, 2004, p. 221). A análise do conteúdo foi orientada pelos pressupostos de Duarte (2004, p. 221), que destaca que “as categorias de análise podem ser eleitas pelo pesquisador antes da realização das entrevistas [...] a partir de referências teórico/conceituais [...] ou de um conhecimento prévio do campo empírico”. Dessa forma, a análise foi estruturada a partir do roteiro da entrevista semiestruturada, comparando falas e discursos entre diferentes entrevistados e correlacionando-os à base teórica discutida ao longo da dissertação.

Por fim, os entrevistados foram organizados em duas subseções: a primeira reúne três participantes (Marisa, Carlos e Ítalo), enquanto a segunda contempla duas participantes (Joana e Mara), estruturando-se a discussão da seguinte forma:

**Quadro 1** – Perfil dos entrevistados da pesquisa.

| <b>Nome</b> | <b>Idade</b> | <b>Profissão</b>          | <b>Situação civil</b> | <b>Faixa de renda familiar aproximada</b> | <b>Posição em núcleo familiar</b> | <b>Nível de escolaridade</b> |
|-------------|--------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Marisa      | 50           | Cargo de administração    | Casada                | -                                         | Mãe                               | Pós-graduação completa       |
| Carlos      | 27           | Estudante universitário   | Solteiro              | -                                         | Filho                             | Estudante de graduação       |
| Ítalo       | 32           | Assessor de Órgão Público | Solteiro              | 20 salários-mínimos                       | Filho                             | Graduação completa           |
| Joana       | 46           | Professora                | Solteira              | 8 salários-mínimos                        | -                                 | Pós-graduação completa       |
| Mara        | 39           | Dona de casa              | Casada                | 30 salários-mínimos                       | Mãe                               | Graduação completa           |

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

O número de cinco participantes justifica-se pelo impasse encontrado na execução das entrevistas: diversos moradores foram contatados, porém recusaram-se a participar ou impuseram obstáculos à sua realização — ainda que o passo a passo do processo de entrevista, bem como o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, tenham sido devidamente explicados.

Assim, os caminhos metodológicos adotados permitiram articular teoria e empiria de forma coerente, assegurando a construção de uma análise fundamentada sobre a verticalização e a autossegregação no Jóquei. A partir desse percurso investigativo, torna-se possível, no capítulo seguinte, aprofundar os elementos teórico-conceituais que sustentam esta pesquisa.

## **CAPÍTULO I**

### **UMA ABORDAGEM TEÓRICO-CONCEITUAL: PRESSUPOSTOS GEOGRÁFICOS NA ANÁLISE DO ESPAÇO URBANO**

O capítulo introdutório desta dissertação tem como objetivo abordar temas relevantes e fundamentais que serão desenvolvidos ao longo da pesquisa. Esses temas contribuirão para a construção da fundamentação teórica do objeto de estudo, com o propósito de responder ao problema de pesquisa proposto.

A discussão é sistematizada a partir da teoria da produção do espaço de Lefèbvre (1981; 2001; 2006) e apoia-se em autores que analisam o espaço urbano, como Carlos (1989; 1994; 2007; 2012a; 2017), Corrêa (1989; 1995; 2012; 2016), Harvey (1980; 2005a; 2005b), Gottdiener (1993), Sposito [199-?], Sposito e Góes (2013), Marcuse (2004); Negri (2008), Caldeira (2003), entre outros.

#### **1.1 Da produção do espaço**

A compreensão da produção do espaço urbano implica conceber as atividades presentes no interior da cidade, seus motivos e razões, que não se limitam apenas a analisar e entender os diferentes atores sociais no espaço urbano, mas também compreender, de forma articulada, o processo de divisão social e territorial do trabalho (Sposito, [199-?]).

Na década de 1960, houve uma evolução da Geografia respaldada em uma abordagem marxista, com a pretensão de responder aos processos de desigualdade social nos espaços urbanos, que se tornaram bastante evidentes após a Segunda Guerra Mundial (Sposito, [199-?]).

A partir dessa leitura marxista, estabelece-se uma nova forma de compreender os estudos urbanos, orientada por uma epistemologia que considera o ser e o devir social. O estudo do espaço, especialmente o urbano, requer necessariamente uma análise dos agentes produtores do espaço sob a perspectiva de uma Geografia de “crítica social (anticapitalista e de oposição ao Estado capitalista)” (Souza, 2007, p. 104).

Partindo desse ponto, Harvey (1980) defende que existem múltiplas interpretações de como pensar o espaço, sendo este uma solução para estudos que abrangem tanto a realidade urbana quanto a sociedade em geral. Assim, o autor

entende que a utilização de objetos no espaço auxilia na compreensão dos fenômenos que nele se manifestam.

O espaço geográfico é essencialmente formado pela produção humana — ele é a consequência da ação do homem sobre o espaço por meio de sua atividade. Dessa forma, o trabalho é uma ação intencional voltada a suprir as necessidades humanas, originando-se do processo produtivo que transforma o objeto natural em algo manufaturado, construído ou confeccionado, a ser utilizado pelo próprio homem (Carlos, 1994).

Por essa premissa, o espaço é construído ou produzido a partir do trabalho e pela natureza transformada, na qual cada indivíduo desempenha um papel no processo produtivo — seja de modo fabril ou artesanal. Para Gomes (1991, p. 21):

O trabalho é de ordem material porque as necessidades primárias, isto é, as vitais para que o ser humano se produza como espécie biológica e social são, segundo Engels, comer, vestir-se, abrigar-se, etc. São materiais a fim de que ele possa desenvolver a sua consciência a respeito das coisas.

Assim, a produção de coisas é necessária à existência do homem, pois é por meio dela que o ser humano produz sua vivência. Logo, trata-se de uma forma de manutenção da espécie, engendrando o surgimento de elementos históricos que orientam o processo de produção espacial (Carlos, 1994).

As produções resultam de nossa condição de sociabilidade com outros indivíduos da mesma espécie e de nossa capacidade de interação com a materialidade que nos circunda. Pode-se afirmar que a espécie humana se diferencia das demais pela capacidade de produzir objetos (Gomes, 1991).

A produção não é exclusivamente de coisas materiais ou objetos geográficos. Ela pode também ser imaterial — como na criação de representações, simbologias, linguagens, ideias, ideologias, verdades, erros e ilusões (Lefèbvre, 2001). Assim, a criação da consciência pode ser compreendida como um produto social, pois, conforme Lefèbvre (2001, p. 45), a consciência “parte dos homens na sua atividade real. Não é a consciência que determina a vida (social), mas a vida que determina a consciência.”

A consciência é inerente ao ser humano (Reis; Silva, 2021). Uma vez apreendido o que o cerca, a produção de objetos torna-se forma de sobrevivência, resultando na produção do espaço e na reprodução desse conhecimento ao longo das gerações (Carlos, 2017).

A reflexão sobre a consciência é essencial para o entendimento do espaço e da produção em si, tendo em vista que é por meio da materialidade que compreendemos nossa identidade espacial. Contribuindo para o pensamento de Lefèbvre (2001), Gomes (1991) argumenta que as condições materiais proporcionam a progressão espiritual do ser humano — seja no campo emocional, artístico, ético ou estético. Em outras palavras, a materialidade satisfaz as necessidades do homem, de modo que a consciência assume um papel de produção imaterial transformada em material no plano de uma realidade já existente.

Dessa forma, o trabalho representa um marco na espécie humana, pois é através dele que o homem deixa de ser apenas um ser que habita o espaço e passa a transformá-lo pela elaboração de objetos que ampliam seu domínio sobre ele. Assim, é possível afirmar que a produção está indissociavelmente ligada à produção do espaço, uma vez que a apropriação dos recursos naturais para a fabricação de objetos resulta na modificação do espaço (Santos, 1978).

Com base nos estudos de Marx e Engels, Lefèbvre ressalta que o termo “produção” possui um duplo sentido, referindo-se tanto à criação que “se aplica à arte, à ciência, às instituições, ao próprio Estado, assim como às atividades geralmente designadas ‘práticas’” (Lefèbvre, 2001, p. 46), quanto à “acepção estrita, precisa, embora reduzida e redutora, herdada dos economistas (Adam Smith, Ricardo), mas modificada pela contribuição de uma concepção global, a história” (Lefèbvre, 2001, p. 46).

No primeiro sentido apresentado por Lefèbvre, Godoy (2004) observa que Marx e Engels concebem a produção como uma prática que abrange ideias e coisas, configurando a sociedade inserida no espaço. Assim, o espaço é simultaneamente resultado e condição da reprodução social, representando um “‘efeito’ que se transforma em ‘causa’, ou, um resultado que se transforma em processo” (Godoy, 2004, p. 31). Já o segundo sentido, mais restrito, refere-se à materialidade — à produção de bens e produtos. Apesar das distinções, ambas as definições são complementares, pois a segunda gera novas necessidades presentes na primeira, em uma relação dialética.

Carlos (1994), contudo, apresenta uma perspectiva distinta ao afirmar que o espaço, por si só, não é palco nem receptáculo da atividade humana, contrariando a ideia de que o espaço é produzido apenas pelo homem, sendo o trabalho a atividade mediadora da produção. Assim, o espaço entra em contradição com a ideia de mera

produção humana, uma vez que não é simplesmente resultado do que o homem produz e habita, mas também um produto, um estado de ser e o elemento que permite a realização da vida e da atividade humana. Nesse sentido, Carlos (1994, p. 33) afirma:

O trabalho, como atividade do homem, tem um caráter intencional e voluntário, o que implica a transformação do objeto em algo apropriado; o processo produtivo é assim um processo de produção concreta, nascida do trabalho; uma resposta do homem as suas necessidades. A satisfação das necessidades de sobrevivência do homem e da reprodução da espécie coloca-se como a condição do processo histórico.

A partir dessas definições, a produção do espaço pode ser compreendida como a criação de objetos inseridos no meio geográfico, resultante de uma lógica econômica e histórica, podendo desempenhar funções distintas em consonância com as necessidades de reprodução social e com a divisão social do trabalho (Godoy, 2004).

É comum nos estudos espaciais que a produção do espaço seja analisada sob a lógica da produção capitalista, por estarmos essencialmente inseridos nesse sistema. Gomes (1991, p. 61) defende que “a produção do espaço é motor da acumulação capitalista”. Sob essa perspectiva, os pesquisadores costumam conduzir as análises da produção com base no sistema capitalista. Contudo, o capitalismo é apenas um dos modos de produção experimentados pela humanidade, que incluem também o primitivismo, o escravismo, o feudalismo e o socialismo (Gomes, 1991).

A produção antecede o capitalismo, sendo inerente à própria espécie humana. Ou seja, a produção foi utilizada como instrumento ao longo dos diferentes sistemas econômicos na história da humanidade. Assim, Carlos (1994) recusa a concepção estritamente capitalista da produção, ressaltando que ela é um processo específico, intimamente ligado ao ser humano — conceito já abordado nesta discussão.

A produção do espaço [...] é anterior ao capitalismo e se perde numa história de longa duração iniciada quando o homem deixou de ser coletor e caçador e criou condições de, através do seu trabalho, transformar efetivamente a natureza (dominando-a) em algo que é próprio humano. Deste modo, o espaço como produção emerge da história da relação do homem com a natureza, processo no qual o homem se produz como ser genérico numa natureza apropriada e que é condição de sua produção. Nesse processo, a natureza vai assumindo inicialmente a condição da realização da vida no planeta, meio através do qual o trabalho se realiza, até assumir a condição de criação humana – como resultado da atividade que mantém os homens vivos e se reproduzindo – no movimento do processo de humanização da humanidade (Carlos, 2011, p. 63).

Em vez da nomenclatura “produção”, a autora propõe o conceito de “reprodução”, compreendido como resultado da acumulação de capital, viabilizado pela divisão do trabalho. Assim,

A perspectiva da reprodução coloca a possibilidade de compreensão do geral. É evidente que só pode ser reproduzido o que, antes, foi produzido pelo trabalho humano; entretanto a reprodução, que se constrói a partir de particularidades, pressupõe a totalidade (englobando processos de circulação, distribuição, troca, consumo e seu movimento de retorno à produção de modo interligado e ampliado como um processo que se cria e se reproduz) (Carlos, 1994b, p. 34).

Produção e reprodução são processos complementares. A reprodução, contudo, também se relaciona ao desenvolvimento humano no espaço, uma vez que este é resultado da prática de transformação da natureza em materialidade. A continuidade dessa produção é o que se denomina reprodução — o acúmulo de técnicas, conhecimentos e métodos como parte da formação do homem (Carlos, 1989; 2012a; 2017).

Quando a produção ou o trabalho deixam de ser voltados à prática da vida e passam a visar o acúmulo, ocorre a transição do processo de produção para o de reprodução. O que era condição de perpetuação do homem passa a ser instrumento da reprodução do capital, na medida em que o meio de trabalho se torna propriedade privada dos meios de produção (Carlos, 1989).

Conforme Silva (2022), o espaço empregado pelo capitalismo e sua materialidade extrapolam as formas de necessidade individual, alcançando outros elementos derivados desse modo de produção. Assim, o capitalismo desempenha papel central que potencializa sua própria amplificação. Carlos (1989) defende que, na produção do espaço implicada pelo capitalismo, estão envolvidas também as relações e os comportamentos humanos. A cidade do capital, além de criar produtos, cria comportamentos associados ao consumo como modo de vida.

O conceito de “produção do espaço” é desenvolvido por Lefèbvre (2006) em sua obra *A Produção do Espaço*. O autor propõe que a produção do espaço é composta por quatro pilares, partindo do pressuposto de que o espaço é um produto social. A seguir, enumeram-se as implicações conforme apresentadas pelo autor.

A primeira implicação na produção do espaço refere-se à relação entre espaço e natureza, sendo a natureza a fonte de matéria-prima nas forças produtivas da

sociedade, a qual é transformada em objetos manufaturados no espaço, conforme já mencionado nesta discussão.

Nesta implicação, a sociedade necessita da natureza para se reproduzir ao passo nos distanciamos dela. Nas palavras do autor “a natureza [...] se transforma em ficção, em utopia negativa: ela não é mais que a matéria-prima sobre a qual operam as formas produtivas de sociedades diversas para produzir seu espaço” (Lefèbvre, 2006, p. 55). Pois a produção no espaço, produz-se uma civilização oposta a natureza, uma vez que a posse da natureza pelo homem é condição para um processo histórico de reprodução da vida, das relações sociais resultando na produção da materialidade (Carlos, 2019).

Daí que entendemos que retornamos a ideia de que todo espaço é um espaço social, pois ele é circunscrito na perspectiva das ações humanas, da interação de um indivíduo com o outro (Matias, 2021).

Na segunda implicação para a produção do espaço, o autor explica que ela está sustentada pela prática espacial<sup>1</sup> em que ela modela seu espaço, demonstrando a necessidade de como o espaço produzido precisa de uma análise minuciosa para apreensão deste mesmo espaço, bem como a gênese, que se forma através de um recorte de tempo da vida cotidiana e de seus atores que praticam e constroem o espaço pelo exercício da vida em sociedade.

Cada sociedade adota um modo de produção singular (mesmo que estejamos inseridos no sistema capitalista), havendo particularidades, complexidades e variantes de análises (Lefèbvre, 2006). Portanto, é preciso adotar abordagem da prática espacial que por sua vez provoca uma produção de lugares em específico de cada formação espacial por uma competência do espaço que diz respeito a cada sociedade. Em outras palavras: cada sociedade, cada povo exercerá uma performance distinta.

A primeira implicação da produção do espaço refere-se à relação entre espaço e natureza, sendo esta a fonte de matéria-prima das forças produtivas da sociedade, que é transformada em objetos manufaturados no espaço, conforme já mencionado nesta discussão.

---

<sup>1</sup> As práticas espaciais serão abordadas no decorrer deste capítulo, especialmente na subseção “1.5 Práticas espaciais: um modo de análise do espaço autosssegado”, que se dedica no aprofundamento do assunto e ressalta a importância em ler o espaço autosssegado a partir das práticas espaciais dos cidadãos.

Nessa implicação, a sociedade necessita da natureza para se reproduzir, ao mesmo tempo em que dela se distancia. Nas palavras do autor, “a natureza [...] se transforma em ficção, em utopia negativa: ela não é mais que a matéria-prima sobre a qual operam as formas produtivas de sociedades diversas para produzir seu espaço” (Lefèbvre, 2006, p. 55).

A produção do espaço, portanto, engendra uma civilização oposta à natureza, uma vez que a apropriação da natureza pelo homem constitui a condição para o processo histórico de reprodução da vida e das relações sociais, resultando na produção da materialidade (Carlos, 2019).

Assim, compreende-se que todo espaço é, em essência, um espaço social, pois está circunscrito à perspectiva das ações humanas e da interação entre os indivíduos (Matias, 2021).

A segunda implicação da produção do espaço diz respeito à prática espacial, que modela o espaço e expressa a necessidade de uma análise minuciosa para sua apreensão, bem como de sua gênese, que se forma a partir de um recorte temporal da vida cotidiana e de seus atores — os quais praticam e constroem o espaço pelo exercício da vida em sociedade.

Cada sociedade adota um modo de produção singular (mesmo dentro do sistema capitalista), apresentando particularidades, complexidades e variáveis de análise (Lefèbvre, 2006). Portanto, é preciso adotar uma abordagem que considere as práticas espaciais, uma vez que elas provocam a produção de lugares específicos, resultantes das competências e performances espaciais de cada sociedade. Em outras palavras: cada sociedade e cada povo exercem uma performance distinta no modo de produzir seu espaço.

Dessa forma, assim como em outros contextos urbanos, o espaço teresinense apresenta particularidades que exigem análise aprofundada, sobretudo no que se refere à manifestação da autossegregação em edificações de um bairro específico.

Lefèbvre (2006, p. 56) argumenta que é por esse motivo que surge a “exigência de um novo estudo desse espaço que o apreendesse como tal, na sua gênese e em sua forma, com seu tempo ou seus tempos específicos (os ritmos da vida cotidiana), com seus centros e seu policentrismo (a ágora, o templo, o estádio etc.)”.

No âmbito dessa pressuposição que envolve a produção do espaço, Lefèbvre (2006) apresenta ainda três conceitos fundamentais: a prática espacial, as representações do espaço e os espaços de representação<sup>2</sup>.

Na esfera dessa segunda implicação, o autor aborda a prática espacial de maneira ampla, delimitando-a como um processo de produção e reprodução da formação social de cada espaço. Essa prática está associada à competência e à performance dos indivíduos que atribuem sentido à produção — e, conseqüentemente, ao social. As representações do espaço manifestam as simbologias através das formas, enquanto os espaços de representação traduzem as maneiras pelas quais os grupos sociais atribuem significado ao espaço por meio de manifestações culturais e signos específicos.

O autor compreende que o espaço possui uma tríade indissociável para explicar o espaço (Alves, 2019): através do espaço vivido, do espaço concebido e do espaço percebido em sua categorização no espaço-tempo, traduzindo-se respectivamente nas práticas espaciais, nas representações do espaço e nos espaços de representação na categorização do modo de se viver (Matias, 2021).

Lefèbvre destaca, ainda, a dimensão corporal como elemento essencial para compreender essa tríade:

Se na prática social [espaço vivido] é a partir do corpo que ela se realiza, na dimensão do concebido [representação do espaço] o corpo passa a ser codificado, do ponto de vista biológico, inclusive padronizado, de modo que, no capitalismo, os corpos devem se adaptar a formas preestabelecidas (Alves, 2019, p. 560).

Ramos (2021, p. 11) interpreta a tríade lefebvriana sob a seguinte ótica:

[...] [n]o *espaço percebido* [espaço de representação], que se refere as experiências do cotidiano, as relações mediadas internamente e externamente pelo corpo; [n]o *espaço vivido* [práticas espaciais] aquele produzindo pelos praticantes, regido em torno de ações estruturadas socialmente, bem como por imaginações e diversas interações, em que se revela a multiplicidade dos espaços sociais. Finalmente, [n]o *espaço concebido* [representações do espaço], são as representações e ações a partir agentes que visam ordenar/dominar o espaço e não raro negar o espaço múltiplo.

Retomando as implicações, a terceira implicação abordada por Lefèbvre (2006) em *A Produção do Espaço* refere-se à concepção de que o espaço é um produto —

---

<sup>2</sup> Adota-se, neste trabalho, a nomenclatura dos conceitos tal como apresentada nas páginas 65 e 66 da obra de Lefebvre (2006).

como já discutido anteriormente. Entretanto, o autor enfatiza que o conhecimento e a ação humana tornam possível a reprodução do espaço, uma vez que “o interesse e o ‘objeto’ se transferem das coisas no espaço para a produção do espaço ele próprio [...]” (Lefèbvre, 2006, p. 63).

Dessa forma, “o espaço aparece enquanto condição, meio e produto da reprodução [...]” (Carlos, 2017, p. 10), sendo a produção e o produto elementos inerentes e inseparáveis dentro do processo produtivo (Lefèbvre, 2006).

Por fim, a quarta implicação diz respeito à história, uma vez que a produção — ou o processo produtivo — origina um produto, um objeto geográfico, uma organização espacial, uma forma e uma representação (Lefèbvre, 2006).

O autor afirma que essa implicação consiste em “declarar que a passagem de um modo de produção a outro apresenta o maior interesse teórico, enquanto feito de contradições nas relações sociais de produção, que não podem deixar de se inscrever no espaço, subvertendo-o” (Lefèbvre, 2006, p. 76).

A história do e no espaço faz com que as forças produtivas sejam apropriadas de acordo com cada época, revelando as formas específicas de produzir o espaço. “Cada modo de produção tendo, por hipótese, seu espaço apropriado, um novo espaço se produz durante a transição” (Lefèbvre, 2006, p. 76). Assim, o espaço origina e carrega a história, marcada por ideologias, ideias, costumes e leis — de modo que a história do espaço não pode ser reduzida apenas à periodização do processo produtivo.

## **1.2 Sobre a dimensão da produção do espaço urbano**

Corrêa (1995, p. 1) concebe o espaço urbano como um

[...] conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como: o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviço e de gestão; áreas industriais e áreas residenciais, distintas em termos de forma e conteúdo social; áreas de lazer; e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este conjunto de usos da terra é a organização espacial da cidade ou simplesmente o espaço urbano fragmentado.

Os elementos construídos da paisagem representam a cidade em seu sentido mais amplo de produção, como a materialização de bens e serviços, do trabalho social, de ideias, de pessoas e de mercadorias (Fernandes, 2017). Consequentemente, conferem à cidade o caráter de parte integrante do processo

produtivo, promovendo a reprodução do capital (Sposito [199-?]). Assim, a organização espacial da cidade é produto do lucro e da mais-valia (Corrêa, 2003; Carlos, 2015; Breda, 2015; Araújo, 2019).

Antes de adentrarmos na discussão sobre a produção do espaço urbano, é necessário apresentar o pensamento de Gottdiener (1993). O autor utiliza a teoria da produção do espaço de Lefèbvre para explicar o conceito de espaço, pois, segundo ele, o espaço requer uma especificação no que se refere à organização social.

Nessa linha de pensamento, Schmid (2012, p. 91) explica que Lefèbvre, em sua teoria, “propõe o espaço como fundamentalmente atado à realidade social — do que se conclui que o espaço ‘em si mesmo’ jamais pode servir como um ponto de partida epistemológico. O espaço não existe em ‘si mesmo’. Ele é produzido.”

Com base nesse entendimento, Lefèbvre (1981) pontua que o espaço geográfico deixa de ser apenas geográfico, pois, a partir de sua transformação pelas relações sociais, converte-se em espaço social — onde a vida se desenvolve na superfície terrestre por meio da utilização do espaço “apropriado, transformado e produzido pela sociedade” (Souza, 2013, p. 22).

Em contraponto a Lefèbvre, Gottdiener (1993, p. 121) afirma que Castells usa o termo *urbano* para definir “a forma de espaço específica da sociedade moderna, onde o próprio espaço abrange apenas as relações sociais subjacentes em ação que o produzem.”

Dessa forma, analisar o espaço sem considerar a dimensão do urbano constitui uma compreensão rasa, incipiente, uma vez que o urbano é a junção de todos os conteúdos no espaço, como a “natureza, indústria, técnicas, riquezas, obras da cultura, maneiras de viver, rupturas do cotidiano [...]” (Fernandes, 2017, p. 49). Assim, delimitar o que deve ser analisado no espaço, sobretudo no urbano, permite apreender as estruturas sociais em vários âmbitos: político-judicial, ideológica e econômica (Castells, 2009).

Com base no pensamento de Castells (2009), compreende-se que o urbano e a cidade são instâncias indissociáveis, cujas relações se fundem para elucidar as formas de produção que configuram o espaço. A cidade, nesse sentido, expressa materialmente o que é continuamente produzido e reproduzido: ela concentra os instrumentos de produção, o capital, as demandas e os desejos (Lefèbvre, 2001), constituindo-se, assim, na materialização da história (Fernandes, 2017).

A partir do pensamento de Castells (2009), o urbano e a cidade são componentes fundamentais que se fundem para a compreensão das produções que conformam o espaço. A própria cidade é a impressão no espaço do que é essencialmente produzido e reproduzido, reunindo as formas que contêm os instrumentos de produção, o capital, as demandas e os desejos (Lefèbvre, 2001), sendo, portanto, a materialização da história (Fernandes, 2017).

No seio do capitalismo, o espaço urbano é, simultaneamente, produto e produtor de relações, reproduções e recriações, assegurando a manutenção do capital a partir de sua própria organização espacial — favorecendo ainda mais o consumo coletivo, pois “sob o capitalismo, a fonte permanente de preocupação envolve a criação de infraestruturas sociais e físicas que sustentam a circulação do capital” (Harvey, 2005a, p. 130).

A cidade e o processo de urbanização tornam-se um negócio. Há a necessidade de reprodução de mercadorias que impulsiona a produção do espaço urbano, da mesma maneira que pauta as relações sociais por meio do consumo dessas mercadorias. É dessa forma que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso (Carlos, 2015).

Carlos (2015) denomina esse fenômeno de “a produção da cidade como negócio”, demonstrando que a cidade atual é marcada como condição de reprodução do capital, ou seja, o capital só pode se realizar a partir de processos e meios que tornam o espaço parte do processo produtivo.

Nesse contexto, “a contradição espacial fundante da produção espacial (produção social/apropriação privada) se desdobra na contradição entre a produção de um espaço orientada pelas necessidades econômicas e políticas (em suas alianças possíveis) e a reprodução do espaço como condição, meio e produto da reprodução da vida social” (Carlos, 2012a, p. 65).

Ou seja, o conjunto que envolve a sociedade — seja o sistema legal, financeiro, educacional, de administração pública, transportes etc. — é desenvolvido para perpetuar a circulação do capital e a renovação da vida cotidiana (Harvey, 2005a).

A produção capitalista do espaço urbano transforma o espaço em mercadoria por meio de sua apropriação privada, “servindo às necessidades de acumulação, através das metamorfoses dos usos e funções dos lugares que também se reproduzem sob a lei do reprodutível, a partir de estratégias de reprodução [...]” (Carlos, 2015, p. 4).

Desse modo, a cidade fragmenta-se em parcelas voltadas à reprodução do capital, enquanto a expansão global do capitalismo desenvolve um espaço mundial, no qual cria novas esferas de forças produtivas que incidem diretamente sobre o espaço urbano (Carlos, 2015).

É por esse motivo que a cidade se caracteriza pela “justaposição de diferentes paisagens e usos da terra” (Corrêa, 1993, p. 14). Para Carlos (2015), essa configuração expressa dois processos fundamentais do espaço urbano:

[...] de um lado, o espaço produzido como mercadoria entra no circuito da troca, na medida em que todas as atividades sociais e econômicas requerem o uso do espaço como condição de apropriação. Assim ele se fragmenta e se vendem parcelas da cidade para a realização da produção. Nesse sentido o espaço aparece como condição da produção social e econômica. Mas de outro lado, o espaço é meio de sua realização e, portanto, seu produto (p. 4).

A autora complementa que essa maneira de pensar a produção do espaço urbano permite compreender o espaço como suporte das relações sociais de produção, na medida em que o capital necessita justamente de espaços, lugares, paisagens, fixos e fluxos para efetuar “a realização dos momentos de produção, distribuição, circulação, troca e consumo de mercadorias – tanto materiais quanto imateriais – como possibilidade, sempre ampliada, de realização do capital” (Carlos, 2015, p. 4).

Nessa perspectiva, Corrêa (1993, p. 14) observa que:

Na grande cidade capitalista estas paisagens e usos originam um rico mosaico urbano constituído pelo núcleo central, a zona periférica do centro, áreas industriais, sub-centros terciários, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo, como as favelas e os condomínios exclusivos, áreas de lazer e, entre outras, aquelas submetidas à especulação visando a futura expansão.

Dessa forma, o autor esclarece que essa dinâmica do capital sobre a cidade resulta em conflitos de classe entre os agentes produtores do espaço, originando novos padrões espaciais, tanto na forma quanto em seu conteúdo. Logo, o resultado e produto do espaço urbano produzido são fruto “de ação de sociais<sup>3</sup> concretos, históricos dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores

---

<sup>3</sup> Nesta pesquisa se utiliza “agentes produtores do espaço” ao invés de “agentes sociais” para referenciar os agentes que são responsáveis pela produção e organização do espaço urbano, exceto em citações diretas.

de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade” (Corrêa, 2012, p. 43), conferindo materialidade ao espaço.

Por meio dessa materialidade, a sociedade se realiza e se reproduz pela indissociabilidade entre o processo social e os agentes produtores do espaço (Corrêa, 2012; Carlos, 2015). Assim, Corrêa (1995, p. 1) sistematiza que os agentes que produzem o espaço urbano são: “a) Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) Os proprietários fundiários; c) Os promotores imobiliários; d) O Estado; e) Os grupos sociais excluídos.”

Tais agentes atuam criando objetos espaciais — como casas, ruas, edifícios, fábricas, comércios e estradas — e também atribuindo significados simbólicos e sociais a esses objetos, expressos em dimensões como “a estética, status, etnicidade e sacralidade” (Corrêa, 2012, p. 43). Esses processos, ao se sobreporem, produzem diferentes formas de apropriação e de uso do solo.

Os agentes agem de maneira dialética sobre o espaço, interferindo e ditando a forma como ele é utilizado no cotidiano, sendo constantemente transformado e produzido. Assim, a interação entre os agentes possui atribuições distintas no espaço, podendo assumir mais de um papel, sendo plurifuncionais — atribuições que derivam da propriedade privada e da riqueza social.

Explica-se, conforme o pensamento de Corrêa (1995), que os proprietários dos meios de produção

[...] são, em razão da dimensão das suas atividades, grandes consumidores do espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – juntos a portos, a vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população. Porém, as relações entre os proprietários e a terra urbana são mais complexas. A especulação fundiária tem duplo efeito. De um lado onera os custos de expansão na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. De outro, aumento do preço dos imóveis, resultado do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho (Corrêa, 1995, p. 1).

Os proprietários fundiários, por sua vez,

[...] atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de duas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*. Estão interessados no valor de troca da terra e não no seu uso de valor de uso. Alguns proprietários fundiários, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infraestrutura, especialmente viária (Corrêa, 1995, p. 2).

Nessa perspectiva, o espaço é uma mercadoria do capital — pautado no fundamento da propriedade privada, exceto pela valorização decorrente do trabalho, sem uso direto (Rodrigues, 1994). Ele é comercializado no mercado por meio da compra e venda, movido pela valorização do capital em geral.

Os promotores imobiliários consubstanciam ações de “incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro [...]” (Corrêa, 1995, p. 3), utilizando estratégias como o aumento do valor de uso para torná-lo mais atrativo, o que, em contrapartida, também eleva o valor de troca (Corrêa, 1995).

O Estado, por sua vez, desempenha papel decisivo, detendo o

[...] direito de desapropriação e precedência na compra de terras; regulamentação do solo; controle de limitação dos preços das terras; limitação da superfície da terra que cada um pode se apropriar; impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; taxaço de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando espacialmente a ocupação do espaço; investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros, e implantação de infra-estrutura; organização de mecanismos de créditos à habitação; e pesquisas, operações-testes como materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material (Corrêa, 1995, p. 4).

Dada essa complexidade, o Estado interage com outros agentes produtores do espaço. Além disso, distingue-se por sua autoridade no território, estabelecendo alianças entre classes por meio de “instituições legais, executivas, de participação e negociação política, de repressão e força militar” (Harvey, 2005a, p. 152). Dessa forma, ele tem o poder de controlar a estrutura de consumo e de produção.

Por fim, Corrêa (1995, p. 4) identifica os grupos sociais excluídos como aqueles que

[...] não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel. Este é um dos fatores, que ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos excluídos. A estas pessoas restam como moradia: cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas.

Além desses agentes mencionados, Corrêa (2012) observa a existência de novos e velhos produtores do espaço, em virtude de estarem inseridos nos processos

de produção do espaço urbano, como a movimentação de fluxos, o consumo e a acumulação de capital. Isso caracteriza ainda mais uma sociedade espacialmente diferenciada, marcada pela estratificação de classes e pelo desigual acesso que cada grupo possui ao espaço urbano.

### **1.3 A segregação socioespacial como desdobramento da produção do espaço urbano**

Antes de sua sistematização como objeto de estudo, a segregação sempre esteve presente nas dinâmicas urbanas das cidades da Antiguidade – as cidades de sociedades antigas já possuíam diferenciações de ordem social, política ou econômica (Negri, 2008): “em suas concepções e formas de uso e apropriação do espaço, as cidades gregas, por exemplo, eram diferentes das mesopotâmicas e estas das egípcias, embora seja possível reconhecer similitudes nas formas de estruturação de seus espaços” (Sposito, 2012, p. 125).

Assim, de acordo com Sposito e Góes (2013), o desenvolvimento de estudos relacionados à segregação socioespacial teve origem na Escola de Chicago, a partir de estudos urbanos iniciados por Robert Park (1916) e retomados por Ernest Burgess (1925) e Roderick McKenzie (1926). Em seu cerne, as pesquisas sobre segregação eram denominadas como “segregação residencial”, pautadas na Ecologia Humana e na transposição de teorias e métodos das Ciências Naturais para a interpretação do espaço urbano.

Nos estudos da Escola de Chicago, a partir da análise da paisagem urbana, compreendia-se que a segregação estava presente em todas as cidades. Os pesquisadores validavam essa ideia por meio da identificação de diferentes grupos sociais em distintos espaços da cidade, entendendo-a apenas como uma constatação de um fato inerente ao processo de urbanização (Vieira; Melazzo, 2003).

Por volta da década de 1960, a Escola de Sociologia Urbana Francesa passou a adotar o marxismo nos estudos urbanos, considerando o modo de produção capitalista como centro e causa das dinâmicas urbanas. Diferentemente da Escola de Chicago, passou-se a analisar a segregação socioespacial como resultado da luta de classes, sob um novo viés teórico e analítico (Vieira; Melazzo, 2003).

À luz do contexto histórico, a segregação socioespacial mantém-se como um tema amplamente presente nos estudos urbanos. Entretanto, conceitualmente, é um

fenômeno complexo, dada sua polissemia e a diversidade de formas pelas quais se manifesta no espaço, não podendo ser reduzido à simples desigualdade entre grupos sociais (Sposito, 2016).

Embora seja um conceito complexo, considera-se aqui a ideia de Sposito (2016), baseada em Villaça (2001), segundo a qual a segregação é um processo em que diferentes camadas sociais se direcionam para determinadas regiões, concentrando-se nelas. A autora explica que, quando o espaço urbano apresenta homogeneidade em termos socioespaciais, pode-se caracterizar a segregação. Entretanto, essa homogeneidade, por si só, é insuficiente para explicar o processo, uma vez que pode haver homogeneidade sem segregação, assim como, quando há segregação, a homogeneidade não é necessariamente sua causa (Sposito, 2016).

Nessa perspectiva, o processo nem sempre pode ser classificado como segregação, mas como outras dinâmicas espaciais, como diferenciação, produção desigual do espaço ou exclusão social, ainda que a segregação possa representar o acirramento desses processos (Sposito, 2016).

Dessa forma, a segregação no espaço urbano é resultado de uma produção desigual do espaço, que leva “à separação espacial radical e implica rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que promovem a vida urbana” (Sposito, 2016, p. 65).

Sposito e Góes (2013) tratam a segregação como um processo espaço-temporal, e não apenas como uma presença ou um fato no espaço. Dessa forma, é possível reconhecê-la em diferentes escalas, modos e dimensões. As autoras afirmam, portanto, que a expressão do fenômeno deve ser apreendida considerando as condições sociais e espaciais.

Assim, podemos entender que a segregação é um processo necessariamente de manifestação espacial (Miño, 2000), levando em conta que esse fenômeno provém da interação entre espaço e sociedade, a qual acarreta a segregação de indivíduos ou grupos de pessoas em determinados espaços (Vieira, 2009; Sposito; Góes, 2013) – uma vez que ela possui características de “discriminação, da estigmatização, da marginalização, da exclusão, da espoliação ou da pobreza urbana [...] mas se constituem, estruturalmente, em outros planos: o social, o econômico, o político, o cultural etc.” (Sposito, 2016, p. 66). Daí se adjetivando a segregação como “socioespacial” (Silva, 2022) ou também como “residencial”, conforme Corrêa (2016).

Para Vieira, a segregação socioespacial pode ser assimilada por uma “separação espacial na cidade da população por diferentes classes sociais, por renda, cultura, política e/ou étnica, que leva uma parcela significativa da população à perda gradativa de seus direitos e à privação de condições mínimas de vida ou discriminação e estigmatização” (Vieira, 2009, p. 60).

Sob essa visão, amparado na ideia de Marcuse (2004), Negri (2008, p. 131) esclarece que a segregação socioespacial tem, em seu cerne, divisões distintas, como:

1. Divisão Cultural – realiza-se através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade;
2. Divisão Funcional – é o resultado da lógica econômica, resultando na divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e industriais. Ela pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade.
3. Divisão por Diferença de Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder da cidade. Pode ser representada, por exemplo, por um enclave (condomínio fechado) ou pela distribuição dos serviços públicos pelo Estado.

Em complemento à ideia apontada pelos autores, Carlos (2007, p. 51) estabelece que são importantes três níveis de investigação na compreensão da segregação socioespacial:

- a) O nível econômico — como condição para a reprodução do econômico, o espaço é infra-estrutura, concentração, mercado de trabalho e de matéria prima em sua simultaneidade de relações e justaposição das esferas individuais referentes ao ciclo do capital. Como meio, o espaço reduz-se à circulação capaz de articular os momentos necessário à realização da produção-distribuição-circulação-troca-consumo. Já como produto, nos defrontamos com o espaço produtivo (o espaço como necessidade de realização do lucro e pela reunião dos elementos que realizam a troca).
- b) O nível político — como condição para sua realização a existência do território definido como ação do Estado — através da mediação do poder local, sem contradições. No urbano, intervindo no processo de produção da cidade, criando/reforçando centralidades como uma forma de dominação, reforçando a hierarquia dos lugares em função de sua importância estratégica para a reprodução, criando novas centralidades como produto do desenvolvimento do capitalismo em suas novas exigências, imponto sua presença em todos os lugares, agora sob controle e vigilância (seja direta ou indireta) através da mediação da norma.
- c) O nível social — é o mais importante, posto que é nele que os dois outros ganham visibilidade, realizando-se. Revelam-se aqui as condições em que se realiza a vida da sociedade; é o plano da vida cotidiana (como prática real e de possibilidades aí contidas; portanto real e virtual), onde nos defrontamos com a dialética entre

o desejo e a necessidade, isto é, da dialética entre o uso (como apropriação necessária dos lugares de realização da vida) e o valor de troca (a extensão do mundo da mercadoria produzindo o espaço que, nesta condição, entra em choque com as determinações da vida). Plano invadido por mediações referentes ao mundo da mercadoria e o que dele escapa.

Em decorrência da dinamicidade do nosso sistema de produção, ainda segundo a ideia de Marcuse (2004), citada por Negri (2008), a função de fator econômico é a mais relevante, uma vez que é dessa forma que as classes sociais se organizam, dependendo de como se dá o acúmulo de capital para cada morador. Isso vai em consonância com Silva (2022), que se baseia em Lojkin (1997), ao mencionar que a segregação parte da manifestação da renda fundiária, na qual a divisão social do trabalho e a maneira como cada indivíduo está inserido no processo produtivo instrumentalizam a formação do preço do solo urbano e, conseqüentemente, determinam quem pode pagar por ele.

No que foi proposto por Negri (2008), é necessário frisar que o espaço urbano é produzido, reproduzido e, assim, mercantilizado como meio de consumo na esfera do modo de produção capitalista. Desse modo, o consumo dos espaços na cidade é dividido por classes, dependendo do preço do espaço, evidenciando que ele faz parte da propriedade privada dos meios de produção (Rodrigues, 1994).

Com base nisso, entende-se, segundo Silva (2022), que a segregação socioespacial é amparada pela produção do espaço urbano, em que se sobressai o valor de troca sobre o valor de uso.

Seguindo essa lógica, outra proposição que Negri (2008) complementa sobre essa dinâmica urbana é a forma como as classes privilegiadas controlam e produzem o espaço urbano de modo a atender seus interesses e perpetuar o sistema de dominação sobre as classes desfavorecidas, promovendo a segregação na tentativa de se afastar “dos mais pobres”. Assim, “enquanto os ricos dominam o espaço, produzindo-o em benefício próprio, os pobres são reféns deste mesmo espaço, sendo confinados nos espaços que lhes restam, menos dotados de infraestruturas” (Vieira, 2009, p. 91).

Dessa forma, compreende-se que o espaço urbano produzido é segregado, podendo ser fruto da ação dos promotores imobiliários (Silva, 2022), pois a produção do espaço urbano é desigual (Corrêa, 1989). Assim, o caráter de mercadoria ocasiona

um conflito nas práticas espaciais (Carlos, 2007), por meio das disparidades de valorização do solo em diferentes partes da cidade (Soares, 2021).

Como a organização espacial, à luz da segregação, produz uma racionalidade em busca do lucro sob o ponto de vista econômico, a dimensão política naturaliza a segregação, normatiza e instrumentaliza o espaço, revelando a vida no plano social. Portanto, a união dos lados político e econômico realiza a vida cotidiana, que se confronta com as necessidades da vida humana (Carlos, 2007). Confronto este que não abarca o básico para a produção da vida em sociedade, dando lugar a cisões no espaço de acordo com quem pode pagar, promovendo a segregação socioespacial.

A cisão entre os moradores ocorre em diferentes classes sociais, causando um conflito entre a distância espacial e a social, pois a cidade produz-se desigualmente — principalmente nos níveis econômico e político, nos dizeres de Carlos (2007).

Neste contexto, a cidade é circunscrita por uma relação de consumo, habitação, lazer, produção e distribuição, de acordo com a renda, dentro do processo produtivo. Assim, isso gera uma dinâmica de afastamento socioespacial na cidade conforme o poder aquisitivo, em que as classes desfavorecidas tendem a se afastar e a habitar em espaços precarizados (Sposito, 2016), os quais possuem equipamentos urbanos de maneira sucateada e, às vezes, até escassa, onde o valor do solo urbano é mais barato.

Desse modo, o espaço urbano, sob esse prisma, por meio dos processos que envolvem a segregação, cria uma cidade que se multiplica em afastamentos, separações, cisões, segmentações, fragmentações e, muitas vezes, até mesmo no isolamento socioespacial — bem como em seu reverso: a autosegregação (Sposito, 2013).

#### **1.4 A autosegregação**

Conforme discutido, a complexificação do desenvolvimento urbano decorrente da segregação socioespacial possibilita identificar três tipos de segregação, segundo Corrêa (2016): a imposta, a induzida e a autosegregação.

A primeira, a grosso modo, diz respeito a forças que provocam o deslocamento de indivíduos e famílias de classes desfavorecidas para locais onde o preço do uso da terra na cidade seja mais acessível. Diferente da imposta, na induzida o indivíduo ainda possui certa capacidade de escolha, mas não em um nível que lhe permita acesso a qualquer terreno ou imóvel (Carvalho, 2016). Já a última configura-se como

o ato de isolar-se na cidade a partir de condições em que o cidadão, dispondo de recursos financeiros, escolhe se segregar — dando origem à concepção do termo *autossegregação*.

A *autossegregação* ocorre quando as classes privilegiadas optam por onde morar, compartilhando o espaço com pessoas da mesma classe social em espaços residenciais fechados<sup>4</sup> dotados de aparatos modernos de segurança, lazer e infraestrutura, dos quais podem usufruir.

O que vai de encontro à concepção de Vasconcelos (2016, p. 27), em que

A *autossegregação* é resultado de uma decisão voluntária de reunir grupos sociais homogêneos, cujo melhor exemplo é o dos loteamentos fechados, com suas entradas restritas, muros e sistemas de segurança. É uma forma radical de agrupamento residencial defensivo que procura juntar os semelhantes e excluir os diferentes e impedir o acesso dos indesejáveis.

Ainda, classificando que

[...] ocorre em cidades médias e pequenas e, inclusive, em diferentes classes sociais, como no caso de construção de muros e portões em conjuntos habitacionais. Pode ocorrer no interior da cidade densa, como também no entorno das cidades. Ele caracteriza a anticidade na medida em que cria rupturas no “tecido urbano” e causa obstáculos ou impedimentos à livre circulação (Vasconcelos, 2016, p. 27).

Assim, Sposito e Góes (2013, p. 281) afirmam que a “segregação e a *autossegregação* seriam, dessa forma, facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a partir do qual a separação se estabelece”.

O par *segregação* e *autossegregação* são processos e expressões espaciais que se retroalimentam, porém, opostos entre si: dinâmicas que, respectivamente, correspondem, de um lado, àqueles que são segregados por forças maiores e, de outro, aos que se segregam — ou, pelo menos, sentem-se segregados — por opção (Sposito, 2016).

Sendo assim, são “polos opostos de um mesmo processo, mas que se aproximam, por meio de um suposto gradiente, no qual se posicionam múltiplas formas de empreendimentos e diversos modos e intensidades de segregação

---

<sup>4</sup> Adota-se o termo “espaço residencial fechado” condizente a Sposito e Góes (2013). As autoras entendem que esse termo “designa todos os tipos de empreendimentos residenciais horizontais murados e controlados por sistemas de segurança [...]” (2013, p. 61). Vale alertar que esta pesquisa utilizará o termo “loteamento” para designar o parcelamento do solo para habitação como forma de organização da cidade a partir da moradia e que não é controlado por sistema de segurança.

socioespacial” (Sposito, 2016, p. 72). Dessa forma, implica que “embora sejam movimentos que têm agentes diferentes e razões diversas, geram dinâmicas e representações sociais dos espaços, bem como práticas espaciais que se aproximam” (Sposito, 2016, p. 70).

Por essas classificações, ambos os processos resultam no aprofundamento das desigualdades, causando a naturalização da indiferença e da intolerância, seja em maior ou menor escala (Sposito; Góes, 2013). Nesse ponto, Corrêa acrescenta que o fenômeno da

[...] autossegregação visa reforçar diferenciais de existência e de condições de reprodução desses grupos por intermédio da escolha das melhores condições de reprodução no espaço urbano, tornando-as exclusivas em razão dos elevados preços da terra urbana e de suas amplas e confortáveis habitações. Graças aos cada vez mais eficazes meios de controle do espaço, as áreas autossegregadas fornecerem segurança aos seus habitantes, ampliando *status* e prestígio que possuem. Essas áreas são consideradas nobres, tendo sido criadas *pelo* grupo de alto *status* social e *para* ele (Corrêa, 2016, p. 43, grifos do autor).

Frey e Duarte (2006) argumentam que as diferenças socioespaciais nas cidades fazem com que as classes privilegiadas decidam abandonar a cidade, mudando-se para espaços residenciais fechados a quilômetros de distância do centro urbano e das benfeitorias da cidade.

Segundo o estudo de Soares (2021), contextualizando e fazendo um paralelo com a realidade teresinense, isso se verifica em áreas mais afastadas, próximas aos limites municipais, demonstrando uma concentração de espaços residenciais fechados.

Dessa forma, denota-se que a autossegregação é uma segregação socioespacial “às avessas”. Se entendemos que a segregação socioespacial corresponde à forma como as pessoas são segregadas por forças maiores, tendo seus acessos a espaços e serviços urbanos limitados — e, muitas vezes, impossibilitadas de alcançar uma moradia digna por não poderem pagar pela mercadoria-espaço —, na autossegregação os papéis se invertem. Nesse caso, não se trata de indivíduos “empurrados” para as áreas periféricas da cidade, mas de pessoas que optam por viver nelas, ao lado de seus semelhantes sociais.

Embora essa seja uma característica mais comum, a autossegregação não necessariamente ocorre nas periferias, podendo manifestar-se também no tecido urbano central, dependendo das particularidades do espaço autossegregado. Nessa

conjuntura, vale mencionar que, no espaço urbano atual, a relação centro–periferia já não se sustenta, em razão das dinâmicas impostas pelo capital, que cria novas formas de periferias elitizadas.

Caldeira (2003) denomina de enclaves fortificados a construção de uma cidade pensada para o consumo das classes privilegiadas, constituindo-se como uma faceta da segregação socioespacial. Esses empreendimentos impõem uma mudança na forma como o espaço é consumido pelas diferentes classes sociais, alterando o modo como elas convivem entre si por meio das interações públicas. O termo cunhado pela autora diz respeito a “conjunto de escritórios, shoppings centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos” (Caldeira, 2003, p. 258).

Os enclaves fortificados apresentam semelhanças entre si: utilizam a propriedade privada do solo, mas o fazem de modo a conferir-lhe um caráter de uso coletivo, desvalorizando o que é público na cidade; produzem uma demarcação que remete ao isolamento, materializada pela arquitetura, por muros e grades; e possuem sistemas de segurança com guardas armados, câmeras ou cercas elétricas (Caldeira, 2003).

Na concepção de Caldeira (2003), um enclave fortificado não precisa necessariamente estar distante fisicamente da cidade, como é o caso dos espaços residenciais fechados, podendo coexistir lado a lado com bairros de classes desfavorecidas, como favelas ou periferias.

A partir da explicação de Caldeira (2003), podemos identificar facilmente que esses espaços estão presentes de diversas maneiras dentro da cidade. Por tratar da verticalização em um bairro de padrão socioeconômico elevado, esta pesquisa parte do pressuposto de que os edifícios de apartamentos — dependendo da classe e de suas especificidades — funcionam como enclaves fortificados. Muitos deles representam a manutenção do *status* social, dispõem de aparatos modernos de segurança, muros altos e uma arquitetura voltada a impedir o contato do “outro” ou do “diferente” com seus moradores.

Dessa maneira,

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação e separação. São claramente marcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de

diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre elas e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários (Caldeira, 2003, p. 259).

Compreende-se, então, que na cidade criam-se enclaves fortificados para consumidores de enclaves fortificados. Trata-se da criação de um mercado fortemente disputado que recai sobre o espaço urbano, apropriando-se de diversos problemas inerentes a ele — especialmente nas cidades do Sul global —, nas quais o espaço público, o “mundo externo”, é associado aos problemas urbanos.

A insatisfação, a insegurança, o medo da violência, a sensação de incapacidade do Estado, o receio do outro, a necessidade de autodefesa, o anseio por qualidade de vida e a ideologia de *status* vinculada ao espaço são alguns dos motivos que alimentam o imaginário de necessidade de morar em espaços autoisolados, cercados por muros e sistemas de segurança.

Além disso, os enclaves sustentam-se na lógica da reprodução do capital, de modo que a publicidade reforça o ideal de vida intramuros (Caldeira, 2003). Assim, além do valor de uso — em que o mundo externo é desvalorizado —, o que se coloca em questão é a reprodução do capital, impulsionada pelos investimentos e pela especulação imobiliária, sustentada pelos elementos elencados<sup>5</sup> anteriormente.

São indivíduos que optam por viver nesses enclaves porque desejam — e podem pagar por — ambientes sociopolítico-econômicos homogêneos, com características semelhantes às de outros pertencentes à mesma classe social. Dessa forma, esses sujeitos evitam “interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas” (Caldeira, 2003, p. 259).

A partir disso, e em concordância com o pensamento de Magrini (2013), os espaços homogeneizados no interior de uma cidade impregnada por ideologias capitalistas configuram uma cidade que reforça a diferenciação entre o “eu” e os “outros”, criando rupturas entre as classes sociais a partir da oposição entre “meu

---

<sup>5</sup> No último capítulo deste estudo, ao examinarmos o mercado imobiliário para os edifícios de apartamentos do Jóquei nesta lógica de criar enclaves fortificados para estes mesmos consumidores, entende-se que há uma relação entre pagar-se mais para haver uma diferenciação entre classes como fator determinante para aumentar os preços desses espaços autosssegregados, ou melhor, desses empreendimentos como enclaves. A venda, assim como a especulação reforçam estes espaços.

espaço” e “espaço dele”. Isso é desencadeado pela lógica de acesso à mercadoria-cidade — aos espaços e serviços — segundo a classe e a posição social.

Na mesma linha de pensamento de Caldeira (2003), Pinto (2002) denomina de *ciudad cerrada* esse cerceamento do espaço público, substituído por espaços privados que perdem o caráter de coletividade. O autor menciona que esse fenômeno urbano impede o livre acesso dos cidadãos, restringindo o direito de ir e vir — acessos que, antes, eram abertos e gratuitos.

Sob esse prisma, grandes estruturas como centros comerciais, *shoppings centers*, praças, instituições educacionais e espaços residenciais fechados representam o conceito de *ciudad cerrada*. O autor alerta que se trata de uma patologia do capital sobre o espaço urbano: a destruição do espaço público livre e gratuito.

Assim, o capital é capaz de se reinventar para gerar lucro sobre os espaços urbanos, pois o capitalismo “cria e recria um conjunto de formas de produção e reprodução do espaço para que haja uma constante acumulação de capital” (Souza, 2023, p. 219), provocando na população novas formas de consumo e produção (Silva, 2022). Dessa maneira, os agentes produtores do espaço se apropriam dessa demanda de “soluções” para os problemas urbanos e criam espaços residenciais fechados, edifícios e serviços baseados na lógica de “viver bem, com qualidade e com segurança”.

Desse processo, cria-se uma redoma — uma bolha isolada dos “problemas reais da cidade (violência, trânsito, poluição sonora e atmosférica, pobreza, mendicância etc.)” — resultando em “um ambiente neutro, de padrão internacional. Essa bolha é um fragmento que está isolado ou pouco conectado com a cidade” (Souza, 2023, p. 223).

Dessa forma, confere-se ao espaço urbano um caráter de negação da cidade, de suas trocas sociais e de sua diversidade. Isso origina um mercado imobiliário que se apropria dessa prerrogativa ao criar enclaves fortificados (Souza, 2023).

Para Souza (2023), a reprodução do espaço é um processo que une o capital financeiro ao capital imobiliário para a construção, destruição e reconstrução de espaços — formas pelas quais os agentes produtores do espaço obtêm lucro, pois

É nesse processo de interação econômica, política e social que a segregação socioespacial se apresenta como característica inerente ao meio urbano em economias capitalistas, a cidade ordenada pelo modo de produção capitalista simboliza um conjunto de desigualdades

materializadas de variadas formas, a partir de diferentes processos e intensidades. Toda essa estrutura e conjuntura produz um conjunto de sentimentos e subjetividades que atrelados a intencionalidades do mercado imobiliário conduzem sujeitos a negação da cidade e ao processo de autosegregação (Souza, 2023, p. 219).

É certo que, no espaço urbano, os grupos sociais atuam de acordo com afinidades, segmentando naturalmente a cidade conforme aspectos como cultura, faixa etária, renda e escolaridade (Motta, 2017).

O que está em jogo, neste caso, é como o capital se apropria disso para ampliar as cisões no espaço urbano a partir das classes. O capital cria problemas e desejos para que as próprias empresas privadas “solucionem” esses problemas, realizando sonhos e promovendo investimentos. Por exemplo, ao passo que a cidade do capital gera problemas urbanos — resultantes do acirramento das desigualdades —, o mesmo capital produz “soluções” para atenuá-los, como os enclaves fortificados, mas apenas para quem pode pagar. Isso está diretamente alinhado ao processo de autosegregação.

No estabelecimento do espaço transformado em mercadoria, o capitalismo apropria-se de uma das necessidades mais básicas do ser humano: a habitação, a casa, o lar, o sentimento de pertencimento a um espaço. A partir dessa apropriação, origina-se um mercado altamente lucrativo voltado à venda de uma “felicidade” — a de morar bem. A venda da necessidade de felicidade por meio da habitação é utilizada como motor do lucro fundiário (Barbosa, 2017).

Nesse sentido, o capitalismo desenvolve novos hábitos e valores refletidos na reprodução da vida cotidiana, configurando novas formas espaciais e novas necessidades de reprodução social (Mares, 2022). Assim, a reprodução do capital está “transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição” (Caldeira, 2003, p. 259).

Souza (2008) destaca que a autosegregação é uma forma de mascarar os reais problemas do espaço urbano — uma pseudo-solução. Parte disso reside no fato de que os enclaves fortificados oferecem respostas imediatas às classes privilegiadas, mas a insegurança e o medo permanecem na cidade. O autor defende que esse processo agrava a qualidade de vida e enfraquece o sentido de cidadania, reforçando o individualismo exacerbado, o que se explica pelo viés ideológico e neoliberal da

cidade capitalista, em um movimento de “crise societária e socioespacial” (Mares, 2022, p. 233).

Assim, diante do que foi exposto sobre o processo de autosegregação, torna-se necessária a apreensão das formas como as práticas espaciais são exercidas nesses espaços autosegregados. Esse é um caminho metodológico que permite refletir sobre as razões que levaram à construção desses espaços para abrigar determinada classe social.

Souza (2008) destaca que a autosegregação é uma maneira de mascarar os reais problemas do espaço urbano, como uma pseudo-solução. Uma parte disso é que os enclaves fortificados são soluções rápidas para as classes privilegiadas de um lado e; de outro lado, é que a insegurança e o medo continuam presentes ainda na cidade. O autor defende que assim colabora para agravar a qualidade de vida, o sentido no papel de cidadania, reforçando assim um individualismo exacerbado. Muito sendo explicada pelo lado ideológico e neoliberal que a cidade no capital assume em um movimento de “crise societária e socioespacial” (Mares, 2022, p. 233).

Assim, frente ao que foi explicado sobre o processo de autosegregação, necessita-se a apreensão da maneira como as práticas espaciais são exercidas nestes espaços autosegregados. É um caminho metodológico que nos faz pensar as razões que levaram a construção para abrigar a essa determinada classe social.

### **1.5 Práticas espaciais: um modo de análise do espaço autosegregado**

Por mais que tenha sido supracitado, trazer uma subseção para explicar a prática espacial em sua conceituação teórica é necessário para responder o problema de pesquisa.

Pela teorização inicialmente proposta por Lefèbvre (2006) em *A Produção do Espaço*, que contribui para elucidar a relação sujeito–espaço — especialmente a relação que funda o sujeito ao espaço, valorizando o cotidiano —, traz-se o contexto social, bem como o tempo e o espaço, para explicar dinâmicas socioespaciais.

Nessa mesma linha, Ramos (2024, p. 14) complementa que as práticas constituem uma “homologia entre espaço social e espaço geográfico como duas instâncias em relação mútua”, reforçando a interação entre dinâmica social e organização espacial.

Na obra de Lefèbvre (2006), o termo é pontuado no sentido de que a vida social está circunscrita “‘no terreno’ de todos os aspectos, elementos e momentos da prática

social, separando-os, e isso sem abandonar por um instante o poder global, a saber o assujeitamento da sociedade inteira à prática política, ao poder do Estado” (Lefèbvre, 2006, p. 27).

Corrêa (2000, p. 35) define as práticas espaciais como um “conjunto de ações espacialmente localizadas que impactam diretamente sobre o espaço, alterando-o todo ou em parte ou preservando-o em suas formas e interações espaciais”.

Já para Pereira (2024, p. 1), a “prática espacial — ou socioespacial para alguns — não se refere apenas à dimensão espacial, mas à dimensão espaço-temporal da sociedade que, por meio das práticas, produz e reproduz o espaço e a própria vida”. O autor parte da premissa de que estudar práticas espaciais sem considerar as atividades que produzem e reproduzem o capital é insuficiente para compreender o espaço, uma vez que o capital se vincula não apenas aos arranjos espaciais, mas também à sua função, forma, significados e conteúdo.

Carlos (2012, p. 98) elucida que há

[...] a indissociabilidade entre produção do espaço e produção da vida (a produção no sentido amplo — produção por ela mesma do ser humano — implica e corresponde aquela das ideias, das representações, da linguagem) exprimindo o fato de que os homens só realizam sua vida através da apropriação-uso dos lugares sem os quais a vida não se realiza, o que envolve o corpo e todos os seus sentidos. Já a cidade como conceito e realidade concreta realiza-se numa miríade de espaços-tempos justapostos; os da troca, do lazer, da circulação, do trabalho, reunindo e centralizando todos os elementos que dão sentido à vida social. Nesta direção o desvendamento da cidade aponta a compreensão do urbano no contexto da constituição da humanidade do homem.

Por essa concepção da autora, compreendem-se as proposições de Lefèbvre (2006) como indissociáveis e dialéticas: espaço percebido, espaço concebido e espaço vivido — sendo este último correspondente às práticas espaciais, conforme abordado em subseções anteriores.

Assim, o elo entre sujeito e objeto sobre o espaço, à luz do conceito de prática espacial, ajuda a entender o

[...] papel de consumo nas cidades, por exemplo, possibilitam considerar que as práticas espaciais dos agentes sociais são elementos importantes para se entender como a cidade e a centralidade são produzidas e redefinidas, visto que os significados econômico, político, social e simbólico da centralidade estão atrelados às ações dos agentes que ora a reforçam, ora a destroem. Isso implica também, considerar o turismo, a urbanização e diversos outros fenômenos que constituem o foco de análise das práticas espaciais (Pereira, 2024, p. 5).

Como produto do homem e de suas relações sociais, segundo Stock (2015), as práticas espaciais não devem ser negligenciadas no estudo do espaço, pois o espaço é também produzido pela execução das práticas — em espaços públicos, turísticos, setores comerciais, residenciais etc. Dessa forma, cada organização espacial constitui uma prática.

Convertendo-se o espaço em produto das relações sociais e econômicas, a materialidade dos edifícios de apartamentos condiciona a forma como esses indivíduos praticam o espaço urbano a partir de sua visão de mundo: a verticalização é produto das relações sociais e da produção capitalista, mas também produtora e reprodutora de práticas espaciais na cidade.

Diante disso, compreender o espaço autossegregado vai além das questões econômicas promovidas por agentes imobiliários, fundiários e pelo Estado na produção do espaço verticalizado; envolve também formas de vida, hábitos, comportamentos e o cotidiano. A propósito, Pereira aponta que

Não é ao simples deslocamento no espaço que se refere a prática espacial; ela está ligada a um conjunto de determinações que influenciam os deslocamentos a maiores ou menores distâncias, produtos que serão comprados e os lugares onde eles serão consumidos, o lazer e a renda que (im)possibilita a aquisição de certos bens, o meio de transporte que condiciona as práticas espaciais (auto)segregadoras, os lugares de moradia etc. (Pereira, 2024, p. 5).

Assim, viver em edifícios altos constitui uma forma de homogeneidade social — conviver com seus iguais e distanciar-se do distinto — por meio de aparatos de segurança ou elementos simbólicos na paisagem que separam uma classe social da outra.

Dessa maneira, o espaço pode ser compreendido pela ação da corporeidade do sujeito, pelo comportamento, pelo *habitus* e pela subjetividade. Ramos (2024) entende esses elementos como fatores invisíveis que enriquecem o estudo do espaço:

Isso inclui os comportamentos e disposições de diferentes grupos e classes sociais ao frequentar esses espaços, reafirmando seus *habitus* e referências típicas de seus meios sociais de origem. Isso também desafia a ideia de que as atitudes e experiências estéticas nesses locais se restringem à esfera puramente subjetiva e espontânea (Ramos, 2024, p. 14).

A partir dessa perspectiva, Stock (2015, n.p.) observa que essas dimensões são afetadas pela “distância, a localização, os limites, o posicionamento e o deslocamento, a escala, o mundo biofísico e a paisagem, o território, os arranjos, etc.”

Ainda que esta pesquisa se concentre em uma escala espacial verticalizada em Teresina, verificando sua possível autoss segregação, pois, para Lindón (2009, p. 4), “las ciudades poseen espacialidades insoslayables, tanto em lo que respecta a las formas espaciales (lo morfológico) como en cuanto a la espacialidade de la experiencia urbana, o la espacialidad del habitar la ciudad”<sup>6</sup>.

A autora complementa que esta é

[...] una forma de comprender la ciudad radica em el análisis de las prácticas del actor territorializado em sus múltiples puestas em escena. La consideración de las prácticas requiere tener em cuenta, que las prácticas espaciales son posibles y se concretan a partir de la corporeidade. A esta forma de concebir las prácticas la denominamos “sujeto-corpo”, donde la corporeidad no solo es constitutiva del actor (y em consecuencia de su actuar) sino también es una forma de espacialidad (Lindón, 2009, p. 5).<sup>7</sup>

Pois a forma de habitar e, consequentemente, as práticas espaciais suscitam um padrão de comportamento e emoção que ilustra os modos de vida e de consumo no contexto urbano (Pereira, 2024), uma vez que o habitar representa “a diversidade das maneiras de viver, dos tipos urbanos, dos *patterns*, modelos culturais e valores vinculados às modalidades ou modulações da vida cotidiana” (Lefèbvre, 2002 p. 81).

Para além da reprodução do espaço, o termo aproxima-se da teoria social, na qual o indivíduo se insere no espaço para a produção e a reprodução da vida (Pereira, 2024). É na forma como o indivíduo se coloca nos lugares que se torna possível compreender, por meio dessa linha teórica, as particularidades de diferentes situações inscritas no espaço (Lindón, 2012).

Para Silva (2016, p. 101), o “corpo/consciência age sobre as coisas, organiza o mundo e constitui as pessoas como parte deste mundo. Nesse sentido, não há consciência sem o mundo e não há mundo sem consciência”. A autora adentra a discussão da geografia das emoções para elucidar a forma como o espaço é criador de sentidos na subjetividade, uma vez que a atuação do corpo do sujeito no espaço está impregnada de “emociones, afectividad y significados”<sup>8</sup> (Lindón, 2009, p. 5).

---

<sup>6</sup> Em tradução nossa: “as cidades têm espacialidades inevitáveis, tanto em termos de formas espaciais (morfologia) quanto em termos da espacialidade da experiência urbana, ou da espacialidade de habitar a cidade”.

<sup>7</sup> Em tradução nossa: “[...] uma maneira de compreender a cidade reside na análise das práticas do ator territorializado em suas múltiplas encenações. Considerar essas práticas requer levar em conta que as práticas espaciais são possíveis e se materializam por meio da corporeidade. Chamamos essa forma de conceber as práticas de ‘sujeito-corpo’, onde a corporeidade não é apenas constitutiva do ator (e em consequência de suas ações), mas também uma forma de espacialidade”.

<sup>8</sup> Em tradução nossa: “emoções, afetividade e significados”.

A construção dessa consciência, segundo Corrêa (2000, p. 35), é fundamentada “em padrões culturais próprios a cada tipo de sociedade e nas possibilidades técnicas disponíveis em cada momento, que fornecem significados distintos à natureza e à organização espacial previamente já diferenciadas”.

Lindón (2009) assinala que a apreensão das práticas espaciais não é algo que isole o indivíduo, pois as práticas de cada sujeito são orientadas para alcançar objetivos no espaço a partir de seus interesses. Desse modo, a ação no espaço se relaciona com o outro.

A partir desse pensamento de Lindón (2009), compreende-se que a autossegregação se torna um elemento de análise na esfera das práticas espaciais, uma vez que os atores territorializados produzem o espaço também por meio de códigos e comportamentos. Assim, o espaço se constitui como uma interseção e um produto resultante da recriação de códigos por meio da justaposição de lugares e temporalidades.

Em concordância com o pensamento de Ramos (2024), os indivíduos estabelecem uma marca no espaço por meio da “apropriação material e/ou simbólica” (Ramos, 2024, p. 14). O autor aponta que a segregação é uma forma de prática espacial. Se entendemos que a autossegregação e a segregação socioespacial são facetas de um mesmo processo (Sposito; Góes, 2013), compreendemos que a autossegregação também é resultado — e, simultaneamente, produtora — de uma forma de prática espacial.

Ainda segundo a proposição de Ramos (2024, p. 14), isso pode ser compreendido como um fenômeno socioespacial evidenciado pela sua materialização “a partir da homologia entre o espaço social (diferenças e oposições entre classes sociais) e o espaço geográfico. Isso ocorre não apenas porque é identificada no espaço geográfico, mas também porque é nesse espaço que ela adquire forma e efeitos sociais concretos”.

Nesse sentido, reconhece-se que as práticas espaciais são determinantes na formação e na reprodução do espaço urbano, na medida em que articulam elementos simbólicos, sociais, políticos e econômicos que configuram dinâmicas socioespaciais e influenciam diretamente o cotidiano urbano, moldando o dia a dia das pessoas.

A relação entre quem habita o espaço e o próprio espaço não se dá apenas por deslocamentos físicos, mas também pela forma como as pessoas se apropriam

simbolicamente e materialmente dos lugares. Isso revela padrões de consumo, de segregação — inclusive a autosegregação — e diferentes modos de viver.

Por isso, ao analisarmos fenômenos como a autosegregação e a verticalização, percebemos que a organização do espaço urbano reflete dinâmicas socioeconômicas e socioespaciais em constante transformação, que moldam continuamente a experiência de viver na cidade.

## **CAPÍTULO II**

### **TERESINA: DAS CARACTERÍSTICAS AO SEU PERCURSO NO TEMPO**

O presente capítulo tem por objetivo analisar a história de Teresina, com foco em seu processo de constituição como capital do Estado do Piauí e nas etapas de expansão territorial que caracterizaram seu desenvolvimento. Para garantir maior clareza expositiva, as discussões aqui apresentadas estruturam-se segundo uma sequência cronológica de eventos, favorecendo o entendimento articulado das transformações urbanas.

Ademais, este capítulo dedica-se também ao estudo da área que delimita a escala de pesquisa, possibilitando compreender sua formação e configuração socioespacial contemporânea. Dessa forma, torna-se possível apreender não apenas o espaço teresinense em sua totalidade, mas também as dinâmicas sociais que lhe conferem sentido e identidade.

#### **2.1 Teresina: aspectos gerais e contextos históricos às primeiras décadas de sua fundação**

Teresina é a capital do Estado do Piauí (Figura 2), localizada nas “coordenadas geográficas 05°05’12” de latitude sul e 42°48’42” de longitude oeste” (Melo, 2009, p. 75) (Mapa 1),

[...] na região conhecida como “Meio Norte”, por caracterizar uma região de transição entre a Amazônia Legal e o Sertão nordestino, a cidade de Teresina limita-se com o estado do Maranhão, [...] possuindo uma área de 1.343km<sup>2</sup>. A zona urbana ocupa uma área equivalente a 242 km<sup>2</sup>, correspondente a aproximadamente 15% da área total do município (Lima, I. M. M. F., 2011, p. 67).

Está situada entre dois rios: o rio Parnaíba e o rio Poti. Na margem esquerda do rio Parnaíba encontra-se a cidade de Timon, pertencente ao Estado do Maranhão. O rio Poti atravessa a cidade ao meio, e seu nome deriva da presença de povos indígenas antes do processo de colonização (Silvai; Scabello, 2013).

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2024), a população estimada da capital piauiense é de aproximadamente 902 mil habitantes. No entanto, considerando a conurbação com a cidade de Timon, no Maranhão, que possui cerca de 182 mil habitantes (IBGE, 2024), a região ultrapassa 1 milhão de habitantes.

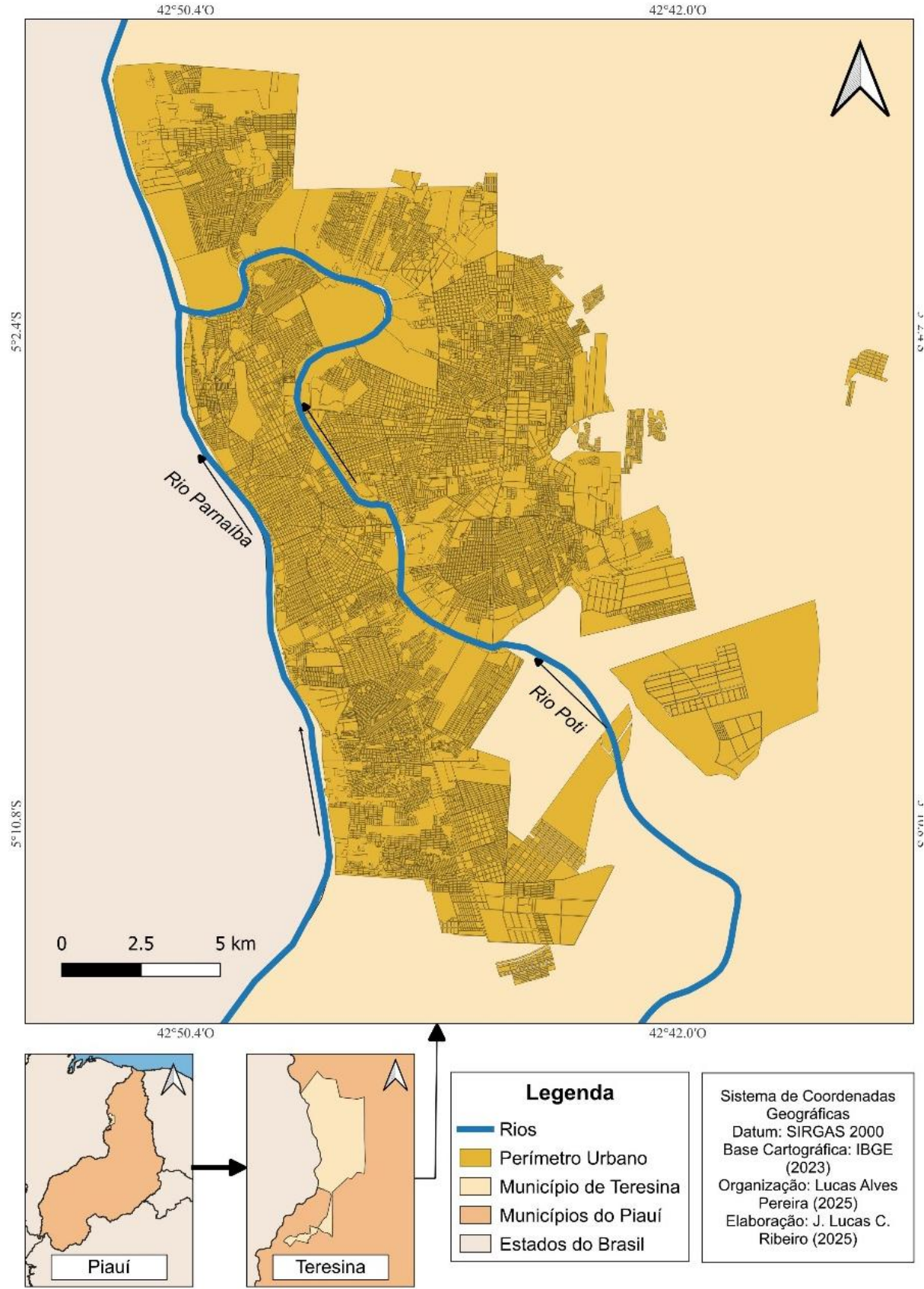
Teresina apresenta Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 0,751 — considerado alto — e o mais elevado do Piauí, cujo IDH médio é de 0,690 (IBGE, 2024). Em termos econômicos, o município possui um Produto Interno Bruto (PIB) de 22 bilhões de reais, o que corresponde a 41% da receita total do Estado (Cepro, 2012; 2019).

**Figura 2** - Imagem parcial de Teresina.



Fonte: Alexandro Dias (2018).

Mapa 1 – Perímetro urbano de Teresina.



Fonte: Organizado pelo autor (2025).

Dado este panorama geral, partimos do princípio de que, conforme Melo (2009), a ocupação do território que viria a constituir o Estado do Piauí teve início por volta de 1670, a partir da exploração de terras no interior do sertão brasileiro. Assim, o rio Parnaíba e o rio São Francisco tiveram papel fundamental ao guiarem os sertanistas no transporte de gado. Já no século XIX, começaram a surgir pequenos povoados ao longo das margens desses rios, sendo descobertos outros afluentes importantes para o desenvolvimento do futuro Estado, como o rio Poti e o rio Gurguéia (Melo, 2009).

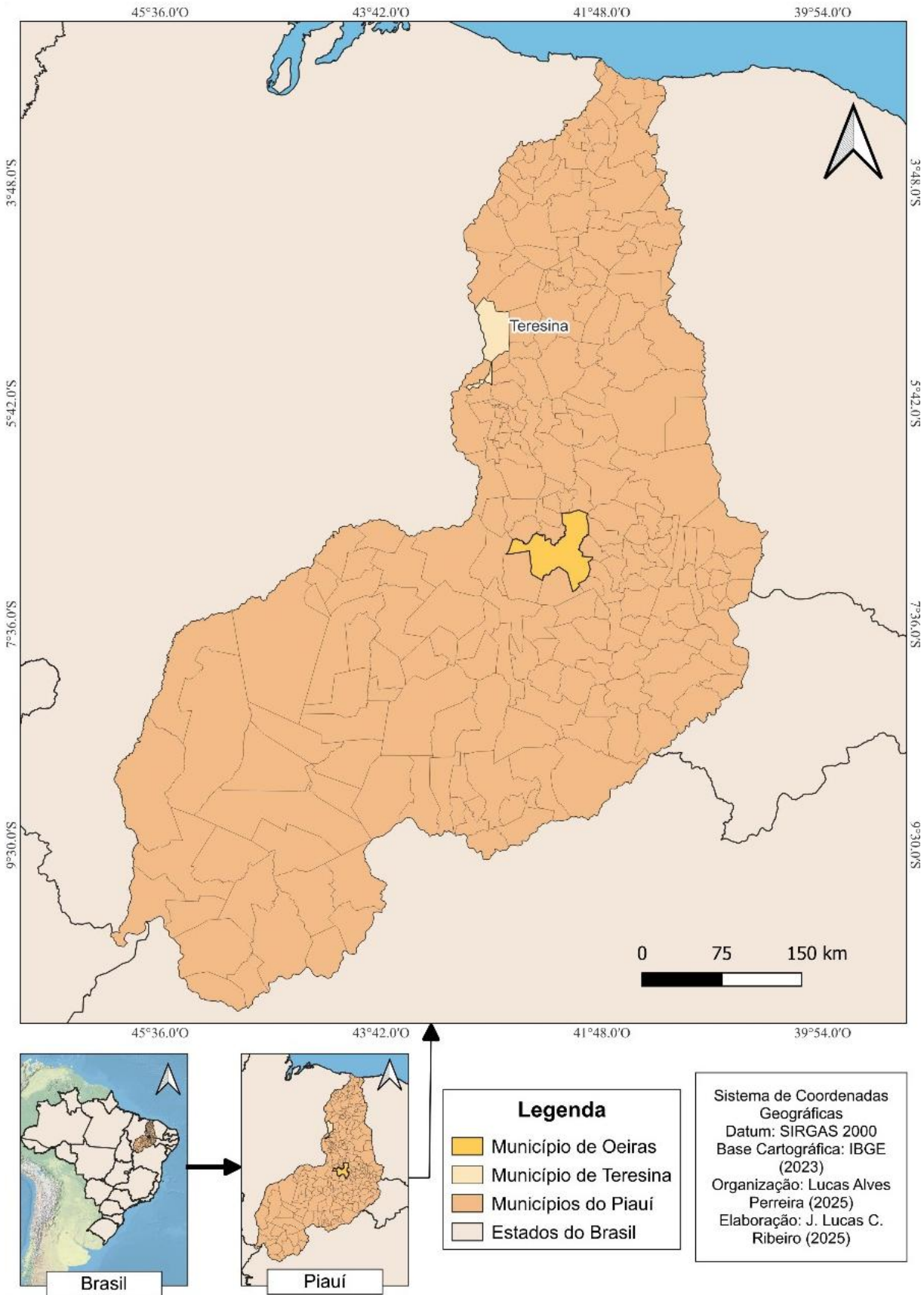
Durante o período imperial, em 1758, foi instituída a Capitania de São José do Piauí, cuja capital foi denominada Vila do Mocha — posteriormente renomeada para Oeiras (Melo, 2009). Em 1852, o governador José Antônio Saraiva transferiu a capital de Oeiras para Teresina (Mapa 2). Antes de receber o nome atual, a cidade era chamada Vila do Poti, e já apresentava uma pequena aglomeração próxima ao encontro do rio Parnaíba com o rio Poti.

A ideia da mudança representava o anseio pela modernização do Estado (Nascimento, 2011), motivada pela ambição de “construir uma *cidade dos desejos*, dos sonhos cuja trama urbana pudesse seguir a cena desenhada no projeto urbanístico que tinha por finalidade uma sociedade da ordem, do progresso: uma sociedade civilizada” (Lima, 2011, p. 1, grifo nosso).

De acordo com a ótica de Bueno e Lima (2015, p. 100), Teresina

[...] surgiu sob o signo do moderno, uma vez que sua transferência visou desobstruir as limitações de comunicação entre o Piauí e as demais províncias brasileiras, assim como diminuir a dependência econômica em relação ao Maranhão, a qual era resultado, principalmente, do papel comercial exercido pela cidade de Caxias (MA).

Mapa 2 – Localização de Oeiras e Teresina.



Fonte: Organizado pelo autor (2025).

À época, a população estava insatisfeita com a localização da capital, que até então era Oeiras, pois a cidade situava-se no sertão piauiense e apresentava dificuldades de comunicação com outras partes do país. A transferência da capital de Oeiras para a Vila do Poti também se justificava pelas

[...] condições financeiras, a situação de isolamento, de atraso entre outros, determinavam o ritmo das ideias e ações de seus governantes. As interpretações historiográficas regionais, os documentos oficiais, os relatos dos presidentes da Província são unânimes ao apontarem as representações de isolamento, dispersão, dissociabilidade, decadência, pobreza, atraso, estagnação, para definir sua historicidade. E os viajantes, memorialistas, historiadores etc., comumente sedimentavam tais representações (Gandara, 2011, p. 91).

Oeiras localiza-se relativamente distante do rio Parnaíba, a cerca de 115 km, cuja utilização era necessária para o escoamento de produtos e mercadorias, o que visava evitar o crescimento e a hegemonia econômica de Caxias, no Maranhão (Teixeira, 2019).

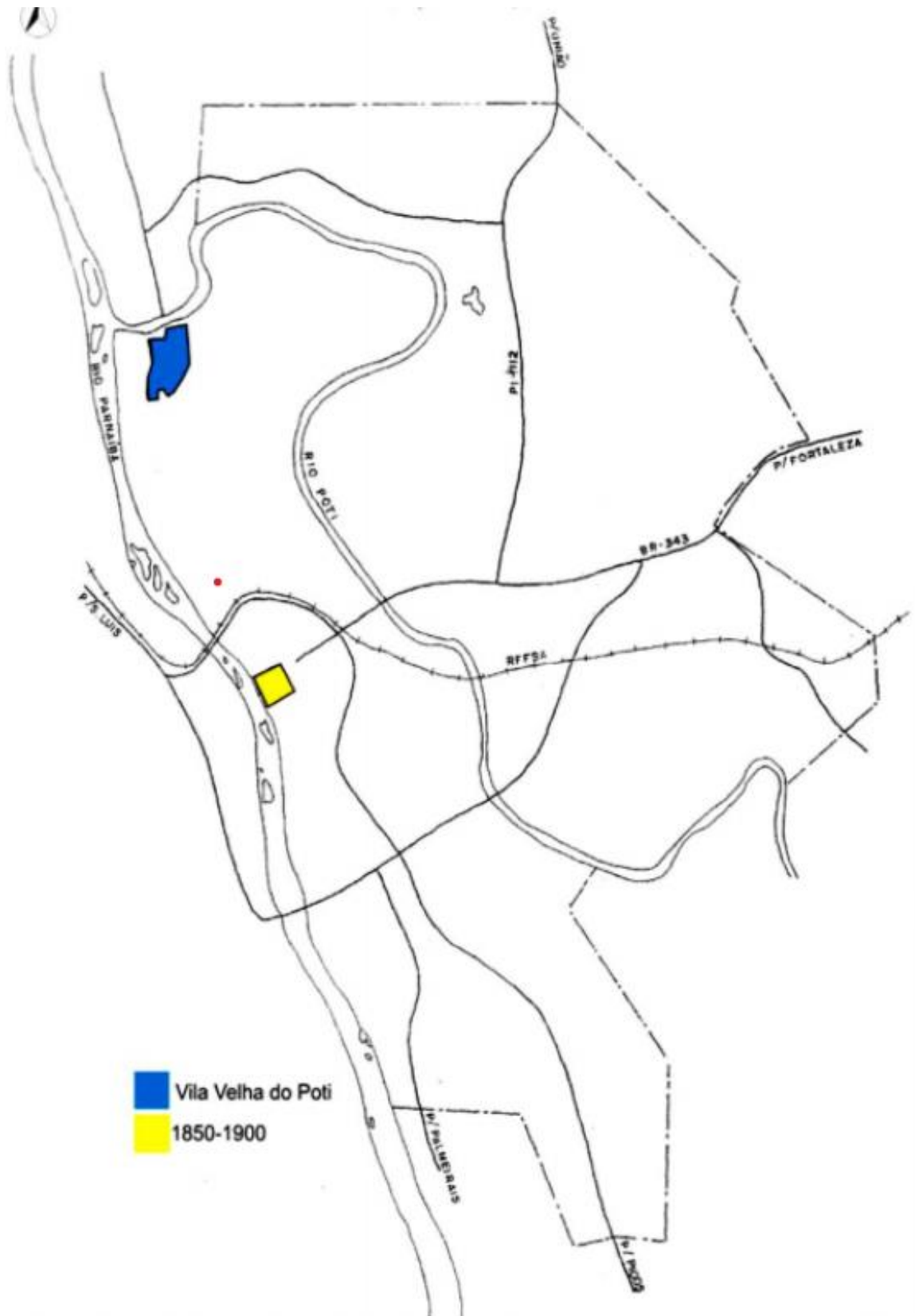
O pretexto da mudança também estava associado à ideia de que Oeiras não desempenhava o papel de centro de desenvolvimento do Estado do Piauí, havendo um “medo” quanto à inércia do Estado em não prosperar no cenário nacional, pois a cidade não possuía características condizentes com uma capital estadual (Gandara, 2011).

Nessas circunstâncias, a transferência da capital resultaria na criação de um novo centro de poder, uma vez que o rio Parnaíba serviria como via de conexão entre o Estado e o restante do país (Bueno; Lima, 2015). Embora ainda existisse uma dependência em relação a Caxias, o uso do rio Parnaíba possibilitaria melhor articulação com outros núcleos urbanos próximos (Façanha, 1998), bem como maior integração com outras cidades do Meio-Norte, promovendo o comércio entre elas (Abreu, 1983).

Dessa forma, o rio Parnaíba e o rio Poti foram essenciais na escolha do local para o crescimento da nova cidade, pois a decisão de fundá-la entre dois rios, ambos com boas condições de navegabilidade, viabilizaria as futuras movimentações comerciais das fazendas do sul do Piauí, que já exportavam cabeças de gado para a Bahia, além de facilitar a conexão com portos da Europa e da América do Norte (Teixeira, 2019).

A futura cidade, até então em planejamento, foi estudada não apenas quanto à sua posição geográfica dentro do Estado, mas também em relação à sua inserção na rede urbana das cidades do Meio-Norte brasileiro e às condições topográficas do local, uma vez que sua estruturação inicial ocorreu em nível mais elevado em relação ao rio Parnaíba, evitando inundações (Teixeira, 2019). Assim, a nova capital foi implantada um pouco distante da confluência dos rios, conforme representado na Figura 3.

**Figura 3** - Representação da localização da cidade planejada em relação a Vila do Poti.



Fonte: Carvalho (2015).

Lima (2002, p. 2) posiciona-se afirmando que

A ideia da transferência da Vila do Poti para outro local encontrou eco junto à população, principalmente pelo fato de que esta já vinha sentindo a necessidade de encontrar um lugar a salvo das enchentes que, periodicamente, lhe traziam problemas econômicos e de insalubridade, tendo em vista que a Vila ficava no terraço fluvial formado pela confluência dos rios Poti e Parnaíba – a barra do Poti. No entanto, em função da importância da futura navegação para a nova Capital, a Vila Nova<sup>9</sup> foi construída à margem do rio Parnaíba, porém a montante da barra do Poti, num dos patamares do planalto Chapada do Corisco, lugar mais alto e, presumidamente, a salvo das cheias.

Em 1849 foi decretada a lei que autorizava a transferência da capital de Oeiras para a Vila do Poti, dando início à construção da nova cidade (Silvai; Scabello, 2013). Somente em 21 de junho de 1852 foi divulgada oficialmente a decisão de que a sede do governo seria transferida para outra cidade, o que gerou descontentamento entre os oeirenses.

Uma vez transferida para a Vila do Poti, a cidade foi renomeada Teresina, em homenagem a Teresa Cristina Maria de Bourbon, esposa de Dom Pedro II, então imperador do Brasil (Teresina, 2025). José Antônio Saraiva introduziu um modelo urbanístico de traçado quadriculado, tornando Teresina a primeira cidade planejada do país. Corroborando com Andrade (2014, p. 2),

O projeto urbanístico para a nova capital piauiense seguiu a forma de planejamento urbano barroco, com quarteirões em forma de xadrez, ruas retas e alinhadas, divisões em quarteirões e com áreas de largos que se mais tarde se tornaram praças urbanizadas. O modelo de tabuleiro de xadrez, também chamado de tabuleiro de jogo de damas, seguia a legislação de Portugal, também executada em outros lugares da Província.

O protótipo da cidade foi projetado por João Isidoro França, tomando como referência o rio Parnaíba (Oliveira, 2010). Para Silva,

Traçado é proveniente de um desenho erudito, o plano de Isidoro representa a racionalização de recursos e a simplificação de procedimentos. Função da topografia e de demandas sócio-políticas resultou na flexibilidade da trama urbana, na articulação das praças e na informalidade dos loteamentos. É marca de um planejamento

---

<sup>9</sup> Alguns autores como Lima (2002), Teixeira (2019) e Carvalho (2015) chamam o que viria a ser Teresina, como Vila Nova do Poti. E o espaço precedente a Teresina como Vila Velha do Poti. Já outros como Gandara (2011) e Salvai e Scabello (2013) mencionam apenas como Vila do Poti. Acredita-se que não há um consenso de como a cidade antes de se transformar em Teresina era chamada. Assim, esta pesquisa se refere à Vila do Poti o que antes precedeu a Teresina.

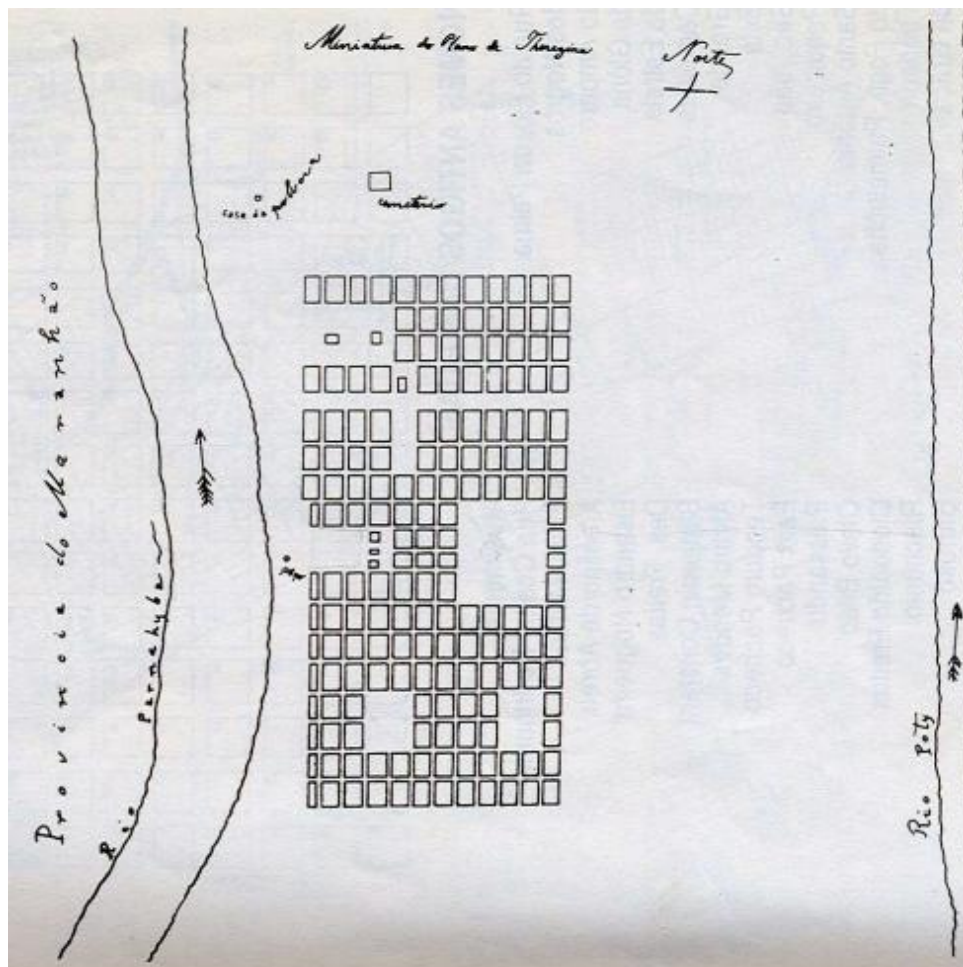
prévio. Comprova que Teresina foi de fato a primeira cidade planejada e construída no Brasil [...] (Silva, 2008, p. 2).

Ainda, a autora aponta que a planta da cidade apresenta características do urbanismo português dos séculos XII ao XVIII, pois

[...] atende as condições de defesa, de boa ventilação, drenagem, controle, acessibilidade, adequação à topografia e ao clima. Além disto, fica evidente que o Plano também contempla certa pertinência funcional quanto a regras de distribuição espacial das atividades e quanto à pertinência dimensional relacionada à largura, comprimento, malha etc. (Silva, 2008, p. 3).

Logo, a autora assinala que há duas particularidades na geometria apresentada no traçado urbano da cidade: embora a praça seja um ponto central, visualmente ela não se encontra no centro, conforme indicado na Figura 4, sendo representada no espaço “vazio” à esquerda da planta, já às margens do rio Parnaíba.

**Figura 4** - Traçado urbano de Teresina em 1852.

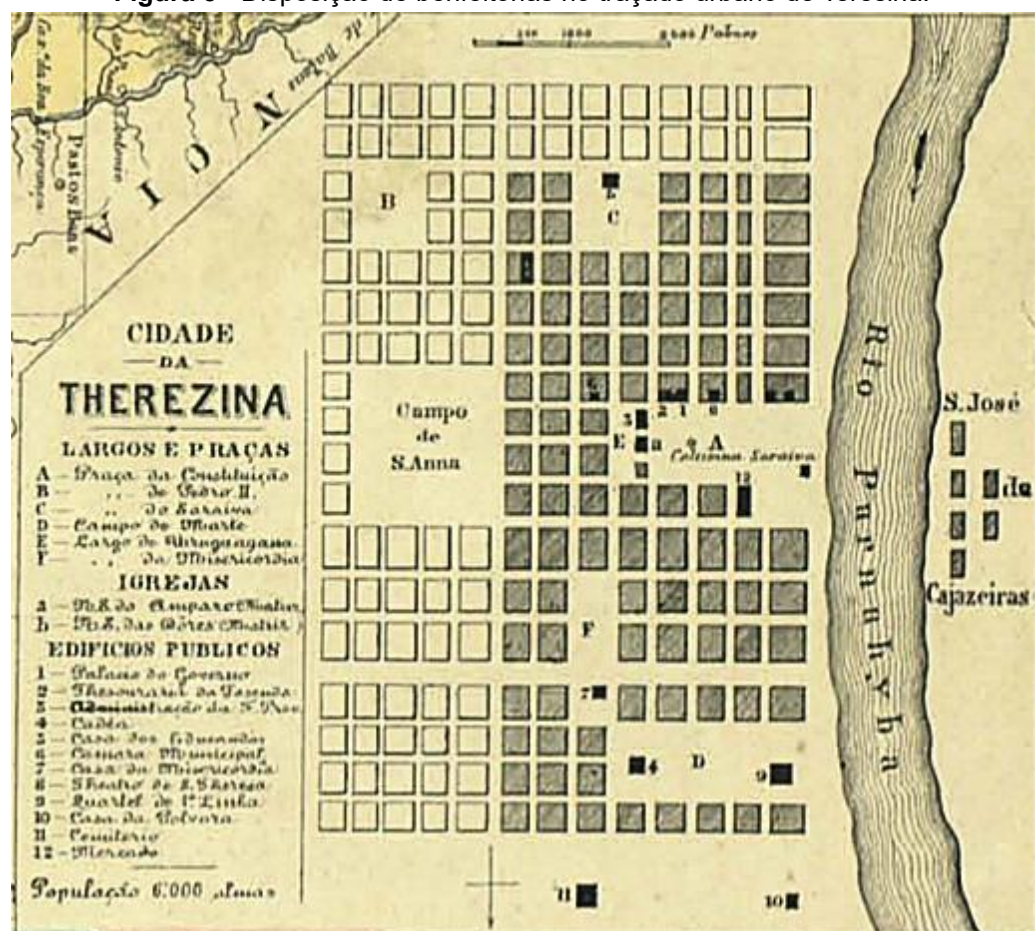


Fonte: Silva (2008).

Uma dessas particularidades é explicada pela Igreja Matriz, que exerceu o papel de marco zero e ponto elementar na recepção dos novos moradores e visitantes da nova cidade (Silva, 2012), os quais chegavam por meio do rio Parnaíba. A segunda particularidade refere-se à ênfase dada às edificações institucionais situadas ao redor da praça central, de modo que a Igreja Matriz se consolidou como um marco nas fronteiras sociais, dado que estava localizada “perto dela os lugares de trabalho, de administração, de saúde, de preservação. Atrás dela o lugar de comércio” (Silva, 2008, p. 2).

A disposição do planejamento urbano evidencia que a centralidade da Igreja Matriz revela o papel da religiosidade na construção de Teresina, bem como na produção do espaço e nas práticas sociais que moldaram a reprodução da vida cotidiana da população da época. Conforme investigado por Silva (2012), é possível observar, a partir da Figura 5, a confirmação desse fato, que expressa um caráter de ordem e estrutura inspirado nas formas de organização espacial vigentes no período, conforme já destacado por Lima (2002).

**Figura 5** - Disposição de benfeitorias no traçado urbano de Teresina.



Fonte: Silva (2011).

Em sintonia com Teixeira (2019, p. 79), isso traz um caráter de

[...] solução que remete ao urbanismo barroco, um conjunto significativo de prédios públicos – sede do governo estadual, igreja matriz, tesouro e mercado público ocupou o contorno da praça. A forma e a posição desses prédios assinalavam a hierarquia entre as funções que abrigavam. Assim, a Igreja ocupou uma posição central e foi, paulatinamente, sendo ampliado até converter-se no ponto focal do espaço.

Ainda com relação à Igreja Matriz, o planejamento que a coloca como ponto central no progresso de uma cidade colonial, segundo Caldeira (2003), é dado pela função de caráter cívico, além do religioso e comercial. Essas características urbanísticas são essencialmente heranças do urbanismo colonial português. Portanto, os espaços possuem funções distintas conforme suas finalidades.

Corroborando com Silva (2012), Teixeira (2019, p. 77) explica que o planejamento da cidade

[...] previa edifícios adequados ao funcionamento das repartições e poderes públicos e ao abrigo de uma população numerosa, formada pelos governantes e funcionários públicos e suas famílias, provenientes de Oeiras, e pelos habitantes da Vila do Poti. Seu plano apresenta malha ortogonal de notável rigidez geométrica, com ruas retilíneas e praças retangulares interrompendo a malha.

Embora idealizada para concentrar grande poder político e administrativo nos anos seguintes, os primeiros tempos após sua construção foram marcados por dificuldades econômicas. Amparado nos estudos de Abreu (1983) e Façanha (1998), Sousa (2018) destaca que o crescimento da capital foi lento e inexpressivo diante das expectativas, sobretudo em razão das limitações econômicas. A produção de couro, principal atividade da época, entrou em declínio, enquanto a colheita do algodão se fortaleceu como mercadoria de destaque, impulsionando as exportações internacionais entre 1857 e 1865.

Posteriormente, outros produtos ganharam relevância econômica e contribuíram para a expansão de Teresina, como a carnaúba, a maniçoba, o coco babaçu e a cera de carnaúba (Teixeira, 2019) — produtos com alta demanda de exportação, e essenciais ao processo de urbanização da capital, além de favorecerem o surgimento de cidades próximas, fortemente influenciadas pelo comércio da maniçoba. Essa matéria-prima foi importante no contexto do ciclo da borracha, ainda que sua produção não tenha alcançado o mesmo reconhecimento ou desempenho que Belém e Manaus.

O desenvolvimento de Teresina também se consolidou pelo avanço de seu caráter administrativo e pela dinamização do comércio e dos serviços (Teixeira, 2019), além da instalação da primeira fábrica em 1893.

A Companhia de Fiação e Tecidos Piauiense, ilustrada na Figura 6, promoveu uma reestruturação no espaço urbano de Teresina, tanto na planta original da cidade quanto na formação de um bairro industrial (Teixeira, 2019). Após sua fundação, novas indústrias começaram a surgir. De acordo com Teixeira (2019), em consonância com a descrição do *Almanak Laemmert* (1905, p. 91), a indústria piauiense se diversificou, abrangendo “sabão, tecidos, bebidas, calçados, charutos, cigarros, gelo e vinagre, laticínios, cerâmicas, usinas de açúcar e indústrias de beneficiamento de algodão e arroz.”

**Figura 6** - Imagem da Fábrica Companhia de Fiação e Tecidos Piauiense, em 1918.



Fonte: Ribeiro (2020).

Mesmo com o avanço industrial, o papel de Teresina, tanto em âmbito regional quanto nacional, manteve-se modesto até meados do século XX, pois a produção piauiense continuava fundamentalmente extrativista e agrícola, refletindo de forma limitada no cenário econômico nacional. A explicação para isso está no fato de que a exportação desses produtos gerava pouco excedente capaz de impulsionar o crescimento econômico da capital. Assim, de forma relativa, a cidade apresentou um desempenho insípido diante da magnitude da conjuntura nacional (Abreu, 1983).

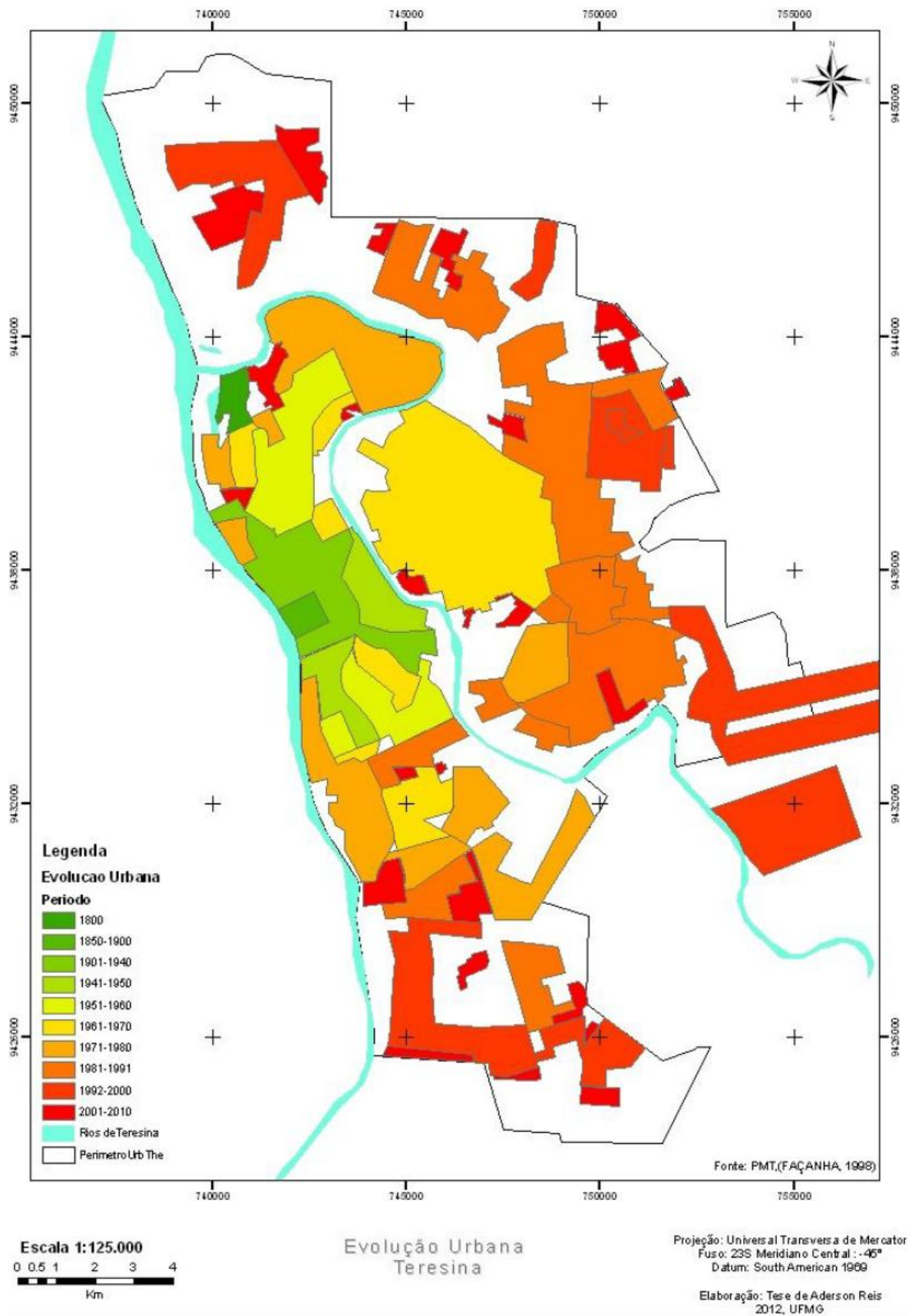
Com o passar dos anos, a organização espacial planejada de Teresina começou a se diluir no processo de expansão populacional, ultrapassando os limites da planta original da cidade. A ocupação dos espaços ocorreu, inicialmente, de maneira ordenada; contudo, à medida que a cidade se expandia, fazendas e sítios vizinhos foram sendo incorporados à malha urbana, originando bairros com ruas e avenidas que não seguiam o traçado geométrico da fundação, configurando um crescimento espontâneo (Lima, 2002).

## **2.2 A expansão territorial em Teresina**

Com base nesse processo, compreende-se que Teresina foi idealizada para ser uma cidade moderna, mas acabou sendo descaracterizada ao longo do tempo, à medida que o crescimento populacional e econômico das décadas seguintes extrapolou o planejamento inicial, resultando em uma expansão urbana desordenada (Lima; Lopes; Façanha, 2019).

O crescimento demográfico já não se adequava ao modelo originalmente concebido. O uso fluvial para o escoamento de produtos perdeu relevância, impulsionando a abertura de rodovias e a expansão da cidade para novas áreas (Teixeira, 2019). O Mapa 3 ilustra o processo de expansão territorial da capital ao longo de sua trajetória histórica.

**Mapa 3 - Expansão territorial de Teresina.**



Fonte: Reis Filho (2012).

Teresina só conseguiu consolidar-se como polo econômico regional em meados da década de 1920. A partir desse período, começou a se destacar no contexto piauiense e passou a interagir com a economia nacional, ainda que de forma modesta (Sousa, 2018). Tal processo pode ser explicado pela industrialização mais expressiva que ocorreu na cidade a partir de 1918 (Façanha, 2003), embora já existissem atividades industriais em menor escala antes desse período. Nesse contexto, os serviços urbanos começaram a se diversificar, com avanços nas áreas de educação, saúde e comunicações, impulsionados pela dinamicidade do comércio, o que contribuiu para a reestruturação do espaço urbano (Abreu, 1983).

A expansão horizontal da cidade intensificou-se na década de 1940:

As zonas Norte e Sul destacaram-se com a construção de vários bairros. Os bairros Mafuá, Vila Operária, Vila Militar, Feira de Amostra e Matadouro modificaram a paisagem da zona Norte e criaram um contraste na paisagem, pois próximo as áreas densamente povoadas existiam vazios populacionais. Os bairros Cabral e Ilhotas constituíram, nesse momento, a periferia do Centro. A zona Sul teve a expansão determinada pelos bairros Piçarra, Vermelha, São Pedro e Tabuleta preenchendo os espaços entre os rios Poti e Parnaíba. O limite da expansão do espaço urbano estava compreendido entre as avenidas Miguel Rosa e Frei Serafim (Viana, 2003, p. 50).

Segundo Lima (2002, p. 8),

A expansão da ocupação para a zona sul iniciou-se com a urbanização da Estrada Nova, que, na época de sua abertura, em 1877, era um caminho que ia desde a Praça Saraiva até o lugar Areias (hoje bairro da zona Sul) seguindo o eixo da estrada que ia até Oeiras e que atualmente corresponde à extensão-sul da Rua Rui Barbosa que continua na Av. Barão de Gurguéia.

A autora observa que os bairros da cidade receberam seus nomes conforme a especialização e a funcionalidade de cada localidade. O bairro Piçarra, por exemplo, herdou esse nome em razão da abundância de piçarra na região, material que “existia em abundância na região e foi largamente usado como aterro para a ‘estrada do gado’ que ligava o matadouro do Cabral, zona Norte, à região chamada Catarina, lado sudeste – margem esquerda do rio Poti” (Lima, 2002, p. 9).

A expansão da cidade para a zona Sul foi impulsionada pela popularização dos veículos, sobretudo dos caminhões que trafegavam por essas vias para o transporte de produtos. Esse fluxo de mercadorias favoreceu a abertura de novas ruas e avenidas, rompendo o traçado retilíneo inicial e dando origem a novos conjuntos habitacionais (Lima, 2002).

Por volta de 1930, foi construída a primeira ponte sobre o rio Poti, ligando a atual zona Leste à Avenida Presidente Vargas (atualmente Avenida Frei Serafim), uma das principais vias de Teresina (Lima; Lopes; Façanha, 2017). Há divergências quanto à localização exata da chamada Ponte de Madeira, sendo atribuída aos bairros Piçarra e Ilhotas, conectando-se ao atual bairro dos Noivos (Teresina Antiga, 2015).

Popularmente conhecida como Ponte de Madeira, conforme ilustrado na Figura 7, a estrutura foi destruída por uma enchente e posteriormente substituída pela Ponte Juscelino Kubitschek (Figura 8), construída em concreto armado (Araújo, 2009).

**Figura 7** - Imagem da Ponte de Madeira, em 1936.



Fonte: Academia Piauiense de Engenharia (2024).

**Figura 8** - Imagem da ponte Juscelino Kubitschek.



Fonte: Academia Piauiense de Engenharia (2024).

Silva, Silva e Viera (2017, p. 2) explicam que Teresina expandiu-se para o “norte, sul e leste, sendo que a expansão para o norte se deu de forma mais lenta, enquanto para o sul houve um incentivo, com as melhorias na infraestrutura, implantação do Distrito Industrial e a implantação dos primeiros conjuntos habitacionais”.

Para Kallas (2008), a década de 1950 marcou um período de crescimento vertiginoso da capital. A industrialização acelerou o avanço econômico e atraiu migrantes do interior e das zonas rurais para o centro urbano de Teresina, impulsionando o crescimento populacional. Seguindo o raciocínio da autora, esse fluxo migratório estimulou a especulação imobiliária em terrenos desocupados e tornou visíveis as primeiras formas de segregação socioespacial.

Ainda na década de 1950, conforme a Figura 9, é possível observar que a cidade apresentava uma estrutura consolidada em relação à área central, evidenciando um processo de expansão em direção às zonas sul e norte (Araújo, 2009). Nota-se também que, até então, não existiam habitações que ultrapassassem as margens do rio Poti. Entretanto, pode-se considerar que foi a partir desse período que começaram a ser construídos os primeiros conjuntos habitacionais nas áreas do Parque Ceará e da Vila de Fátima — aspectos que serão discutidos posteriormente nesta pesquisa.

A construção da via férrea, que atravessa a cidade desde o rio Parnaíba até o rio Poti, possibilitou a urbanização das estradas próximas, uma vez que o traçado contornava o Centro em direção às zonas Norte e Sul, facilitando o acesso a essas áreas (Lima, 2002). Essa via está representada pelo traçado escuro na Figura 9, conforme apresentado.

**Figura 9** - Planta de Teresina mostrando a sua expansão.



Fonte: Martins (1959).

Impulsionada pelo governo vigente na década de 1960, Teresina passou a se interligar, por meio da malha rodoviária, com outras cidades, em razão de sua localização estratégica. Esse processo fortaleceu os fluxos espaciais e econômicos, intensificando a articulação urbana e regional e contribuindo, de forma significativa, para o fortalecimento da economia (Lima, 2002).

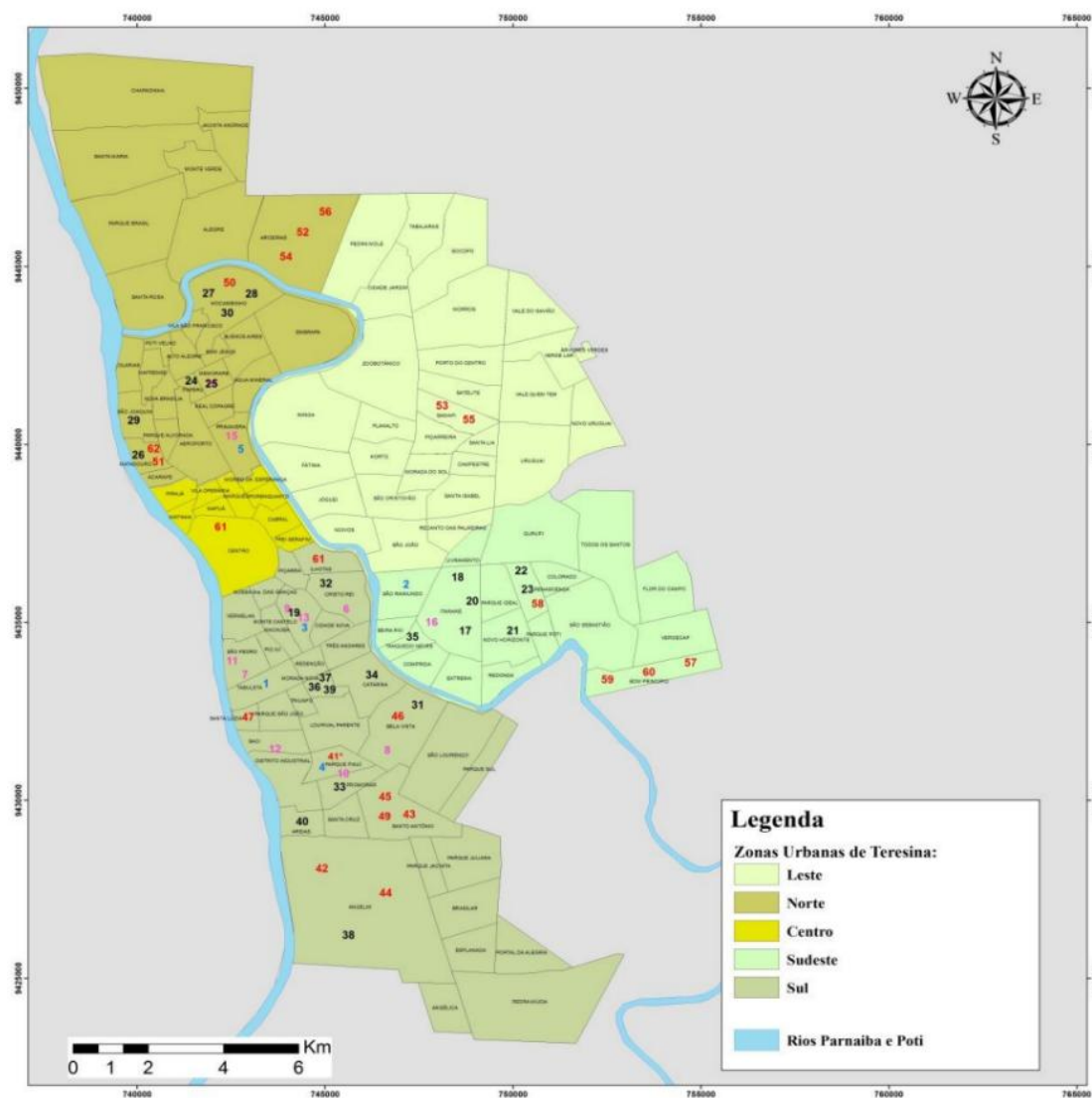
Nesse sentido,

[...] a capital piauiense ampliou a sua área de influência, passando a comandar um espaço regional formado não só de municípios piauienses, mas também de municípios de outros Estados como: Goiás, Pará e, principalmente do Maranhão, através da prestação dos serviços de educação e saúde e, em menor escala, da atividade comercial (Lima, 2002, p. 12).

Consequentemente, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, a promoção federal de políticas públicas voltadas à habitação impulsionou o crescimento de diversos bairros que, inicialmente, eram conjuntos habitacionais. Anos depois, essa função foi assumida pela Companhia de Habitação do Piauí (COHAB-PI) (Façanha, 2003) (Mapa 4).

Os conjuntos habitacionais passaram a preencher os vazios urbanos, complementando a trama da cidade e contribuindo para a expansão e consolidação de novas áreas residenciais (Lima, 2002).

**Mapa 4 - Conjuntos habitacionais promovidos pela COHAB-PI.**



| Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-PI - década de 1960 |       |               |      |                |
|--------------------------------------------------------------------|-------|---------------|------|----------------|
| Nº                                                                 | Zona  | Conjunto      | Ano  | Nº de unidades |
| 1                                                                  | SUL   | Tabuleira     | 1966 | 110            |
| 2                                                                  | SUL   | São Raimundo  | 1966 | 49             |
| 3                                                                  | SUL   | Monte Castelo | 1966 | 302            |
| 4                                                                  | SUL   | Parque Piauí  | 1966 | 2.204          |
| 5                                                                  | NORTE | Primavera I   | 1966 | 187            |

| Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-PI - década de 1970 |       |                           |      |                |
|--------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------|------|----------------|
| Nº                                                                 | Zona  | Conjunto                  | Ano  | Nº de unidades |
| 6                                                                  | SUL   | Cristo Rei                | 1975 | 92             |
| 7                                                                  | SUL   | São Pedro                 | 1976 | 66             |
| 8                                                                  | SUL   | Bela Vista I              | 1977 | 312            |
| 9                                                                  | SUL   | Grand Tio                 | 1977 | 46             |
| 10                                                                 | SUL   | Ampliação do Parque Piauí | 1977 | 500            |
| 11                                                                 | SUL   | São Pedro                 | 1979 | 109            |
| 12                                                                 | SUL   | Esau                      | 1979 | 2.234          |
| 13                                                                 | SUL   | Osir                      | 1979 | 70             |
| 14                                                                 | NORTE | União                     | 1977 | 90             |
| 15                                                                 | NORTE | Primavera                 | 1979 | 100            |
| 16                                                                 | LESTE | Itaraá                    | 1977 | 3.040          |

| Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-PI - década de 1980 |       |                       |      |                |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|------|----------------|
| Nº                                                                 | Zona  | Conjunto              | Ano  | Nº de Unidades |
| 17                                                                 | LESTE | Itaraá II             | 1980 | 4.254          |
| 18                                                                 | LESTE | Rua Esperança         | 1984 | 150            |
| 19                                                                 | LESTE | Princesa Maria        | 1985 | 66             |
| 20                                                                 | LESTE | Rua Esperança II      | 1985 | 104            |
| 21                                                                 | LESTE | Novo Horizonte        | 1986 | 300            |
| 22                                                                 | LESTE | Ressurreição I        | 1986 | 300            |
| 23                                                                 | LESTE | Ressurreição II e III | 1989 | 1.450          |
| 24                                                                 | NORTE | Angela                | 1986 | 164            |
| 25                                                                 | NORTE | União II              | 1981 | 100            |
| 26                                                                 | NORTE | Crista Portela        | 1982 | 176            |
| 27                                                                 | NORTE | Micacimbo I           | 1982 | 3.031          |
| 28                                                                 | NORTE | Micacimbo II          | 1984 | 976            |
| 29                                                                 | NORTE | São Joaquim           | 1984 | 824            |
| 30                                                                 | NORTE | Micacimbo III         | 1985 | 1.120          |
| 31                                                                 | SUL   | Bela Vista II         | 1981 | 683            |
| 32                                                                 | SUL   | José Emlen Falcão     | 1982 | 396            |
| 33                                                                 | SUL   | Primavera - Angelim   | 1982 | 4.096          |
| 34                                                                 | SUL   | Calvinista            | 1983 | 120            |
| 35                                                                 | SUL   | Tancredi Neves        | 1985 | 750            |
| 36                                                                 | SUL   | Morada Nova I         | 1988 | 984            |
| 37                                                                 | SUL   | Morada Nova II        | 1989 | 564            |
| 38                                                                 | SUL   | Angelim II            | 1989 | 264            |
| 39                                                                 | SUL   | Morada Nova III       | 1989 | 524            |
| 40                                                                 | SUL   | Santa Fé              | 1989 | 533            |

| Conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-PI (década de 1990) |        |                         |      |                |
|--------------------------------------------------------------------|--------|-------------------------|------|----------------|
| Nº                                                                 | Zona   | Conjunto                | Ano  | Nº de unidades |
| 41                                                                 | SUL    | Proteção Ambiental*     | 1995 | 7              |
| 42                                                                 | SUL    | Dignidade I             | 1996 | 87             |
| 43                                                                 | SUL    | Vamos vir o Sul I       | 1996 | 104            |
| 44                                                                 | SUL    | Dignidade II            | 1996 | 206            |
| 45                                                                 | SUL    | Vamos vir o Sul II      | 1996 | 290            |
| 46                                                                 | SUL    | Bela Vista III          | 1996 | 422            |
| 47                                                                 | SUL    | Vir Que Te Quero Verde  | 1996 | 840            |
| 48                                                                 | SUL    | Corumbim Agreste**      | 1997 | 30             |
| 49                                                                 | SUL    | Vamos Vir o Sul III     | 1997 | 136            |
| 50                                                                 | NORTE  | Micacimbo IV            | 1996 | 70             |
| 51                                                                 | NORTE  | Lagoa Azul I            | 1993 | 19             |
| 52                                                                 | LESTE  | Novo Teresina I         | 1996 | 250            |
| 53                                                                 | LESTE  | Itaraá I                | 1996 | 233            |
| 54                                                                 | LESTE  | Novo Teresina II        | 1996 | 74             |
| 55                                                                 | LESTE  | Itaraá II               | 1997 | 70             |
| 56                                                                 | LESTE  | Novo Teresina III       | 1997 | 193            |
| 57                                                                 | LESTE  | Duas Quas I             | 1998 | 126            |
| 58                                                                 | LESTE  | Ressurreição (IV etapa) | 1996 | 223            |
| 59                                                                 | LESTE  | Duas Quas II            | 1997 | 200            |
| 60                                                                 | LESTE  | Duas Quas III           | 1998 | 327            |
| 61                                                                 | CENTRO | Lagoa Azul II           | 1993 | 97             |
| 62                                                                 | CENTRO | Ant. Teresina           | 1999 | 100            |

\* Construção de 7 unidades habitacionais no Parque Piauí para fins de testes.  
 \*\* Atualmente localiza-se no município de Nazária, à época, fazia parte do município de Teresina.



Universidade Federal do Piauí  
 Programa de Pós-Graduação em Geografia  
 Linha de Pesquisa: Estudos Regionais e Geomercatoriais  
 Fonte: IBGE (2013); EMGERPI (2015)  
 Sistema de Projeção: Universal Transversa de Mercator  
 Datum: SIRGAS 2000  
 Organizado por: Vieira (2016)  
 Geoprocessamento: Amorim (2016)



Fonte: Vieira; Façanha (2016).

A discussão sobre os conjuntos habitacionais é necessária, pois evidencia a forma como a cidade estruturou seu processo de expansão. Conforme Lima, Lopes e Façanha (2019), com base no estudo de Rodrigues e Veloso (2015), esse foi um dos principais vetores que moldaram a configuração urbana de Teresina.

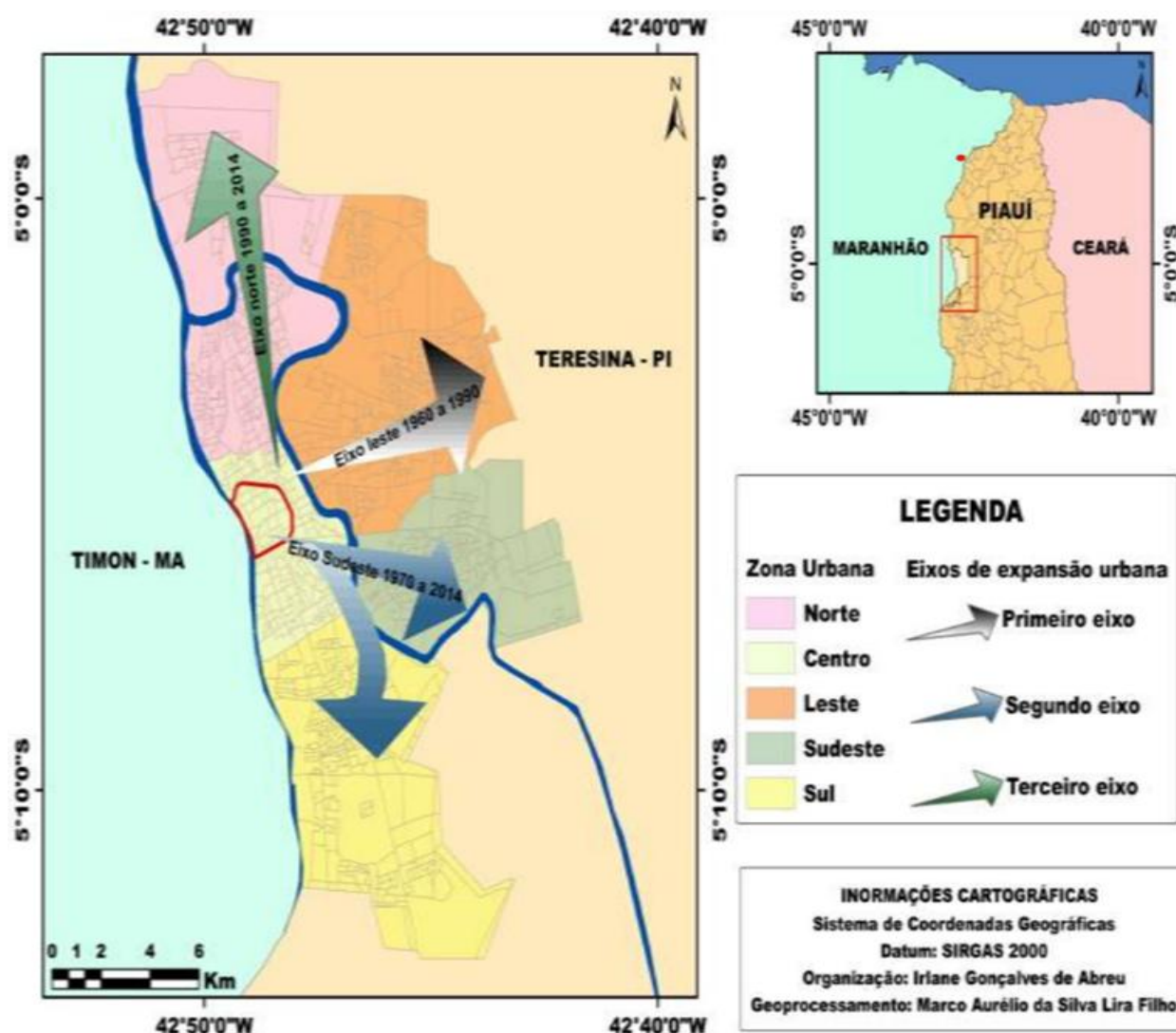
Para Cruz, Espíndola e Carneiro (2016, n. p.), “estes conjuntos definiram um novo formato da cidade de Teresina por meio de um movimento em direção à periferia e da afirmação das tendências de crescimento urbano horizontal, principalmente na zona Sul a partir da construção do Conjunto Parque Piauí em 1968”. A Figura 10, organizada por Abreu (2014), ilustra como esse processo de expansão periférica se intensificou com a implantação desses conjuntos, contribuindo para a consolidação de um padrão de segregação socioespacial na cidade.

Corroborando com essa perspectiva, Kallas (2008) esclarece que a política habitacional promoveu a expansão do tecido urbano, ocupando áreas até então não habitadas do município. Segundo a autora, essa dinâmica elevou os custos dos serviços de infraestrutura destinados aos loteamentos, que, em geral, se localizavam nas regiões periféricas do perímetro urbano.

Façanha (2003, p. 2) apresenta dados segundo os quais “entre os anos de 1966 e 1969 foram construídos cinco (5) conjuntos habitacionais, com destaque para o conjunto habitacional do Parque Piauí, com um total de 2.294 unidades, na zona Sul, zona esta que concentrava a maioria dos conjuntos, com exceção do conjunto Primavera I, localizado na zona Norte”.

Convém salientar que, entre as décadas de 1960, 1970 e 1980, Teresina registrou uma significativa expansão de conjuntos habitacionais voltados às classes sociais desfavorecidas (Kallas, 2008).

**Figura 10** - Direção do crescimento urbano periférico de Teresina.



Fonte: Abreu (2014).

O processo de urbanização dos bairros situados na zona Leste teve início na década de 1960, com a implantação de uma rodovia federal (Lima, 2002), responsável por interligar a Av. Frei Serafim à BR-343 — trecho atualmente denominado Av. João XXIII.

Na década de 1970, intensificou-se o processo de descentralização urbana, colocando em evidência novos subcentros formados pela aglomeração de pequenos comerciantes (Façanha, 2003). De acordo com Souza (2018 *apud* Façanha, 2003) essa descentralização notável permitiu que os habitantes tivessem acesso ao consumo sem a obrigatoriedade de deslocamento até o centro.

À vista disso, Lima (2002) observa que o crescimento dos bairros que compõem a zona Leste foi impulsionado pela fundação da Universidade Federal do Piauí (UFPI)

e pela publicação do Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina (PDOT)<sup>10</sup> o qual instituiu “uma área mínima de dimensão superior à de outros bairros da cidade, para lotes urbanos e a obrigatoriedade do recuo para as construções – aumentaram a atração da população de classes alta e média-alta para essa nova área urbana” (Lima, 2002, p. 14).

O contexto de expansão do espaço urbano colocou o Estado diante da necessidade de regulamentar o uso do solo, uma vez que, na década de 1970, tornava-se cada vez mais evidente a desigualdade e a contradição do espaço urbano (Façanha, 2003). Assim, enquanto surgiam favelas, observava-se simultaneamente o avanço de novos espaços destinados às classes privilegiadas.

No breve contexto sobre a origem das favelas, Kallas (2008, p. 76) acrescenta que “teve início com a implantação de conjuntos habitacionais com grandes espaços entre eles, aumentando os custos com a urbanização e dificuldade de estabelecer conectividade da malha urbana e invasão/ocupação inadequada destes espaços [...]”.

Diante desse cenário de ocupações desordenadas, Kallas (2008) aponta que a criação de decretos municipais voltados à regularização do solo representou uma tentativa de conter o crescimento descontrolado da cidade por meio de políticas públicas habitacionais.

Ainda sob a perspectiva da cidade na década de 1970, seu contexto urbano pode ser caracterizado da seguinte forma:

Na zona Norte, surgiram pequenos núcleos de comércio próximos aos bairros do Buenos Aires e Água Mineral. Nas zonas Sul e Leste, a construção de conjuntos habitacionais estimulou o surgimento de núcleos comerciais, além dos corredores comerciais a exemplo das avenidas Barão de Gurguéia e Miguel Rosa, na zona Sul. As avenidas Centenário e Duque de Caxias, na zona Norte. João XXIII e Nossa Senhora de Fátima na zona Leste. A descentralização espacial com a criação de onze (11) conjuntos habitacionais, principalmente na zona Sul, dinamizou outros setores da sociedade, além do setor comercial. Quanto aos conjuntos habitacionais destaque para o Dirceu Arcoverde

---

<sup>10</sup> Segundo Alencar e Costa (2022), o primeiro PDOT começou a ser elaborado no final da década de 1960, sendo inicialmente denominado *Plano de Desenvolvimento Local Integrado*. Anos depois, em 1977, foi elaborado o *I Plano Estrutural de Teresina*, que apresentou um diagnóstico socioeconômico e estrutural, além de propor projetos de lei de ocupação do solo. O terceiro plano, elaborado em 1983, recebeu o nome de *Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Teresina (PDDU)*, mas não foi concluído nem colocado em vigor na cidade. Logo em seguida, o quarto plano, concebido em 1988, foi denominado *II Plano Estrutural de Teresina*, tendo como principal característica o atendimento às demandas das comunidades. Em 2006, foi elaborado o *Plano de Desenvolvimento Sustentável – Teresina Agenda 2015*, e, por fim, o *Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT)* de 2019. Ainda que Lima (2002) não especifique, compreende-se que o PDOT a que a autora se refere, considerando o contexto da década de 1970, pode ter sido influenciado tanto pelo primeiro quanto pelo segundo plano.

(1977) e o Saci (1979) respectivamente, com 3.040 e 2.034 unidades (Façanha, 2003, p. 4).

Acerca disso, Lima, Lopes e Façanha (2019, n. p.) atestam que

Nas décadas de 1970 e 1980, surgiram novos bairros, a partir da implantação de conjuntos habitacionais populares, como Conjunto Primavera (1966) e Mocambinho (1979), na região norte; Conjunto Monte Castelo (1966), Parque Piauí (1968), Bela Vista (1976), Saci (1979) e o Promorar (1982), na região sul; Itararé (1977), Tancredo Neves (1985) e Renascença (1986), na região sudeste.

Com a “explosão” de conjuntos habitacionais, já na década de 1980, a organização do espaço urbano tornou-se mais complexa. A descentralização do centro comercial se acentuou à medida que os bairros foram se consolidando; contudo, ocorreu uma revalorização das atividades comerciais, o que levou ao surgimento de novos espaços de consumo (Façanha, 2003).

Essa manifestação reflete o processo de redefinição do espaço urbano teresinense, sobretudo por meio do comércio, que deu origem, por exemplo, “aos pequenos Shoppings Centers nas proximidades da Av. Nossa Senhora de Fátima e do Balão do São Cristóvão” (Façanha, 2003, p. 5).

Façanha (2003) destaca que, nesse período, compreender a atuação dos serviços institucionais é essencial para apreender a dinâmica da cidade, uma vez que as fundações públicas desempenharam um papel econômico relevante. Além da UFPI, criada na década de 1970, houve a fundação da “EMBRAPA [Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária] e do Aeroporto de Teresina na zona Norte; do Centro Administrativo e da CHESF [Companhia Hidroelétrica do São Francisco] na zona Sul; do Pátio de Manobras da REFSA [Rede Ferroviária Federal S.A.] e do Terminal de Petróleo Vale do Sol Nascente na zona Sudeste; e, por último, do Parque Zoobotânico [...] na zona Leste” (Façanha, 2003, p. 5).

Lima (2002) observa que, na década de 1990, a segregação socioespacial já era bastante evidente. Entretanto, havia uma diferença: a cidade apresentava-se explicitamente dividida em zonas e bairros conforme as classes sociais, ao mesmo tempo em que ocorria o “preenchimento” e a consolidação da malha urbana entre os conjuntos habitacionais em formação (Cruz; Espíndola; Carneiro, 2016).

A indústria passou por um processo de dinamização, voltando-se à produção de novos bens; contudo, não chegou a exercer grande impacto na configuração socioespacial da cidade, uma vez que, à época, não existia uma política industrial

consolidada. A base econômica de Teresina continuou sustentada, sobretudo, pela oferta de comércio e serviços (Façanha, 2003), com destaque para a predominância do setor terciário (Lima, P. H. G., 2011; Piauí, 2012; Teresina, 2015).

Esse fato se comprova com o surgimento de novos espaços de consumo e comércio. Para Façanha (2003, p. 9), um símbolo desse processo é a construção dos *shoppings centers*<sup>11</sup> como o

“Teresina Shopping” e “Riverside Walk”, espacialmente próximos e separados apenas pela distância de um quilômetro, oferecendo novos serviços e novas formas de comportamento aos cidadãos teresinenses. Esses núcleos de comércio e serviço, artificialmente construídos, criaram novas centralidades na cidade, alterando o cotidiano das pessoas e das famílias. Vale destacar que o uso dos espaços dos *shoppings* está relacionado a uma rede geográfica que envolve a moradia de luxo e o acesso a serviços específicos de um segmento social da cidade.

Com base nessa perspectiva de Façanha (2003), infere-se que, nesse contexto, começaram a surgir em Teresina pontos que podem ser considerados *enclaves fortificados*, conforme já explicado em subseções anteriores. Assim, conforme a argumentação de Colnago e Santos (2018), os *shoppings centers* manifestam a ideia de exclusividade — promovendo uma ruptura nas práticas cotidianas de consumo na cidade em busca de distinção —, não obstante já existissem enclaves ou protótipos anteriores no espaço urbano teresinense. Entretanto, a construção dos *shoppings centers* sinaliza novas formas de consumir a cidade, fortalecendo a noção de autossegregação.

Essa leitura converge com a ideia de Silva, Assis Neto e Oliveira (2013), ao afirmarem que esses dois *shoppings centers* impulsionaram o surgimento de espaços residenciais fechados e de diversas atividades comerciais em suas proximidades. Nessa lógica, a localização estratégica desses empreendimentos reforça ainda mais a compreensão de que o espaço do bairro Jóquei foi concebido para ser autossegregado.

---

<sup>11</sup> Cabe ressaltar que este ponto será retomado no Capítulo III, pois os *shoppings centers* além de originar uma nova centralidade em Teresina, ainda provocou uma organização espacial verticalizada em seus respectivos bairros, bem como os circunvizinhos.

### 2.3 A evolução da Zona Leste de Teresina e do Jóquei

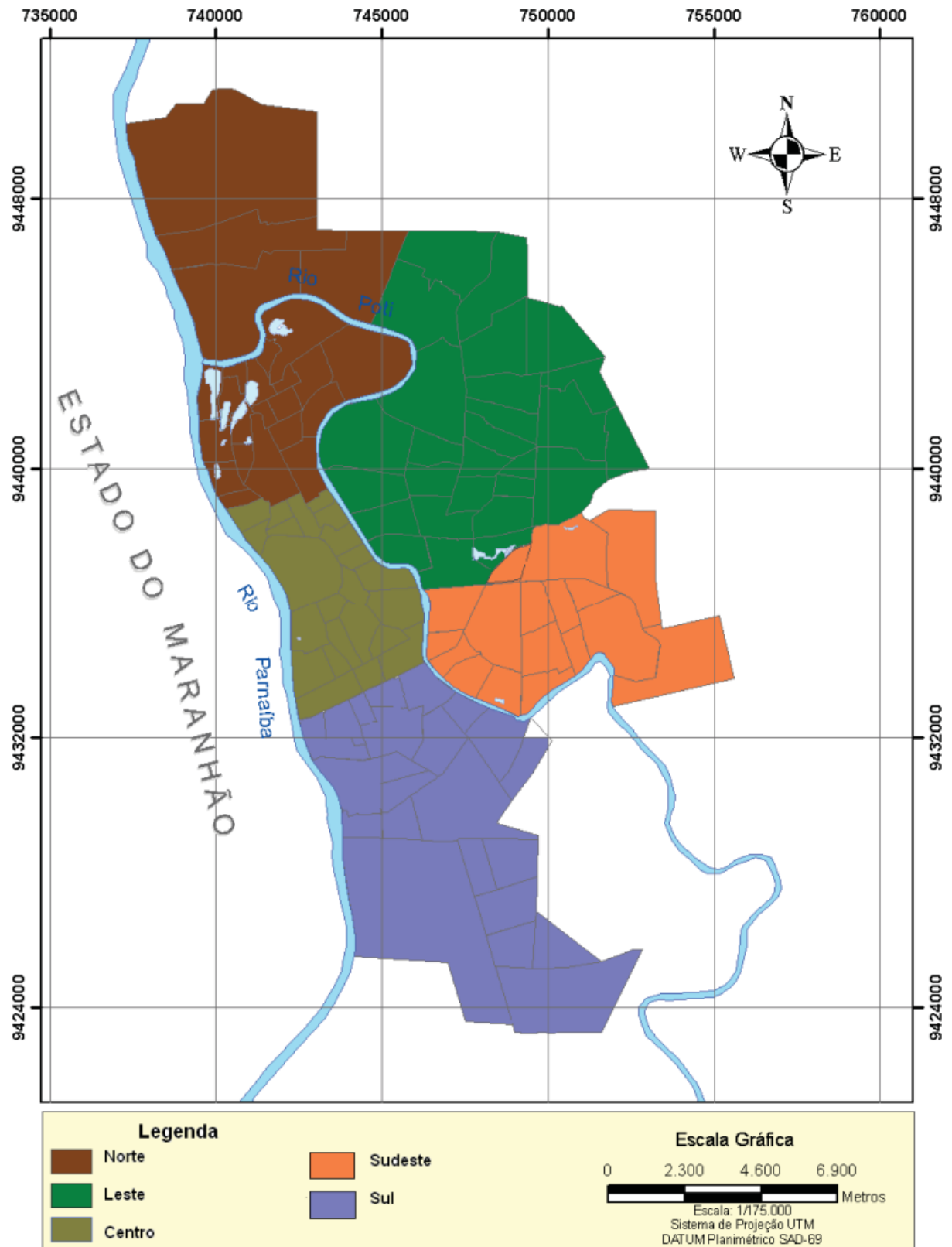
Nesta subseção, será abordada a constituição da zona Leste na malha urbana da capital. No entanto, a atenção será voltada especialmente ao bairro Jóquei, que constitui o recorte empírico específico desta pesquisa. A análise da zona, articulada ao contexto urbano e à sua integração com os bairros circunvizinhos, permite compreender como o bairro Jóquei se tornou um dos principais focos de verticalização em Teresina, refletindo um processo de autoss segregação tanto em sua forma quanto em seu conteúdo.

Os bairros que compõem a zona Leste<sup>12</sup> de Teresina estão localizados a partir da margem direita do rio Poti. Conforme representado no Mapa 5, destacado em laranja, essa zona engloba diversos bairros da capital — totalizando 29 (Teresina, s.d.).

É um fato observável que, até o momento da realização desta pesquisa, persiste uma crença popular: morar na zona Leste é sinônimo de status, de boa posição social, de pertencer a uma “família rica”. Os bairros Jóquei e Fátima desempenham tradicionalmente o papel de representar as classes mais privilegiadas em Teresina, juntamente com os bairros Ininga, Noivos e São Cristóvão. Em contrapartida, nos bairros situados mais afastados do rio Poti, em direção ao “extremo Leste”, esse imaginário não se aplica — são áreas que, em muitos casos, ainda carecem de equipamentos urbanos e de infraestrutura adequada, como Piçarreira, Satélite e Vale Quem Tem, entre outros.

---

<sup>12</sup> Em Teresina, as regiões administrativas são chamadas popularmente de “zonas”, que se “verifica também em várias cidades brasileiras” (Castro; Façanha, 2023, p. 49). Para Castro e Façanha (2023, p. 60), o termo “está pautado na diferenciação espacial, visando, geralmente, ao controle do uso e ocupação do solo, tendo como critério um tipo específico de apropriação para cada recorte territorial”. Isso é dado pela intencionalidade da ação do Estado sobre a gestão da cidade, que, ainda para os autores “quando nos referimos à ‘zona’ Leste ou ‘zona’ Sul em Teresina, o que na verdade estamos falando é de **regiões administrativas**, tanto do ponto de vista legal quanto do ponto de vista conceitual e epistemológico” (p. 60, grifo nosso).

**Mapa 5 - Zonas administrativas de Teresina.**

Fonte: Lima, P. H. G. (2011).

Pela presença dessas duas características, pode-se identificar e considerar a existência de diversas “zonas Lestes”: de um lado, o espaço mais luxuoso de Teresina,

situado nas proximidades do rio Poti; de outro, “mais a Leste”, áreas ocupadas por populações de menor poder aquisitivo. Trata-se, portanto, de uma zona marcada por espaços heterogêneos, contraditórios e, por vezes, conflituosos.

Considerando o exposto, esta discussão será conduzida a partir de um recorte espacial centrado no bairro Jóquei (Mapa 6), articulando uma perspectiva espaço-temporal que aprofunde a compreensão de sua constituição social, sem desconsiderar o contexto dos bairros vizinhos.

Assim, para Bueno e Lima (2015, p. 103), a ocupação dessa zona é datada

[...] a partir da segunda metade do século XX, na constituição de uma área residencial voltada para um público com alto poder de consumo [...] e evidencia uma das dinâmicas urbanas empreendidas no espaço teresinense, em que houve a produção de territórios autosegregados, representados pelos bairros Jóquei, Fátima, Ininga, Horto e São Cristóvão.

**Mapa 6 - Localização do Jôquei.**



Fonte: Teresina (2021).

Para Castelo Branco (2012, p. 3), a zona representa uma

[...] grande importância econômica para a cidade, quer pela intensa atividade da indústria da construção civil desenvolvida, quer pelos prestadores de serviços ali instalados nas mais diversas áreas de consumo como educação, gastronomia, saúde e comércio diversificado. Embora seja uma área cuja paisagem se transforma a cada dia, ainda é possível com um olhar mais atento, perceber traços dos primórdios de sua ocupação, no início da década de 1960, que se contrastam e se conflitam com sua face atual.

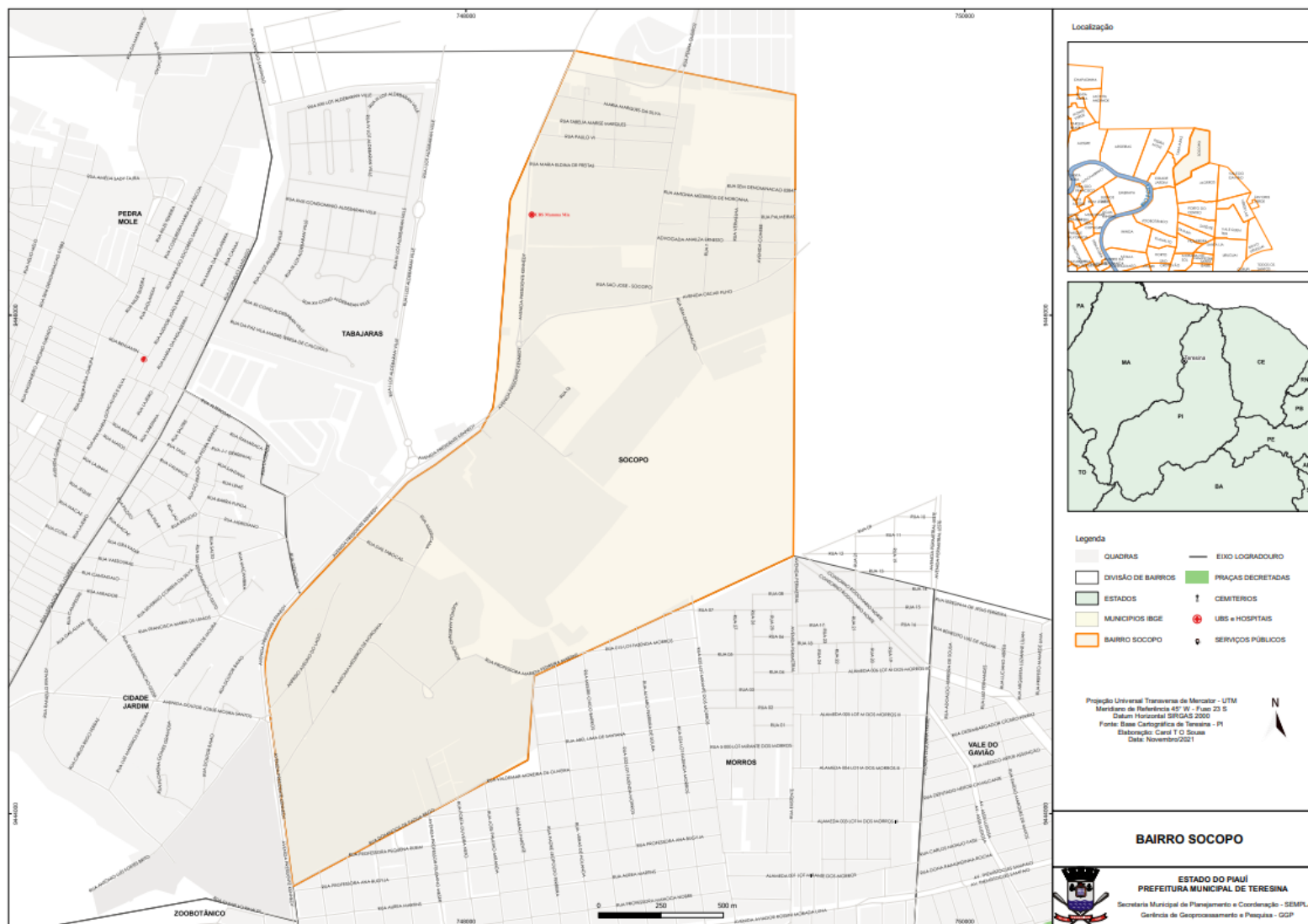
Como já apresentado, os bairros da capital foram produzidos, em grande parte, a partir do zoneamento de conjuntos habitacionais. Ainda segundo o autor, os primeiros loteamentos da zona Leste de Teresina foram o “SOCOPO – Cidade Jardim, Parque Ceará e Jardins de Fátima; além da fundação do Jockey Club do Piauí” (Castelo Branco, 2012, p. 4).

O conjunto habitacional SOCOPO, indicado no Mapa 7, foi criado na década de 1950, sendo o primeiro empreendimento com a finalidade de abrigar sítios, cuja ocupação ocorreu de forma mais acentuada apenas décadas depois (Castelo Branco, 2012). Ainda nesse mapa, observa-se que, mesmo situado na zona Leste, o conjunto encontra-se relativamente distante do bairro Jóquei — embora seja considerado um dos precursores dos loteamentos dessa região.

O loteamento pertencia à Sociedade Construtora do Poti, cuja denominação originou o nome do empreendimento. Além dos lotes residenciais, o espaço dispunha de um balneário com “piscina e salão de jogos, energia elétrica, fonte de água mineral, praças esportivas, lagoa e ‘vacaria’” (Castelo Branco, 2012, p. 6).

Castelo Branco (2012) argumenta que esse empreendimento demonstrava claramente o diálogo com os cidadãos pertencentes às classes privilegiadas. A presença de elementos associados à qualidade de vida e ao lazer, visíveis nas Figuras 11 e 12, confirma essa análise — inclusive com os dizeres “esporte, alegria, prazer”.

**Mapa 7 - Localização do SOCOPO.**



Fonte: Teresina (2023).

A produção do SOCOPO tinha a prerrogativa de ser um “lugar de lazer e moradia para as classes de mais alta renda da cidade, invocando, principalmente, a possibilidade de tranquilidade e fuga das altas temperaturas registradas, principalmente durante o segundo semestre do ano” (Castelo Branco, 2012, p. 6).

Ainda que o SOCOPO se localizasse em uma área mais afastada do Centro, à época de sua inauguração, em 1952 (Castelo Branco, 2012), é evidente que o bairro foi concebido com o propósito de promover um distanciamento tanto social quanto físico em relação ao restante da cidade.

**Figura 11** - Material publicitário sobre o conjunto habitacional SOCOPO, de 1952.



Fonte: Castelo Branco (2012).

**Figura 12** - Publicidade de um dos imóveis do SOCOPO.



Fonte: Facebook (201-?).

A partir disso, considera-se que o SOCOPO foi o “embrião” do que viria a constituir a zona Leste nas décadas seguintes, cuja ocupação teve como marco, nos anos 1950, a fundação do Jockey Clube do Piauí — processo favorecido pela construção da ponte Juscelino Kubitschek (Lima, 2002), elemento central na conectividade territorial dessa zona. Assim, a.

[...] instalação dos primeiros loteamentos residenciais no seu entorno, consolidaram o espaço como área urbana, área esta que até então era ocupada por chácaras de veraneio das famílias mais abastadas da cidade. As corridas de cavalos de raça, trazidos até de outros países, eram a principal atração para essas famílias que passaram a habitar essa área, difundindo-se, a partir daí, a ideia de que morar nessa zona leste da cidade era símbolo de status social e econômico, ficando essa região conhecida a partir de então por zona do Jockey Clube (Lima, 2002, p. 13).

A inauguração do Jockey Clube do Piauí (Figura 13) foi idealizada pelo Coronel Otávio Miranda, que também foi o primeiro diretor do clube (Lima, 2002; Castelo Branco, 2012). Ele foi responsável, ainda, pelo loteamento do entorno do Jockey

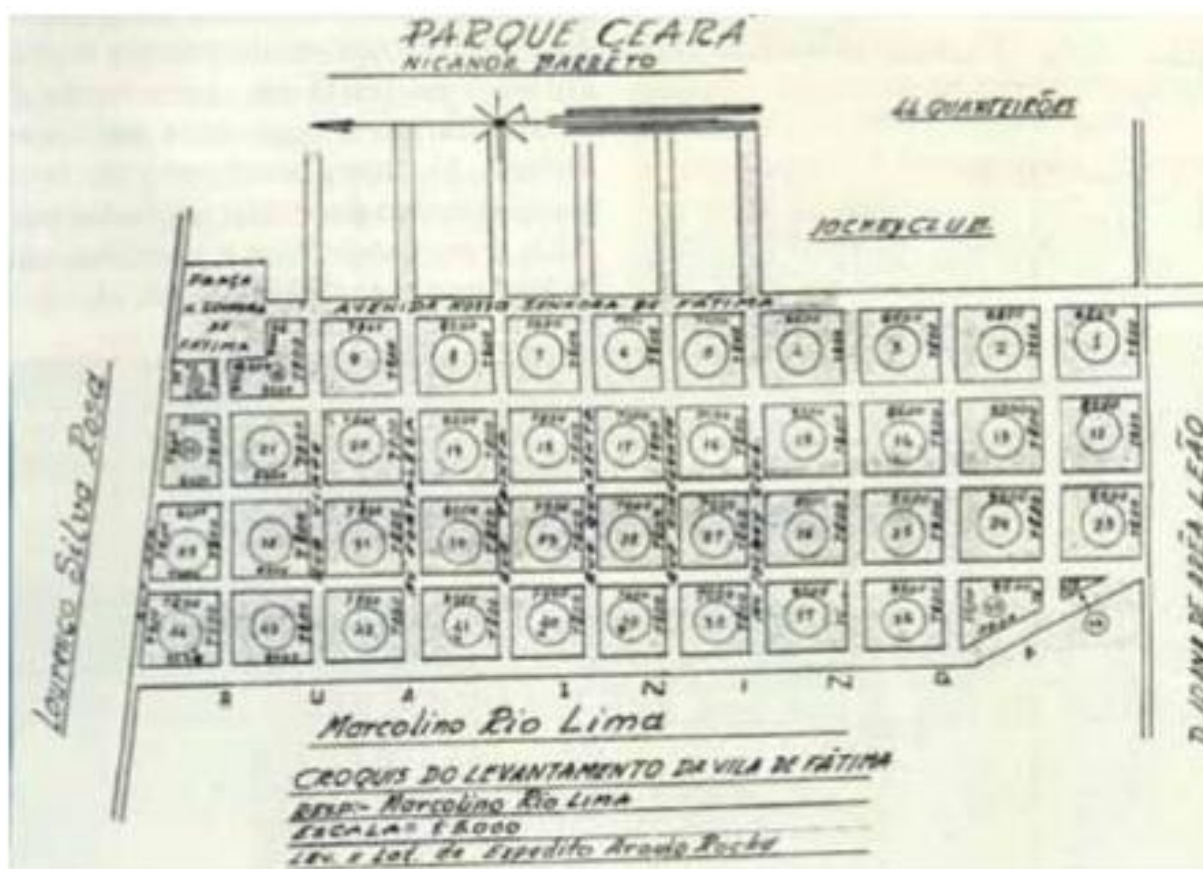
Clube, denominado Parque Ceará e Vila de Fátima (Figura 14) (Castelo Branco, 2012), que correspondem atualmente aos bairros Jóquei e Fátima, respectivamente. Assim, o clube e os loteamentos originaram, posteriormente, outros bairros adjacentes, como São Cristóvão, Ininga, Noivos, entre outros (Carvalho, 2015).

**Figura 13** - Imagem do Jóquei Clube do Piauí, na década de 1970.



Fonte: Facebook (2003).

**Figura 14** - Planta do loteamento Vila de Fátima.



Fonte: Castelo Branco (2012).

É pertinente observar que, até o momento desta pesquisa, o Jôquei Clube do Piauí encontra-se com suas atividades paralisadas. Após anos de desativação, o espaço foi transformado em uma escola (Figura 15), destinada ao atendimento das classes privilegiadas do bairro Jôquei.

**Figura 15** - Imagem da *Great International School* no local do antigo Jóquei Clube do Piauí.



Fonte: Jornal Viagora (2024).

O Clube tinha como finalidade ser um espaço de socialização e encontro da elite local, configurando-se como um novo ponto de eventos idealizado para além dos limites do rio Poti (Araújo, 2009; Carvalho, 2015).

É importante destacar que, anteriormente, a área onde hoje se localiza o Jóquei Clube do Piauí e seu entorno era ocupada por moradias pertencentes às classes desfavorecidas. Eram casebres precarizados e humildes, muitos deles construídos de “taipa” e palha — bem diferentes do que viria a se tornar o local após a inauguração do Jóquei Clube do Piauí, conforme aponta Carvalho (2015).

Ademais, Carvalho (2015, p. 102) explica que:

Essas transformações na zona leste decorreram do processo de urbanização anteriormente ocorrido entre as décadas de 1950 e 1960 de forma acelerada por conta das migrações que provocaram nas proximidades novos modos de socialização característicos da cidade, a exemplo dos habitantes se fixaram nos limites próximos do rio Poti.

O motivo de Otávio Miranda ao criar esses loteamentos foi por “se sentir incomodado com as altas temperaturas, e encontrou na fundação do clube de corrida de cavalos e no lançamento do loteamento, atrativos para outras famílias tomarem iniciativa semelhante” (Castelo Branco, 2012, p. 8). Acerca disso, embasado em Araújo (2009), Carvalho (2015) menciona que as vendas dos loteamentos, em sua maioria, foram destinadas a sócios do Clube.

Ademais, a construção do Clube, associada aos novos loteamentos, trazia o caráter da “busca e desejo dos membros da elite local em desfrutar de formas de lazer

semelhantes às de outras capitais brasileiras, o que configura o desejo de fazer parte da modernidade” (Carvalho, 2015, p. 125).

Araújo (2009) converge com essa ideia ao afirmar que o Clube foi inspirado em viagens de Otávio Miranda a São Paulo e ao Rio de Janeiro, reproduzindo, em Teresina, um espaço similar. Nessa conjuntura, difundiu-se o imaginário de que morar na zona Leste era “símbolo de status social e econômico. O crescimento do bairro pode ser evidenciado através da construção de residências elegantes e cada vez mais valorizadas pelos novos serviços que iam se instalando, fazendo ampliar rapidamente essa nova zona da cidade” (Paróquia Nossa Senhora de Fátima, 2019, n.p.).

Conforme Araújo (2009), isso impactava a vida social das pessoas, fomentando novos padrões de sociabilidade e de moradia. Nesse contexto de transformação, a cidade empenhou-se em reconfigurar seu espaço urbano, cujos limites naturais eram definidos pelos rios Parnaíba e Poti, o que, consequentemente, influenciou e ocasionou migrações de parte das classes privilegiadas do Centro em direção a esses novos espaços (Ferreira, 2000; Façanha, 2003).

Nesse contexto, para Abreu (1983), a zona Leste

[...] foi “escolhida” para ser aquela que abrigaria a população de mais alto status, migrantes das áreas residenciais do centro antigo, por uma série de requisitos: amenidades, e principalmente por ser uma área cujos proprietários – grandes latifundiários urbanos – lotearam a terra, transferindo suas residências definitivamente para ali, o que permitiu às famílias residentes desfrutarem de amplos espaços; este fato atraiu vizinhança semelhante pois, os primeiros habitantes trouxeram consigo parentes e amigos de igual status sócio econômico (p. 88).

Por essa dinâmica do loteamento do SOCOPO, Parque Ceará e Vila de Fátima, pode-se afirmar que se origina um espaço socialmente contraditório e desigual em Teresina. À medida que surgiam novos bairros destinados às classes privilegiadas, também emergiam espaços de favelização em outros pontos da cidade (Façanha, 2003).

Embora as segregações socioespaciais se consolidassem na dinâmica urbana teresinense, esses espaços da zona Leste, já estabelecidos pelas classes privilegiadas, foram marcados por processos de expulsão das classes desfavorecidas, antigas moradoras das casas de “taipa” e palha existentes antes mesmo dos loteamentos (Carvalho, 2015).

Essas expulsões configuraram um movimento forçado e violento, no qual os moradores tiveram suas casas incendiadas, sendo obrigados a se deslocar para outras partes da cidade (Araújo, 2009; Carvalho, 2015).

Esse processo é confirmado pela pesquisa de Araújo (2009), que recolheu depoimentos de antigos moradores da área anterior aos loteamentos. Sobre esses relatos, a autora pontua que

A penetração de novos moradores ocasionou não somente o contraste de residências [...] mas também o aparecimento de um novo tipo de moradia agora em concreto e alvenaria, sendo bastante diferente das casas de palha que existiam no bairro. A procura por terrenos provocou o deslocamento de pessoas que moravam em terras sem nenhum documento que comprovasse sua posse ou daqueles que vendiam seus terrenos por vontade própria (Araújo, 2009, p. 82).

Neste contexto de movimento violento de afastamento das classes mais baixas, a imprensa local endossava, por meio de anúncios, a ideia de que aqueles espaços pertenciam às classes privilegiadas (Carvalho, 2015), à medida que noticiava as vendas de terrenos no bairro. Dessa forma, configurava-se uma dinâmica em que a imprensa promovia os interesses do capital na reprodução daquele espaço (Araújo, 2009).

Por essas circunstâncias, conforme o que foi discutido acerca da segregação e da autosegregação, é possível afirmar que, no espaço urbano teresinense, inaugurou-se uma nova forma de habitar — uma forma que rompia a relação com o Centro e criava um reduto destinado às classes privilegiadas. Assim, dava-se origem a um “pequeno exemplo” do que seria, décadas depois, a autosegregação nesses espaços.

Araújo (2009, p. 37) corrobora a existência de segregação, identificada a partir de fronteiras físicas: “o uso da ponte [Juscelino Kubitchek] sobre o rio Poti serviu também para evidenciar a segregação entre ricos e pobres.”

Com o surgimento dos primeiros loteamentos da zona Leste, a formação dos bairros Jóquei e Fátima sobressaiu-se nos anos seguintes em relação ao SOCOPO. Isso se explica, sobretudo, pela localização estratégica dos dois empreendimentos e sua relação com a centralidade teresinense: o SOCOPO fica a aproximadamente 13 km do Centro, enquanto o Jóquei está a apenas 3 km — o que facilitava o acesso pela ponte Juscelino Kubitchek e promovia maior desenvolvimento socioeconômico.

Nas palavras de Bueno e Lima (2015, p. 103),

[...] a construção da ponte [...], concluída em 1957 e que ligou a Av. Frei Serafim (via que separa a zona norte do sul) à rodovia BR-343, favoreceu significativamente a ocupação da margem direita do rio Poti, espaço que foi ganhando densidade nas décadas seguintes. Nesse sentido, as transformações nos estilos de vida, associadas às novas formas de consumo, lazer e desejos de maiores confortos, fizeram com que houvesse a expansão urbana para o novo espaço [...].

Como facilitadora desse processo, Lima (2002) informa que a Igreja Católica teve um papel importante na urbanização da zona Leste, por meio de ações sociais voltadas à saúde e à educação, que atraíam pessoas em busca de serviços básicos nessa área.

Assim, por volta da década de 1970, os agentes imobiliários passaram a identificar nesse espaço uma oportunidade de lucro, enquanto o Estado, por meio do Plano Diretor da Prefeitura, começou a estabelecer regras para os loteamentos (Lima, 2002). Vale destacar que era justamente nessa parte da cidade que se concentrava o público-alvo para o consumo dos produtos do mercado imobiliário (Carvalho, 2015), corroborando o que Castelo Branco (2012) afirma ao considerar que as terras da zona Leste foram concebidas com o propósito de especulação.

Ainda que não localizados exatamente ao lado do Parque Ceará ou da Vila de Fátima, mas próximos, a implantação da UFPI, no bairro Ininga, a partir da ação do Estado no desenvolvimento dessa área, atraiu “pessoas que residiam no Centro ou que possuíam títulos das terras no local, como funcionários públicos e estudantes ligados à UFPI. Esses eram oriundos tanto da cidade de Teresina como de outros estados” (Carvalho, 2015, p. 101).

Araújo (2009, p. 80) reforça essa ideia ao afirmar que “os que se deslocaram para habitar a nova área são pessoas que residiam no Centro da cidade e que possuíam terras no local, funcionários públicos federais que trabalhavam na UFPI e estudantes, principalmente aqueles que vinham de outras cidades do Piauí e até mesmo de outros estados. O mercado imobiliário passou então a investir em novas obras visando atender esse público mais seletivo.”

Nesse sentido,

Estava selado o desenvolvimento urbano do bairro nas décadas de 1970 e 1980, principalmente de 70, o que foi essencial para a consolidação do bairro como um espaço dotado de elementos urbanísticos oferecidos aos moradores, passando a ser habitado por uma classe social proveniente de outros pontos da cidade, como também outras cidades que procuravam o bairro pela construção do Campus da UFPI (Araújo, 2009, p. 84).

Ademais, a escolha dos agentes imobiliários em Teresina seguiu a mesma lógica das demais cidades brasileiras: a infraestrutura de alta qualidade, a acessibilidade e a disponibilidade de terrenos tornaram as atividades mais dinâmicas, incentivando a instalação desses agentes em locais privilegiados (Carvalho, 2015).

Com base em Corrêa (2002), Araújo (2009) interpreta a constituição do Jóquei e seus melhoramentos urbanísticos como um movimento recorrente nas cidades: quando há concentração de indivíduos de classes privilegiadas, os agentes imobiliários passam a investir nesses espaços para a reprodução do capital — o que, segundo a autora, foi exatamente o que ocorreu nesse bairro.

Nesse contexto, surgiram diversos serviços voltados para esse público, como “boutiques [...], academias, restaurantes e pequenos shoppings centers [...], pizzarias, escolas particulares [...], além de agências bancárias” (Araújo, 2009, p. 98).

A partir da segunda metade da década de 1980,

A partir da segunda metade da década de 80, convém frisar que, com as profundas transformações ocorridas em Teresina, o espaço urbano tornou-se mais dinâmico e mais complexo, sendo mais difícil a leitura e a interpretação dessas áreas de segregação. Os bairros Jóquei, Fátima e Ininga transformaram-se, ao longo dos anos, em espaços privilegiados para a reprodução social da população elitizada de Teresina. A segregação residencial de alto status, até o ano de 1995, nesses espaços, pode se dizer, uma realidade, e não mais uma tendência (Façanha, 1998, p. 115).

Portanto, a transformação urbana na zona Leste de Teresina, especialmente no bairro Jóquei, refletiu um processo de concentração das classes privilegiadas, impulsionado tanto pelo poder público quanto pela iniciativa privada. Essa mudança proporcionou uma infraestrutura mais sofisticada, com serviços especializados que se integraram gradativamente à paisagem urbana, reforçando o caráter de exclusividade dessas áreas.

Ao longo dos anos, essas transformações consolidaram o perfil elitizado do Jóquei, tornando-o um verdadeiro centro de investimento para a reprodução social das classes privilegiadas, conforme aponta Façanha (1998).

A verticalização, como fenômeno, é produto de transformações sociais, econômicas e culturais (Gomes; Contarin; Silva, 2023), e insere-se também como expressão dessa reprodução social das classes altas no Jóquei, criando novos modos de viver, perceber e conceber o espaço urbano.

### **CAPÍTULO III**

#### **VERTICALIZAÇÃO:**

#### **SUA FORMA DE EXPRESSÃO NO ESPAÇO URBANO TERESINENSE**

O presente capítulo trata da verticalização, suas causas e as formas pelas quais o capital se apropria desse fenômeno para reproduzir-se. A verticalização é aqui abordada como um meio de acumulação do capital, pois, dessa forma, compreende-se como ela é pensada e consumida por diferentes classes sociais. Em seguida, o capítulo discute o contexto específico de Teresina, buscando compreender as dinâmicas que configuram a verticalização na organização espacial contemporânea.

#### **3.1 Considerações sobre o espaço urbano verticalizado**

No final do século XIX e início do século XX, os edifícios começaram a se popularizar nas grandes metrópoles, especialmente em Nova York. Os primeiros edifícios a se constituírem no cenário urbano estavam associados ao setor terciário, trazendo uma nova configuração arquitetônica e acentuando as atividades relacionadas à divisão social e territorial do trabalho (Mendes, 1992). Uma construção imponente expressava o poder e a força de uma empresa dentro do cenário econômico capitalista.

Com o acúmulo de técnica, ciência e conhecimento em engenharia e arquitetura ao longo da história, a verticalização tornou-se um processo viável a partir do uso do elevador e de outros materiais que garantiam a sustentação das edificações (Somekh, 1997).

Nesse sentido, Ramires (1998, p. 98) informa que “somente em 1857 foi registrado o primeiro elevador num edifício alto de Nova York. Os elevadores hidráulicos tinham a limitação de sua capacidade a 18/20 andares, enquanto os elétricos desenvolvidos, por volta de 1887, eliminaram as restrições quanto à altura dos edifícios”.

Corroborando com Ramires (1998), Marchelli (2016, p. 32) aponta que “com o surgimento dos elevadores, as alturas das construções alavancaram e ampliaram-se as possibilidades de multiplicação de pavimentos.” Assim, criaram-se condições para a construção de edifícios cada vez mais altos, difundindo-se uma tendência mundial,

impulsionada pela globalização, que alcançou cidades de diversos portes nas décadas seguintes.

Mendes (1992) defende que esses avanços da engenharia não foram, por si só, os responsáveis pela transformação da paisagem urbana, mas que a mudança se deu principalmente pela correlação entre tecnologia e reprodução do capital. Ou seja, a técnica aplicada à construção de edifícios está intrinsecamente ligada à forma como o capital desenvolveu tecnologias para impulsionar o processo de verticalização do espaço urbano. Consequentemente, esse processo se materializa na cidade e na mudança da paisagem, envolvendo agentes produtores do espaço e jogos de interesses orientados pelo lucro (Ramires, 1998).

Para compreender a verticalização de modo mais aprofundado, Bastos (2018, p. 40) explica que “é preciso considerá-la como um processo espacial. Como todo processo espacial, ela possui uma forma, uma função, que estão dispostos e organizados de acordo com os interesses de uma estrutura social”.

Em sua conceituação, a verticalização corresponde à forma pela qual o solo urbano é ocupado de maneira intensiva, com a sobreposição de pavimentos. Somekh (1994) define a verticalização como o processo de multiplicação do solo urbano em si mesmo, de modo que a terra urbana é expropriada de forma intensiva.

Diante disso, cabe questionar: o que se considera um objeto verticalizado? Algumas abordagens na literatura apontam construções com dois pavimentos como parte desse conceito, enquanto outras consideram que a verticalização se estabelece a partir de edificações com, no mínimo, três ou quatro pavimentos (Gomes; Contarin; Silva, 2023).

Por exemplo, na concepção de Sposito (1991) e Mendes (1992), a verticalização se caracteriza por edificações com quatro ou mais pavimentos. Já para Souza (1994), uma construção com apenas um pavimento já pode ser considerada verticalizada — contudo, o autor acrescenta uma condição: é necessário que essas edificações estejam concentradas no espaço.

Nesta dissertação, opta-se pela concepção de Sposito (1991) e Mendes (1992) para a definição dos elementos verticalizados no recorte espacial da pesquisa, sem desconsiderar a perspectiva de Souza (1994). Tal escolha se deve ao fato de que, de modo geral, a cidade de Teresina apresenta áreas verticalizadas que também se enquadram na prerrogativa proposta por Souza (1994).

Assim, a verticalização revela-se como a forma encontrada pelo homem para expandir o espaço urbano de maneira concentrada. Essa possibilidade só se tornou exequível com o desenvolvimento moderno da construção civil.

Para Queiroz e Costa (2017, p. 33), “a verticalização das cidades é um processo espacial que produz, como formas espaciais, os edifícios altos e os arranha-céus, que são espaços verticais com funções residenciais ou terciárias (de comércios e serviços)”. Trata-se, portanto, de uma forma de crescimento urbano diante da limitação do espaço físico, utilizando terrenos reduzidos de modo intensivo.

O erguimento de edifícios requer alta concentração de capital, tornando-se vantajoso aos agentes produtores do espaço envolvidos no empreendimento, desde que o capital “sobreviva à sua produção, venda e outro tipo de circulação” (Mendes, 1992, p. 27).

Para Araújo (2019, p. 69), a verticalização pode ser explicada como

[...] um segmento de ocupação do solo urbano caracterizado pela presença de edifícios que agregam uma quantidade maior de área construída numa determinada área de uma cidade. Essa vertente nasce com a consolidação da cidade moderna e de seus princípios capitalistas de (re)produção espacial, onde o raciocínio quanto ao aproveitamento dos espaços urbanos gerou também uma lógica no aproveitamento de seu uso, mediado pelo desenvolvimento da tecnologia do concreto armado e pela arquitetura moderna.

Um ponto a ser assinalado nesta discussão é que a verticalização não é necessariamente um processo espacial causado apenas pelo crescimento físico, populacional ou econômico da cidade, tampouco pela sua importância na rede urbana, como se fosse um resultado orgânico da urbanização. Trata-se, sobretudo, de uma opção de política urbana, entendida como uma solução urbanística (Ficher, 1994).

Dessa forma, compreende-se que é por meio dessa política urbana — que envolve o Estado e os demais produtores do espaço — que o fenômeno da verticalização é impulsionado, configurando-os como principais agentes modificadores da paisagem urbana.

A paisagem urbana, por sua vez, constitui um elemento essencial para compreender como os acontecimentos que se dão no espaço urbano — seja pela reprodução da vida, seja pela reprodução do capital — participam da constituição material dos objetos que a compõem.

No que concerne à verticalização, trata-se de uma característica arquitetônica substancial na esfera de qualquer cidade, pois a “paisagem tanto pode se definir a

uma porção da superfície terrestre, como ao aspecto visível de uma área, sendo neste caso, a fisionomia, aparência e imagem das formas” (Viana; Barbosa; Sousa, 2023, p. 651), abrangendo também as transformações de ordem morfológica, espacial, econômica, cultural e social (França; Almeida, 2015, p. 587).

Com base no estudo de Harvey (1980), Viana, Barbosa e Sousa (2023) destacam a necessidade de compreender as práticas humanas no espaço, uma vez que é por meio delas que se torna possível interpretar as formas que as cidades assumem em sua materialização. O estudo da paisagem urbana é, portanto, um instrumento elementar para a percepção da materialização da cidade.

Para Santos (2015, p. 199), a verticalização representa, na paisagem urbana

[...] a expressão máxima das proezas técnicas realizadas pela engenharia civil e arquitetura, submetidas às vontades do capital. Basta pensarmos no Empire State ou no extinto World Trade Center, ambos em Nova York, ou no Centro Financeiro Internacional em Xangai ou ainda no Burj Khalifa em Dubai. Este último o maior do mundo, com 163 andares e 828 metros de altura. O que eles têm em comum? Funcionam como centros de consumo e negócios para grupos capitalistas.

Consequentemente, tal processo pode ser interpretado como uma forma de apropriação espacial pelo capital, tanto no Brasil quanto em âmbito global, uma vez que essas megaestruturas evocam a modernidade e a sofisticação (Santos, 2015).

Dentro da lógica da cidade-mercadoria, própria do modo de produção capitalista, entende-se que a verticalização integra esse processo mercadológico, restringindo o acesso aos espaços — independentemente de sua função, seja habitacional ou de serviços.

Para Lomolino (2019), as cidades brasileiras tendem a seguir padrões de paisagem urbana de diferentes localidades ao redor do mundo. É nesse ponto que se insere a verticalização, compreendida como uma tentativa de “inserção da cidade em uma dinâmica moderna” (Lomolino, 2019, p. 37).

Nessa conjuntura, os primeiros empreendimentos verticalizados no país foram construídos com estrutura metálica, assim como nas edificações europeias. Contudo, durante a Segunda Guerra Mundial, a importação de produtos europeus voltados à engenharia civil foi severamente afetada, o que levou à busca por materiais alternativos que garantissem a continuidade das construções. Assim, optou-se pela utilização do concreto armado (Ficher, 1994), material que permanece amplamente empregado até a contemporaneidade.

Essa transição reflete não apenas a adaptação técnica, mas também o processo histórico, político e social da engenharia e da arquitetura no Brasil, que consolidou o uso de materiais de alta resistência e baixo custo — o que, por sua vez, aumenta a mais-valia dos agentes produtores do espaço.

No cenário nacional, as primeiras cidades a apresentarem paisagens verticalizadas foram São Paulo e Rio de Janeiro, já na década de 1920. Essas cidades concentravam capital e investimentos em um contexto de transição da economia agroexportadora — centrada no café — para o início do processo de industrialização, que se desenvolvia desde o final do século XIX até as primeiras décadas do século XX (Ficher, 1994).

Em São Paulo, Cesaril e Fresca (2007, p. 171), com base em Souza (1994), informam que

[...] o primeiro edifício construído no Brasil foi no ano de 1912, na cidade de São Paulo, sendo um edifício de escritórios e estabelecimentos comerciais. Já o Palacete Riachuelo foi o primeiro edifício voltado para habitação. Construído posteriormente, sua obra foi iniciada no ano de 1925 e teve seu término no ano de 1928, ambos de concreto armado e não possuíam elevadores de início.

No final do século XIX e início do século XX, Ficher (1994) observa que o contexto político e social da abolição da escravidão e da Proclamação da República provocou uma profunda transformação no espaço urbano. Nesse período, o crescimento das atividades terciárias despertou intensos fluxos migratórios do campo para as cidades, especialmente para São Paulo e Rio de Janeiro, que atraíam populações de todo o país.

Esses fluxos, aliados à transformação da propriedade urbana em meio de produção — e, portanto, em mercadoria —, promoveram a produção do espaço urbano e a reprodução do capital pela renda fundiária, gerando uma onda de investimentos especulativos (Ficher, 1994).

Na primeira década do século XX, já era notória a construção de edificações que configuravam o fenômeno da verticalização. Essa tendência se expandiu para outras grandes cidades brasileiras, como Porto Alegre e Belo Horizonte, e, posteriormente, alcançou as cidades médias na segunda metade do século XX e, finalmente, as cidades pequenas a partir da década de 1990 (Cesaril; Fresca, 2007).

### 3.2 A respeito da verticalização no espaço urbano teresinense

Na contramão das dinâmicas espaciais observadas nas demais capitais do país, Teresina se verticalizou com “certo atraso”, inclusive em comparação com outras capitais nordestinas (Bueno; Lima, 2015). Tal fato pode ser atribuído à ocupação tardia do território e à baixa integração do Estado do Piauí ao contexto nacional (Sousa, 2018).

No contexto histórico da capital piauiense, a área central desempenhou papel fundamental no surgimento dos primeiros edifícios, inaugurando um “protótipo de verticalização”. O primeiro edifício considerado verticalizado na cidade foi o Colégio Sagrado Coração de Jesus, construído em 1905 (Sousa, 2018; Sousa; Viana, 2018).

Silva, Assis Neto e Oliveira (2013) observam que, embora o Centro concentrasse, à época, as principais atividades econômicas de Teresina — muitas delas realizadas nesses edifícios —, isso não os caracteriza como um processo de “verticalização na forma concebida atualmente” (Silva; Assis Neto; Oliveira, 2013, p. 9), em razão de sua ocorrência ainda esparsa e pontual no tecido urbano.

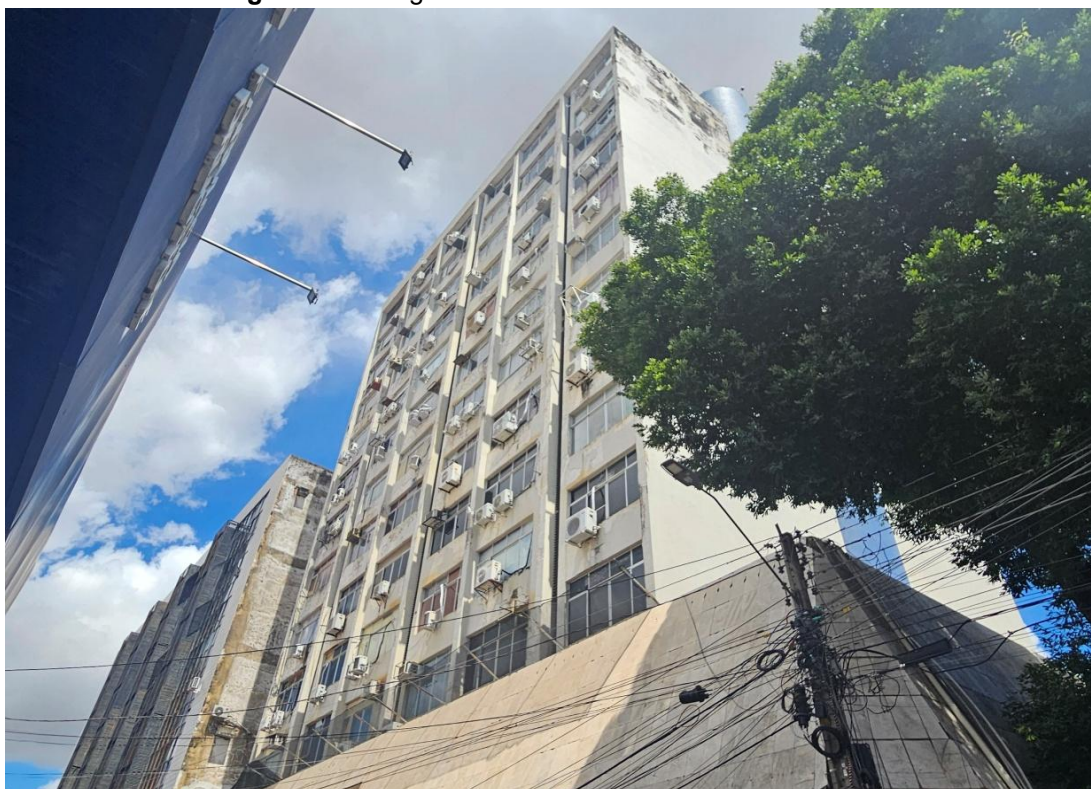
No que se refere à centralidade, pesquisas apontam que a manifestação espacial da verticalização em Teresina se consolidou, de fato, apenas na década de 1970, quando surgiram edificações predominantemente voltadas à administração pública e a atividades empresariais, sendo as construções residenciais uma parcela minoritária (Viana; Barbosa; Sousa, 2023; Vieira, Viana, 2020).

Nesse sentido,

Os prédios do bairro Centro, localizados nas direções sul e oeste, são principalmente comerciais e de prestadores de serviços. Na maioria destes, o primeiro pavimento possui pontos comerciais, muitas vezes segmentados em várias lojas com produtos e serviços diferentes e os demais pavimentos superiores abrigam escritórios. Nos prédios localizados nas direções norte e leste do bairro Centro de Teresina funcionam principalmente hospitais e clínicas, visto que a área é considerada um polo de saúde de excelência, sendo que poucos possuem a função residencial (Viana; Barbosa; Sousa, 2023, p. 654).

Como exemplo, destaca-se o Edifício Palácio do Comércio do Piauí (Figura 16), que, “datado de 1976, é considerado *um dos prédios mais antigos do centro da cidade de Teresina*, destacando-se pela quantidade de pavimentos. Ainda em funcionamento, está localizado em uma *área de grande movimento de pessoas*” (Viana; Barbosa; Sousa, 2023, p. 654, grifo nosso).

**Figura 16** - Imagem do Palácio do Comércio do Piauí.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

O início do processo de verticalização, ocorrido na década de 1970, impulsionou aquilo que seria a representação da modernidade na cidade, levando o governo estadual a realizar diversas obras de infraestrutura para comportar esses novos edifícios (Sousa, 2018). Tal processo provocou uma alteração significativa na paisagem urbana teresinense (Viana; Barbosa; Sousa, 2023).

Apoiando-se na centralidade, a verticalização direcionou-se principalmente aos bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas, onde predominavam edificações de caráter residencial (Viana; Barbosa; Sousa, 2023). Essa concentração inicial se estabeleceu na margem esquerda do rio Poti, conforme demonstrado na Figura 17.

**Figura 17** - Imagem parcial da verticalização dos bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas.



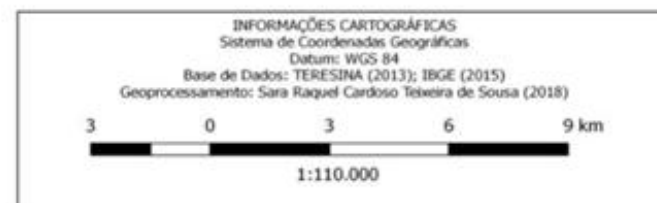
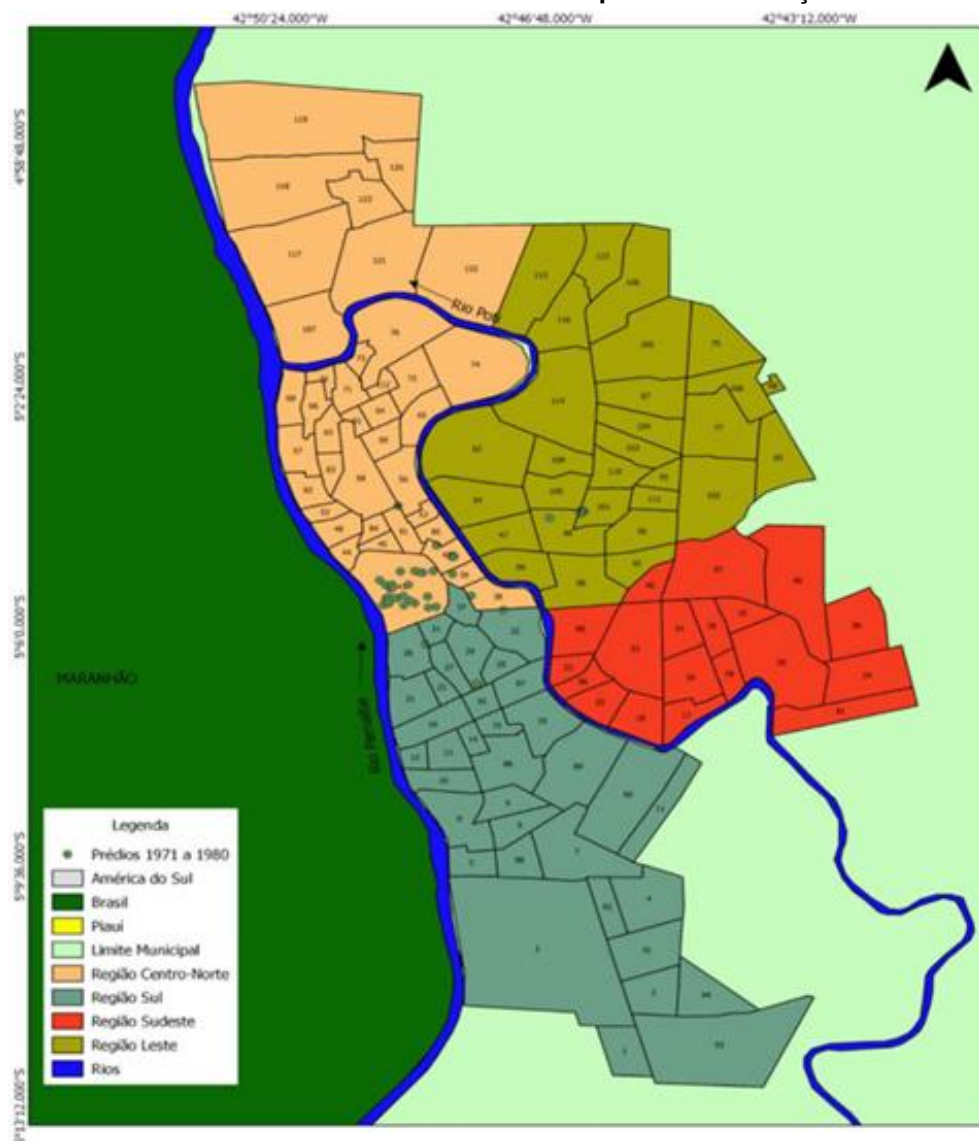
Fonte: Reis (2011).

No Mapa 8, é possível observar que, nesse período, a verticalização permanecia fortemente concentrada na área central de Teresina, apresentando apenas uma tendência incipiente de expansão em direção à zona Leste, onde havia poucas unidades verticalizadas.

Carvalho (2015, p. 78), fundamentando-se em Viana (2003), ao analisar a verticalização e a ação sociopolítica e econômica do governo estadual, destaca que o período foi marcado por

[...] investimentos da educação, saúde, energia elétrica, habitação popular e ao desenvolvimento da malha viária com finalidade de interligar Teresina aos centros econômicos do país. Estes fatores atraíram um enorme contingente de imigrantes com o desejo de mudança de vida como também em usufruir do crescimento econômico e da adoção de inovações tecnológicas em vários setores de atividades da capital. Estes fatos, dentro outros contribuíram para transformar Teresina num polo de atração populacional, intensificando o processo de urbanização em configuração desde a década de 1950.

**Mapa 8 - Verticalização em Teresina entre 1971 e 1980.**



Fonte: Sousa (2018).

Em um cenário de urbanização crescente, esses caminhos impulsionaram a construção de edifícios à medida que a cidade manifestava o anseio por desenvolver construções de arquitetura moderna, estimuladas por moradores de maior renda que traziam influências culturais de outros estados, onde esse estilo já se encontrava consolidado. A maioria dessas residências modernas se estabeleceu na área central da cidade (Carvalho, 2015).

Convém mencionar que, desde sua fundação, Teresina nasceu sob o signo da modernidade, concebida para ser uma capital planejada e estrategicamente localizada. Essa concepção de modernização perpassou o tempo, sendo recorrente nas análises de diversos autores que discutem as medidas e estratégias voltadas à produção de um espaço urbano moderno.

Mas o que se entende por “modernização”? Com base nas fontes analisadas nesta pesquisa, é possível afirmar que essa modernidade foi restrita às camadas privilegiadas da população, ou seja, àquelas que detinham o acesso à cidade pela lógica da mercantilização do espaço.

Nesse contexto, Façanha (1998) argumenta que a modernização se materializou também na verticalização de Teresina, sendo os primeiros edifícios residenciais destinados às famílias de maior poder aquisitivo — concentrando-se, portanto, nos bairros mais abastados.

Para Viana (2003, p. 62), tal processo resultou em uma “segregação residencial”, pela concentração de grupos de alta renda nesses bairros privilegiados — fenômeno que Façanha (1998, p. 166) denomina de “segregação residencial verticalizada”.

Assim, nos empreendimentos verticais, os agentes produtores do espaço urbano utilizavam como estratégia de valorização atributos como “acessibilidade [por avenidas ou vias asfaltadas], eficiência e segurança dos meios de transporte; e amenidades naturais” (Façanha, 1998, p. 63) para comercializar os apartamentos.

Um exemplo disso é relatado por Façanha (1998, p. 117), ao afirmar que:

A área próxima ao Rio Poti Hotel foi produzida com todas as condições que viabilizassem ali, uma área de segregação socioespacial, alicerçada em aspectos como acessibilidade, ventilação — vale ressaltar que a cidade de Teresina possui altas temperaturas, sendo esse fator determinante na compra de um imóvel — e amplas avenidas que facilitem a articulação dessa área com toda a cidade.

No final da década de 1970, o processo de verticalização ultrapassou os limites naturais do rio Poti, expandindo-se em direção à zona Leste. A verticalização, antes concentrada no Centro, passou a se manifestar especialmente nos bairros de Fátima e Jóquei (Façanha, 1998) (Figura 18), elevando significativamente o valor do solo urbano nessas áreas, que se tornaram as mais valorizadas da capital (Viana; Barbosa; Sousa, 2023).

**Figura 18** - Imagem parcial da paisagem verticalizada do bairro de Fátima e Jóquei.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

Em Teresina, as primeiras indústrias estabelecidas a partir da década de 1950 consolidaram-se efetivamente nos anos 1980 (Kallas, 2008), impulsionando o setor da construção civil e, conseqüentemente, intensificando o processo de verticalização do espaço urbano (Sousa, 2018). Esse fenômeno tornou-se especialmente expressivo na zona Leste, abrangendo não apenas os bairros Fátima e Jóquei, mas também áreas circunvizinhas, como Noivos, São Cristóvão e Morada do Sol, já a partir dos anos 1980 (Sousa, 2018) (Mapa 9).

Todo o contexto sociopolítico e econômico abordado no capítulo anterior explica a dinâmica de recentralização da cidade de Teresina em direção à zona Leste, bem como o processo de descentralização do Centro. Nesse sentido, Carvalho (2015, p. 119) observa que:

A verticalização existente na cidade se consolidou devido a descentralização das atividades relacionadas ao antigo Centro da cidade como limitado para atender toda essa demanda de produção do “espaço urbano”, com novas estruturas, e ocupações do solo. A zona Leste se tornou um local que serviu para diminuir a pressão dessas atividades anteriormente ligadas ao Centro, como também permitiu o estabelecimento de altos valores e o uso do solo urbano. Portanto, o edifício se tornou um reflexo desse processo de transformação [...].

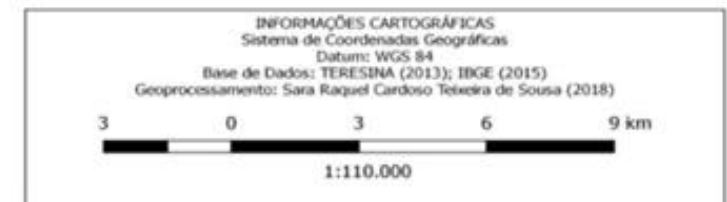
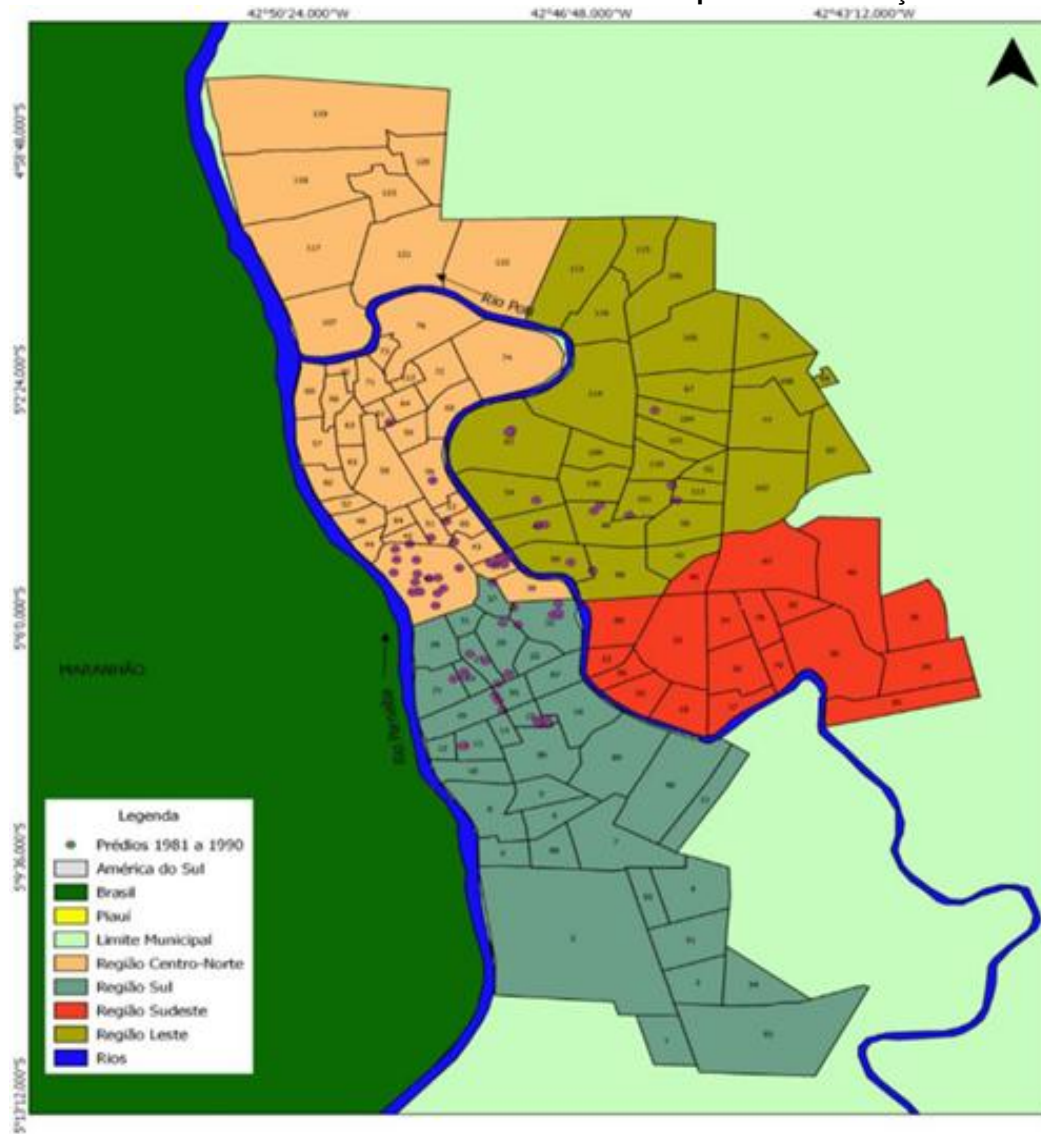
Dessa forma, os empreendimentos verticais na zona Leste foram pautados na ideologia da construção de um espaço associado ao status social. Criou-se, assim, uma tradição de edifícios de alto padrão, chegando, em muitos casos, a superar o nível de sofisticação observado em bairros como Ilhotas, Cabral e Frei Serafim. Nessa perspectiva, a zona Leste passou a apresentar uma acentuada valorização do metro quadrado, tornando-se a área mais cara de Teresina (Sousa, 2018).

Segundo Viana (2003, p. 69),

[...] as classes médias altas foram as consumidoras dessa nova forma de habitar, acentuando assim, o processo de segregação espacial com o progressivo esvaziamento do uso residencial da área central e a consolidação de bairros nobres e periféricos na cidade, a exemplo do bairro de Fátima e Jóquei.

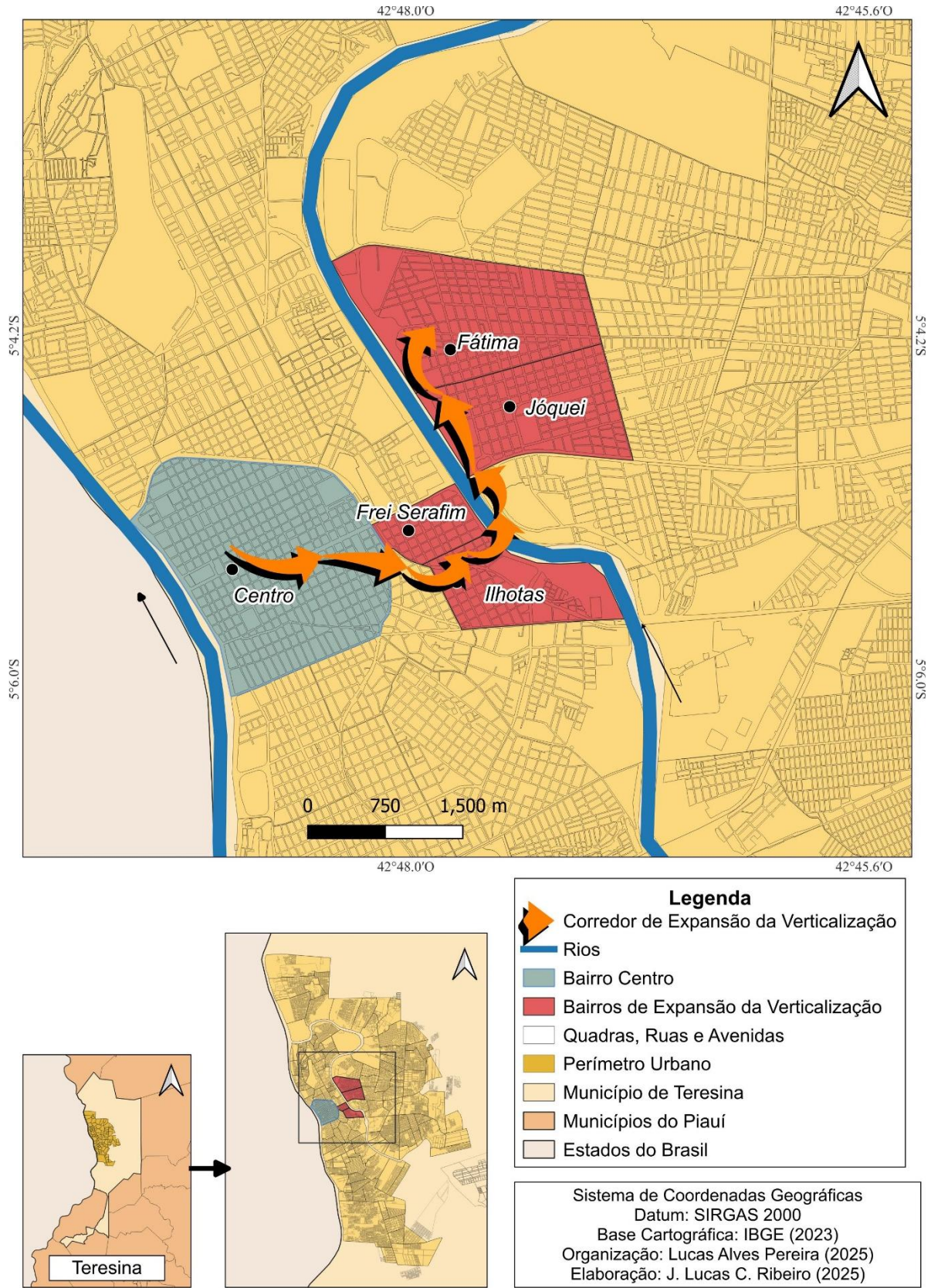
Com a expansão das áreas verticalizadas para além do Centro, é possível observar que o fenômeno seguiu um trajeto espacial específico, identificado por Carvalho (2015, p. 89) como um “corredor de expansão” da verticalização. Conforme o autor descreve — representado pelas setas em laranja no Mapa 10 — as estratégias do capital deslocaram-se do Centro em direção aos bairros próximos ao rio Poti, como Cabral, Frei Serafim e Ilhotas, estendendo-se, por fim, à zona Leste, em busca de novas oportunidades de valorização e reprodução do capital.

**Mapa 9 - Verticalização em Teresina entre 1981 e 1990.**



Fonte: Sousa (2018).

**Mapa 10** - Verticalização em Teresina do Centro à Zona Leste.



Fonte: Organizado pelo autor (2025) baseado em Carvalho (2015).

No entanto, a verticalização nos bairros mais valorizados da capital não se configurou como uma regra. Os promotores imobiliários atuaram tanto em áreas próximas às zonas valorizadas quanto em bairros mais distantes do centro, incluindo as franjas urbanas da cidade, ainda que em menor proporção (Façanha, 1998).

Essa constatação é reforçada por Carvalho (2015, p. 101), ao afirmar que “os promotores imobiliários da cidade não atuaram somente nos espaços valorizados ou em bairros próximos aos mesmos, como também distantes ao Centro, nas zonas periféricas da cidade.”

Sobre esse aspecto, Sousa (2018, p. 56), com base nas considerações de Abreu (1983), observa que:

[...] as edificações verticais de Teresina representadas por apartamentos residenciais destinados para a população de menor poder aquisitivo foram construídos em barros localizados em outras zonas administrativas da cidade de Teresina, a exemplo das regiões sul (João Emilio Falcão – 1982; Morada Nova – 1988) e sudeste (Tancredo Neves – 1985).

Em uma análise panorâmica sobre a cidade, a autora argumenta ainda que o fenômeno das construções verticais está presente em todas as zonas administrativas de Teresina (Sousa, 2018), o que se alinha à concepção de verticalização proposta por Souza (1994). Tal fenômeno foi impulsionado não apenas pela ação dos promotores imobiliários, mas também pelo desenvolvimento de habitações populares.

A atuação da COHAB-PI foi fundamental nesse processo, especialmente com a implantação, em 1985, do Conjunto Habitacional Tancredo Neves, que leva o mesmo nome do bairro e é composto por edificações de dois pavimentos mais o térreo (Sousa, 2018).

Sousa (2018) destaca que, ao se abordar esses conjuntos habitacionais sob a ótica da verticalização, é possível compreender que a zona Leste apresenta um padrão construtivo e socioespacial diferenciado em relação a outros bairros e demais formas de verticalização na cidade.

A autora acrescenta que as habitações populares — como o conjunto mencionado — geralmente não ultrapassam três pavimentos, devido aos altos custos de construção, já que a instalação de elevadores encarece significativamente o empreendimento (Sousa, 2018).

Outra forma de intervenção do Estado no processo de produção do espaço urbano ocorre por meio da legislação de uso e ocupação do solo, instrumento que

regula a expansão urbana, define permissões de uso e estabelece incentivos a determinadas atividades comerciais e de serviços. É com base nesse arcabouço jurídico que se fundamenta a ação dos agentes produtores do espaço, como na verticalização e na construção de espaços residenciais fechados no contexto urbano teresinense (Bueno; Lima, 2015).

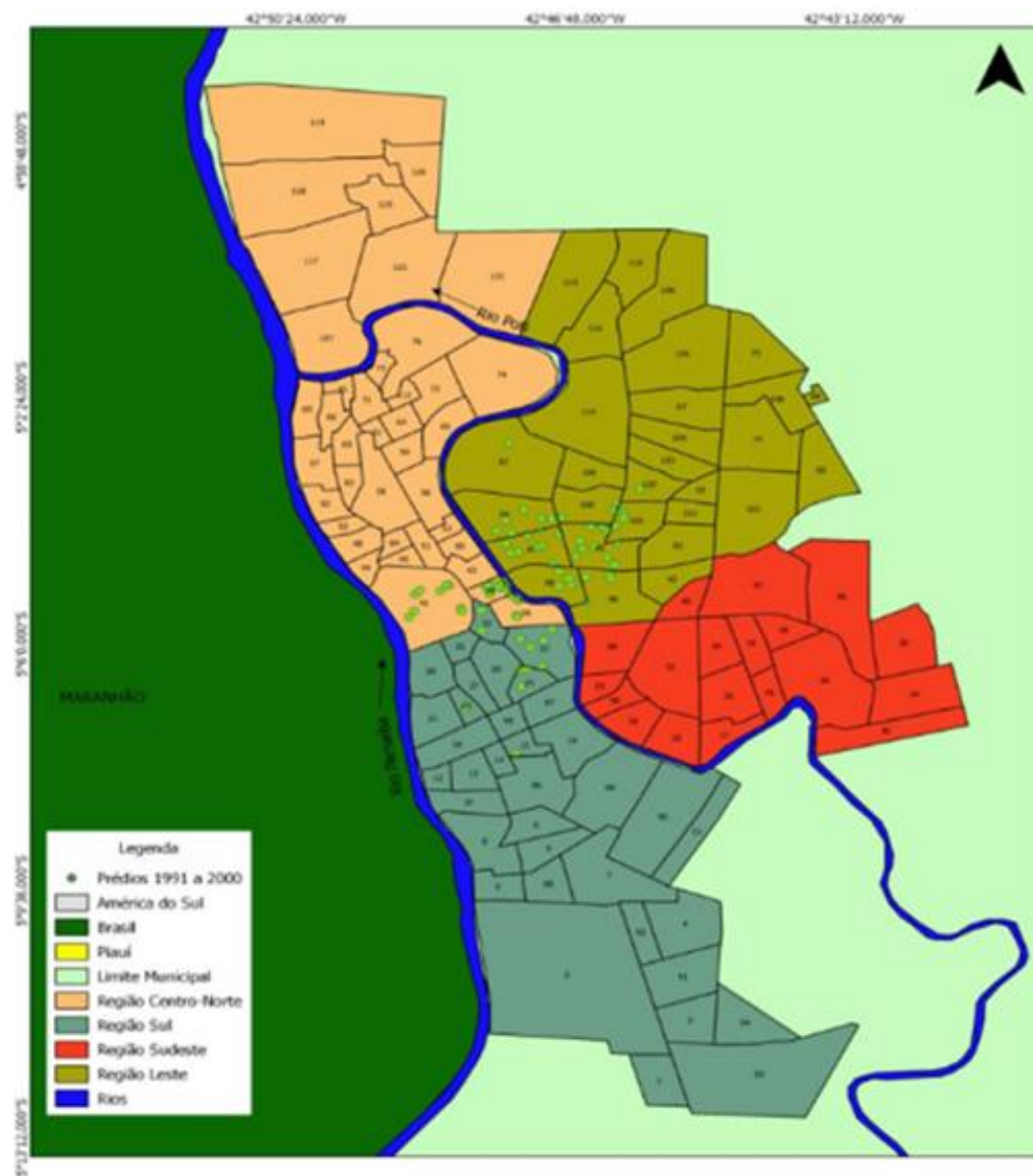
De acordo com Teresina (2014), Bueno e Lima (2015, p. 104) organizam um panorama quantitativo da verticalização na cidade, destacando que:

[...] Teresina possui um incremento em relação ao número de edifícios de forma lenta na primeira década do início desse processo, posto que, no final dos anos 1970, contava com 61 construções verticais, 105 nos de 1980, um aumento de 44 unidades. Essa realidade toma uma inflexão no final dos anos 1990, com um acréscimo de 136 edifícios, sendo na década de 2000 que o processo se consolida, com 169 novas construções. A espacialização desse processo evidencia que o Centro teve maior incremento na década de 1980, com 74 edificações desse porte, e diminuiu nos decênios seguintes, 58 na década de 1990 e 33 na de 2000. Verifica-se que a zona leste robustece esse processo ao longo dos anos 1990, com 74 construções verticais, mas é na década de 2000 que esse processo se consolida, com 131 novos edifícios, uma das evidências desse território como o mais propício a essa forma de produzir o espaço urbano.

Nos anos 1990 (Mapa 11), o avanço acelerado da verticalização em Teresina concentrou-se substancialmente na zona Leste. Esse processo foi reforçado pela construção dos shoppings Riverside Walk Shopping e Teresina Shopping, inaugurados em 1996 e 1997, respectivamente (Carvalho, 2015).

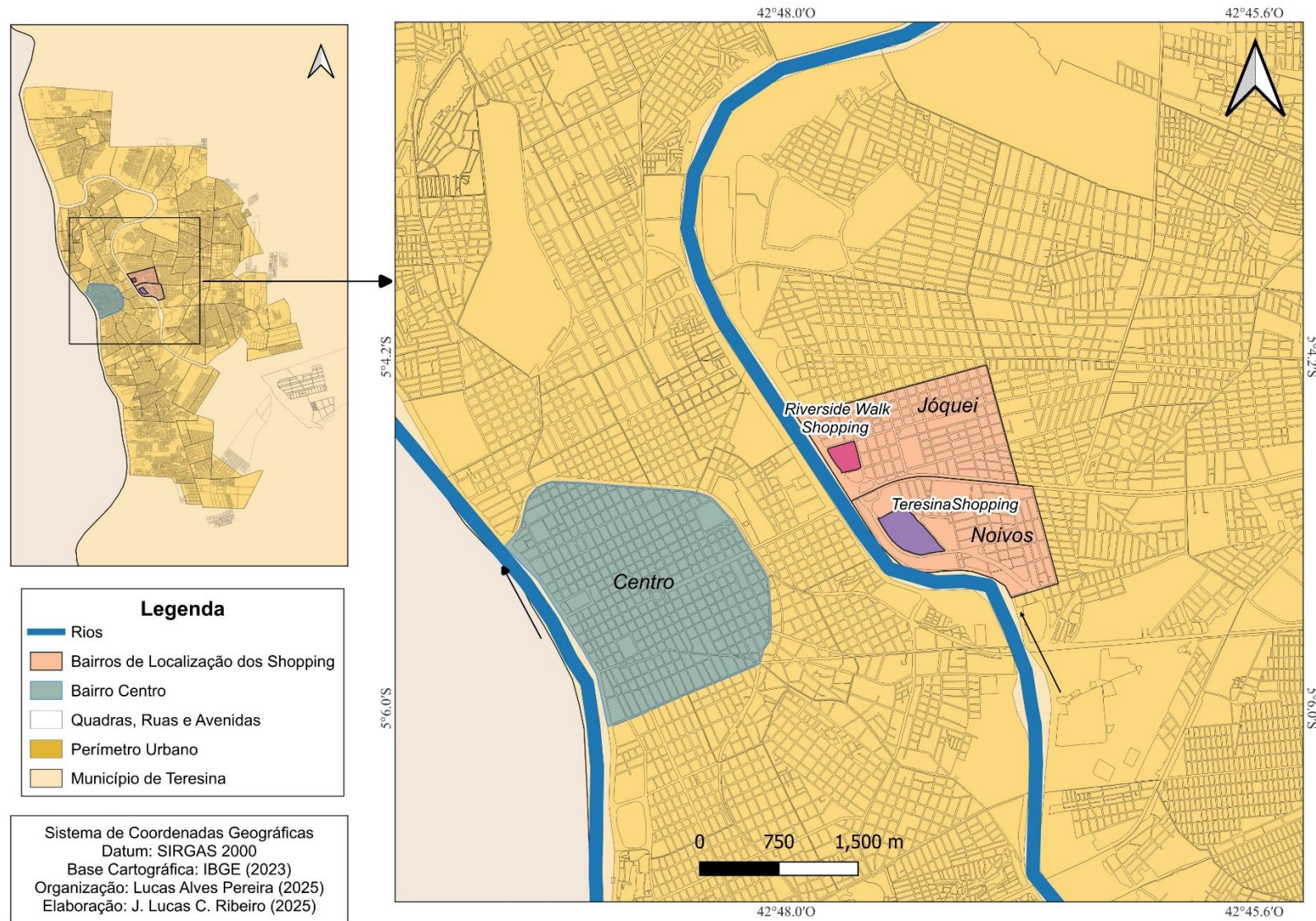
As Figuras 19 e 20 ilustram esses empreendimentos, destacando, ao fundo, a paisagem densamente verticalizada da zona Leste, evidenciando o quanto a modernização comercial e o adensamento imobiliário se articularam como símbolos da reconfiguração urbana e da produção de um espaço socialmente seletivo.

**Mapa 11** - Verticalização em Teresina entre 1991 e 2000.



Fonte: Sousa (2018).

**Mapa 12 - Localização do Riverside Walk Shopping e do Teresina Shopping.**



**Figura 19** - Imagem do Teresina Shopping.



Fonte: Engenharia e arquitetura (2022).

**Figura 20** - Imagem do Riverside Walk Shopping.



Fonte: Apontador (2025).

Nos anos 1990, o curso da consolidação dos shoppings como polos de consumo contribuiu significativamente para o surgimento de uma nova centralidade urbana. Paralelamente, verificou-se a expansão do setor imobiliário comercial, com a construção de edifícios destinados a escritórios e salas comerciais (Sousa, 2018). Esse processo intensificou a dinâmica de descentralização das atividades urbanas, redirecionando o interesse da população para novos espaços de consumo, em detrimento da tradicional área central da cidade.

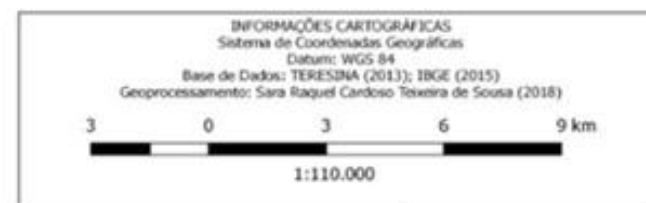
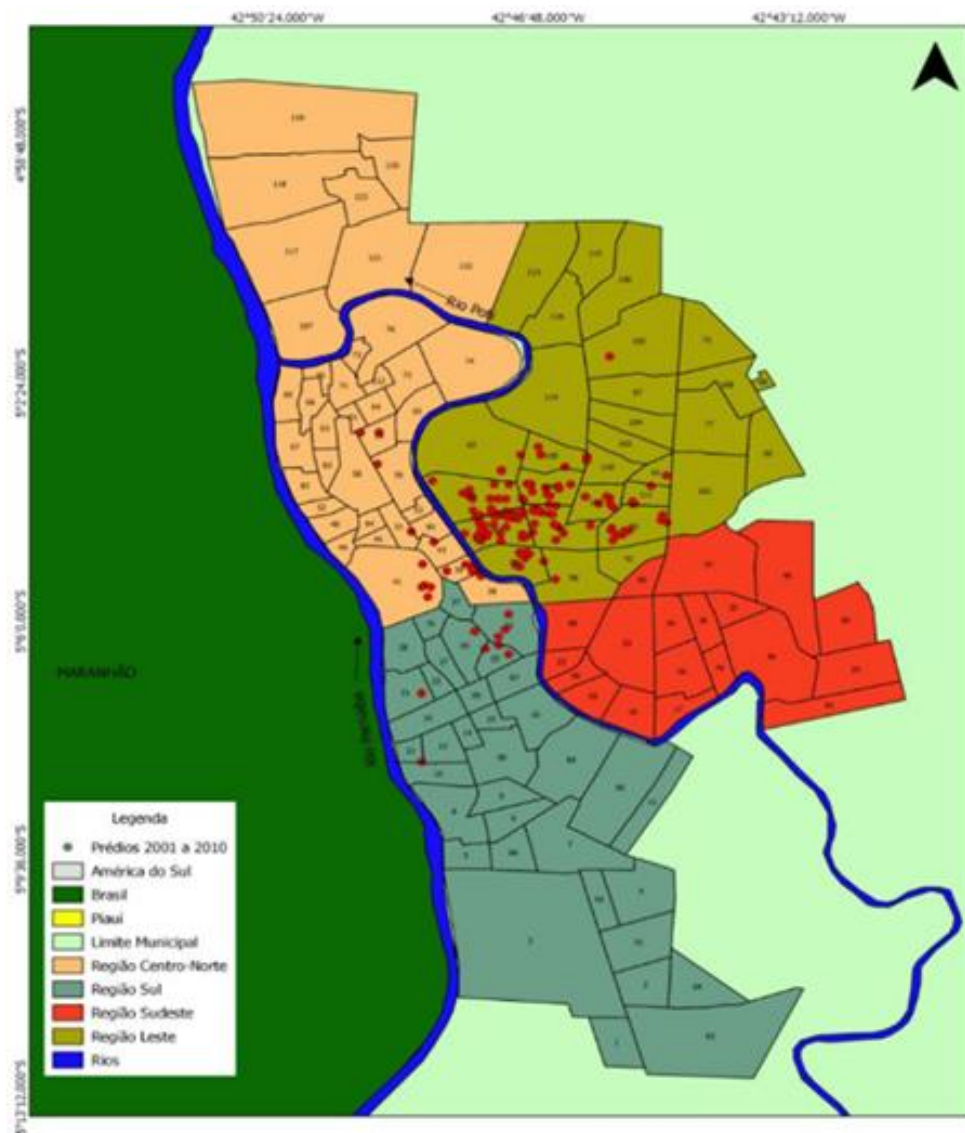
Para Viana (2003, p. 60),

[...] é nesse período que ocorre a consolidação do processo de verticalização da cidade de Teresina, deixando mais evidente a segregação existente na cidade e a atuação dos agentes imobiliários [...]. Vale destacar nesse período o aparecimento de dois *shoppings centers*, que permitiram o surgimento de centralidades, oferecendo novas áreas de serviços nas proximidades dessa área de crescimento vertical.

Esses centros comerciais impulsionaram a verticalização das áreas adjacentes ao elevar significativamente o valor de uso do solo, tanto na década de 1990 quanto na década de 2000. Como aponta o Mapa 13, houve uma expansão muito grande na construção de edifícios na zona Leste nessas décadas. No entanto, é notável que esse processo vai se diluindo em direção ainda mais a Leste desses centros comerciais. Sousa (2018) afirma que, de fato, esses empreendimentos foram se distanciando, porém também constatou que há uma maior quantidade de blocos por empreendimento (conjuntos de edifícios de apartamentos, intramuros e com espaços de uso coletivo) e menos pavimentos – diferente dos próximos aos shoppings.

É possível notar também, nos Mapas 9, 11, 12 e 13, que, além desse distanciamento mais a Leste, há o surgimento de empreendimentos ainda inexpressivos na parte Sul e Norte de Teresina. Na zona Norte, isso pode ser explicado pela existência do aeroporto que, segundo Sousa (2018), a Portaria n. 957/GC3 impede a construção de prédios no entorno, impossibilitando a construção de edifícios com mais de quatro pavimentos.

**Mapa 13** - Verticalização em Teresina entre 2001 e 2010.



Fonte: Sousa (2018).

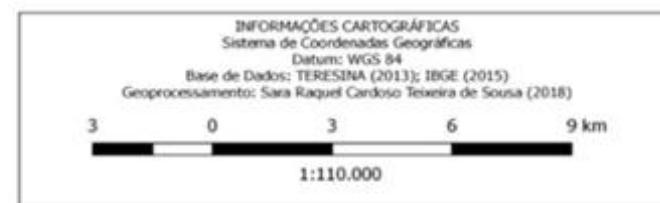
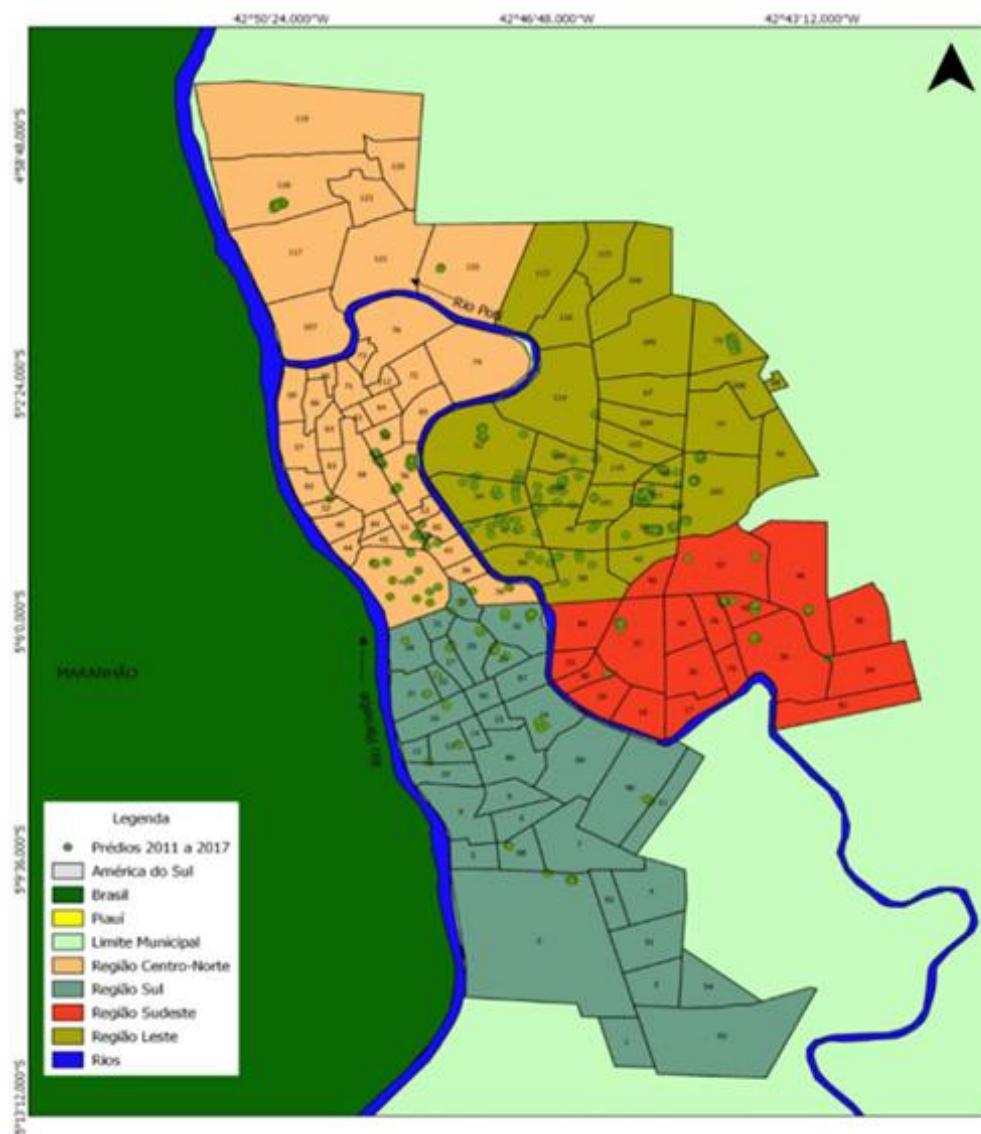
A partir dos anos 2010 (Mapa 14), é notável o surgimento de empreendimentos na zona Sudeste e Norte (no sentido para além do encontro do rio Poti com o rio Parnaíba). Isso encontra respaldo nos efeitos da criação e da ampliação do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) (Sousa, 2018), que amenizou, ainda por volta de 2009, as habitações precárias nessas zonas (Carvalho, 2015).

O programa do governo federal, ao passo que ampliava as possibilidades de acesso à moradia própria e atenuava o déficit habitacional, também oportunizava às construtoras a reprodução do capital. Para Maricato (2009), houve uma significativa movimentação de obras promovidas pelo programa; contudo, a coordenação e a definição de suas localizações não são atribuídas ao governo federal, mas sim aos interesses dos agentes que produzem o espaço — realizando lucro por meio de empreendimentos nas periferias (Bastos, 2018). Assim, considera-se que o programa foi essencial para a verticalização em áreas periféricas de Teresina, de modo que a população de classes desfavorecidas pudesse consumir esses espaços.

Nesta análise do espaço verticalizado em Teresina, entende-se que os primeiros edifícios surgiram a partir de uma centralidade influenciada pelo Centro e se direcionaram à zona Leste da cidade. Pode-se observar que a verticalização na capital seguiu um traçado que acompanhou a expansão dos serviços e das centralidades. Logo, a verticalização depende fortemente da localização para se concretizar — ao menos no cenário teresinense. No caso das classes desfavorecidas, a verticalização está amparada, sobretudo, na forma como o Estado busca solucionar a questão habitacional, geralmente em áreas periféricas.

Alicerçada nessa ótica, a verticalização, no que diz respeito aos edifícios de uso residencial, cria um mecanismo de agrupamento de classes, em uma espécie de homogeneidade social congruente à lógica da mercadoria no capitalismo — haja vista que o preço determina o acesso à mercadoria. Dessa maneira, observaremos, no capítulo seguinte, diversos componentes que funcionam como instrumentos de autossegregação nesses edifícios de apartamentos.

**Mapa 14** - Verticalização em Teresina entre 2011 e 2017.



Fonte: Sousa (2018).

## **CAPÍTULO IV**

### **JÓQUEI E VERTICALIZAÇÃO: UM CASO DE AUTOSSEGREGAÇÃO?**

Neste capítulo final, analisa-se a interseção entre a verticalização do Jóquei e o processo de autossegregação. Retomam-se aqui elementos previamente discutidos nesta pesquisa, ao passo que se incorporam novas evidências que reforçam a autossegregação decorrente da verticalização local, a partir da atuação dos agentes envolvidos na produção do espaço. Dessa forma, ao término do capítulo, a análise estará voltada às práticas espaciais dos moradores dos edifícios de apartamentos do Jóquei.

#### **4.1 Jóquei: agentes da verticalização e da autossegregação**

Ressalta-se que segregação e autossegregação configuram processos conceitualmente distintos e, ao mesmo tempo, determinantes da divisão e segmentação espacial dos habitantes urbanos (Sposito; Góes, 2013). Nesta subseção, investiga-se a autossegregação e a verticalização, com breve referência inicial à segregação socioespacial no bairro Jóquei — conforme os agentes produtores do espaço que Corrêa (1995; 2012) define para explicar o espaço urbano produzido.

O processo de segregação foi bastante evidente na zona Leste da cidade durante sua formação, conforme afirmam diversos autores, como Abreu (1983), Façanha (1998; 2003), Iracilde Lima (2002), Castelo Branco (2012), Leal Junior (2014), Carvalho (2015) e Sousa (2018).

Conforme já discutido, essa zona foi originalmente planejada como um espaço privilegiado para as classes de maior poder aquisitivo de Teresina. Nesse contexto, esses autores destacam o papel estratégico dos agentes produtores do espaço — especialmente o Estado e os promotores imobiliários — na promoção de um modelo de urbanização marcado pela segregação socioespacial:

Os promotores imobiliários e o Estado são os agentes que causam impactos no espaço urbano com relevante significância, podendo ser considerados como os dois maiores responsáveis pela segregação espacial e pela supervalorização de algumas áreas construídas. Quanto maior for o poder aquisitivo dos proprietários imobiliários, maior será a sua influência sobre o Estado. Ainda a respeito deste agente, observa-se sua influência na zona urbana. Nas cidades estes atuam como proprietário de terra, especialmente nas zonas periféricas, atraindo investimentos em infraestrutura através do Estado. Também se observa estas práticas em terrenos supervalorizados (Sousa, 2018, p. 36).

Assim, os promotores imobiliários estimulam e mantêm a segregação socioespacial por meio de sua relação com o Estado<sup>13</sup>, atuando de maneira conjunta, complementando-se ou tornando-se parceiros em um mesmo empreendimento (Vieira, 2003), dentro da lógica em que o espaço é uma mercadoria no modo de produção capitalista – conforme amplamente pontuado nesta pesquisa.

Nesse contexto de reprodução do capital, endossado pelo Estado, Lefèbvre (2006, p. 455) explica que:

O imobiliário, no capitalismo, não teve durante um longo tempo senão uma importância menor. Não somente a terra e o solo a edificar pertenciam aos destroços de uma classe histórica, mas esse ramo de produção era ocupado por empresas artesanais. Ora, a situação de ramo e desse setor mudou um pouco por toda parte mas sobretudo nos grandes países industriais. O capitalismo tomou posse do solo. Ele o mobilizou a esse setor tende a se tornar central. Por quê? Porque setor novo então menos submisso aos entraves, saturações, dificuldades diversas que freiam as antigas indústrias. Os capitais se precipitam na produção do espaço, abandonando a produção de tipo clássico, aquela dos meios de produção [...] ou dos bens de consumo [...]. A fuga dos capitais em direção ao setor favorecido pode quebrar os frágeis mecanismos auto-reguladores do capitalismo. Então o Estado intervém. O que não faz desaparecer a produção do espaço como setor supondo os outros circuitos mas tendendo a deslocar as atividades centrais do capitalismo de organização. Pois o espaço, e somente ele, permite a essa capacidade organizacional (limitada mas real) de se desdobrar.

Portanto, se levarmos em conta a autosegregação e a verticalização:

O “imobiliário”, produção e especulação mal discernível da “promoção”, oscila entre um papel subordinado de relance, de volante, de complemento, enfim de regulação, e uma função dominante. Ele entra assim, na desigualdade geral (de crescimento), na setorização (da economia como realidade global). Mas ele guarda uma função essencial: a luta contra a tendência à baixa das taxas de lucro médio. A construção [...] relatou e relata ainda, salvo casos excepcionais, lucros superiores à média. O investimento no “imobiliário”, quer dizer na produção do espaço, comporta ainda uma proporção superior de capital variável em relação ao capital constante. A composição orgânica do capital é ali baixa, malgrado os investimentos consideráveis e os progressos técnicos. As pequenas e as médias empresas são ainda numerosas; aterramentos e trabalhos de grande monta ocupam uma numerosa mão-de-obra [...]. Donde a formação de

---

<sup>13</sup> Optou-se aqui pelo uso do termo “Estado”, como forma de explicitar sua atuação enquanto instância na reprodução do espaço urbano, ao invés do termo “Poder Público Municipal” utilizado pelo autor. Vieira (2003, p. 44) também pontua a diferença na relação entre o mercado imobiliário e o Estado (ou Poder Público): “Enquanto entendemos o primeiro como a estrutura instalada e o aparelho de Estado existente, o Poder Público pode ser entendido como sendo o exercício do poder de quem ocupa provisoriamente a estrutura do Estado”.

uma massa de mais-valia que aumenta a massa geral, mas da qual uma parte retorna às empresas de construção, aos promotores, aos especuladores (Lefèbvre, 2006, p. 455).

Complementando essa ideia, o Estado também foi responsável pela verticalização no Jóquei, a partir das condições legais viabilizadas pela regulação do uso e ocupação do solo, bem como pelo fornecimento de infraestrutura que passou a integrar, de forma mais efetiva, as dinâmicas de valorização imobiliária. Isso intensificou o processo de verticalização e aprofundou a segregação socioespacial (Castelo Branco, 2012).

Esse entendimento converge com Carvalho (2015), ao afirmar que o Estado exerce papel fundamental ao oferecer suporte de infraestrutura e requisitos legais, contribuindo para a verticalização das cidades, sustentada nas distinções de classe social.

De acordo com Miño (2004), fundamentado em Lefèbvre, o Estado, nessa situação, atua como mediador do desenvolvimento desigual, elaborando estratégias no espaço a partir de hierarquias sociais em diferentes escalas. Por um lado, promove certa coesão social; por outro, impõe diferenciações espaciais.

Nessa linha de pensamento, Sposito (1991, p. 163) considera que o Estado

[...] exprime o conjunto das relações sociais de uma dada formação econômico-social, num dado momento histórico, e considerando-se que o poder político é exercido por classes sociais ou frações de classes sociais dominantes naquele contexto histórico, temos que a ação do Estado responde aos interesses destas classes ou frações, estando contudo sujeita às pressões exercidas por outras classes sociais dominantes naquele contexto histórico, temos que a ação do Estado responde aos interesses destas classes ou frações, estando contudo sujeita às pressões exercidas por outras classes, efetivando atende-las parcialmente, seu papel de descompressor/regulador social.

Na linha desses interesses contraditórios, o Estado estrutura sua política urbana de modo a aparentar neutralidade e compromisso com o planejamento voltado ao bem-estar social, entretanto, acaba se configurando efetivamente em função dos interesses das classes dominantes (Sposito, 1991).

Fundamentado nisso, observa-se no Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), instituído pela Lei Complementar nº 5.481, de 20 de dezembro de 2019, da Prefeitura Municipal de Teresina (PMT), a seguinte diretriz:

Art. 158. É prerrogativa e obrigação do Executivo Municipal definir diretrizes para os loteamentos de forma a evitar o seu uso inadequado em relação à estrutura e infraestrutura urbana.

§ 1º A solicitação de diretrizes é uma etapa do processo de licenciamento de loteamentos, prévia à análise de projeto. [...]

§ 3º Poderá a Comissão Técnica Multidisciplinar, quando verificada dificuldades de implantação do loteamento face à baixa infraestrutura, tais quais estrutura viária inadequada e insuficiente oferta de serviços de caráter urbano e após a análise do Estudo do Impacto de Vizinhaça a ser requerido, encaminhar à análise da Câmara Técnica específica do Conselho da Cidade, as medidas mitigadoras propostas a serem realizadas pelo requerente com a finalidade de superar as dificuldades detectadas (Teresina, 2019, p. 43).

Em outro artigo, o documento complementa:

Art. 159. As Diretrizes Municipais referidas no artigo 158 deverão:

I - Contemplar orientações em relação ao traçado viário, à localização de áreas destinadas ao uso público e à reserva de faixas não edificáveis, quando for o caso;

II - Levar em consideração: a) A conexão do traçado viário do novo empreendimento ao pré-existente e às futuras vias a serem abertas em futuros loteamentos lindeiros; b) A reserva de áreas bem localizadas para equipamentos urbanos e comunitários, com boa acessibilidade, livres de restrições à ocupação e topografia adequada ao futuro uso; c) A existência de patrimônio ambiental a ser preservado e conservado; d) A previsão de redes de infraestrutura; e) O impacto do empreendimento à rede de equipamentos urbanos e comunitários já instalados no entorno, avaliando o seu grau de saturação; f) A qualidade ambiental, a drenagem e a arborização (Teresina, 2019, p. 43).

Com base na análise dos trechos mencionados, observa-se que o Estado, considerando especificamente sua esfera municipal, desempenha um papel fundamental no suporte aos empreendimentos, sejam eles de caráter vertical ou horizontal, especialmente no caso dos espaços residenciais fechados. Essa atuação se evidencia, sobretudo, nos empreendimentos voltados às classes privilegiadas, se levarmos em conta os pensamentos de Sposito (1991), Miño (2004), Castelo Branco (2012), Carvalho (2015) e Sousa (2018).

Esse apoio se manifesta por meio da implementação de políticas públicas e regulamentações que favorecem a viabilização dessas construções, garantindo as condições estruturais necessárias.

Nesse sentido, segundo a leitura de Castelo Branco (2012), a forma como o solo é ocupado por meio da Lei de Uso e Ocupação do Solo<sup>14</sup>, dividido pelas zonas, conforme o Quadro 2, delimita a evolução das zonas através da intervenção do

---

<sup>14</sup> Da Lei Complementar do PDOT 3.560/2006, se atualizando em Lei nº 5.481/2019.

Estado. Isso se caracteriza como uma ferramenta que segrega o espaço urbano, uma vez que, a partir dessa forma em delimitar espaços, origina tendências de investimentos de promotores imobiliários.

**Quadro 2** – Zoneamento da Zona Leste, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo.

| <b>Zona</b> | <b>Usos</b>                                                                                                                       |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ZR3         | Uso residencial caracterizado por ocupação de média densidade, em lotes de médio porte.                                           |
| ZR4         | Uso residencial caracterizado por ocupação de alta densidade, em lotes de médio e grande porte.                                   |
| ZC3         | Uso comercial, caracterizando por áreas situadas ao longo de eixos de atividades plenas de comércio e serviços.                   |
| ZC5         | Uso comercial, misto ou habitacional, caracterizado por centros de alta densidade para uso de comércio e serviços diversificados. |
| ZC6         | Uso comercial, serviços diversificados, misto ou habitacional de densidade variável, conforme prescrições das zonas vizinhas.     |

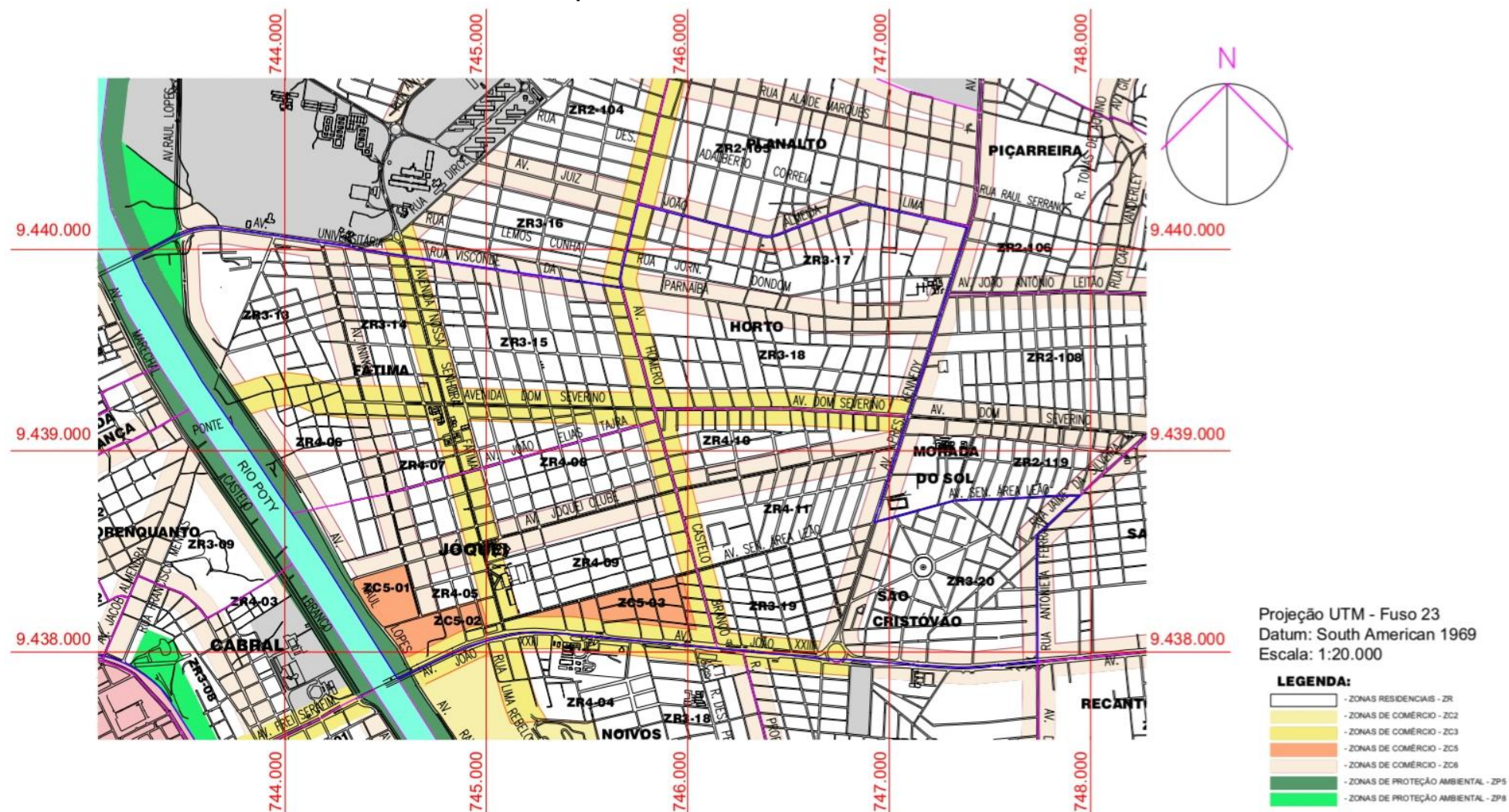
Fonte: Castelo Branco (2012); adaptado pelo autor (2025).

Corroborando com essa perspectiva do autor, o bairro Jóquei encontra-se sobremaneira favorecido nessa dinâmica, tanto pelas diretrizes do PDOT mencionadas quanto pela Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que endossou o capital a investir em empreendimentos verticalizados de alto padrão localizados na ZR4, que compreende o bairro do Jóquei — conforme indicado no Mapa 15 —, promovendo a concentração de classes privilegiadas.

Observa-se, assim, que a maioria dos edifícios está situada no interior dos quadrantes formados por avenidas de fácil acesso circunscritas pela zona referida, como a Av. Homero Castelo Branco, Av. Jóquei Clube, Av. Nossa Senhora de Fátima e Av. João XXIII.

Dessa maneira, delimitam-se as avenidas para empreendimentos e estabelecimentos comerciais, conforme as zonas ZC3, ZC5 e ZC6. Cabe ressaltar que a oferta de serviços também é estimulada pelo Estado, voltando-se, eventualmente, ao consumo das classes privilegiadas que residem na vizinhança.

Mapa 15 - Zoneamento da Zona Leste.



Fonte: Castelo Branco (2012).

Portanto, há um esforço direcionado à adaptação espacial dos empreendimentos voltados às classes privilegiadas, de modo a permitir que sejam incorporados à dinâmica da cidade sem comprometer sua funcionalidade, desempenhando a função de apoio a essas classes — haja vista que serviços e edifícios de apartamentos se encontram em localizações próximas.

Isso envolve desde a adequação viária até a disponibilização de equipamentos urbanos necessários ao cotidiano dos futuros moradores, com o objetivo de atrair compradores para os edifícios.

O resultado é uma valorização imobiliária que ultrapassa o simples investimento em infraestrutura, configurando-se como uma estratégia de reprodução do capital pelos promotores imobiliários mediada pela intervenção estatal, seja por meio da delimitação do zoneamento ou pela instituição de leis urbanísticas.

Nesse sentido, Oliveira (2017, p. 102) observa que tal dinâmica

[...] fica evidente a natureza desses universos privativos direcionados as elites, locais construídos e vendidos por meio de toda uma transfiguração do real processo segregatório, ou seja, vende-se na verdade uma forma de morar em que se procura não somente uma diferenciação social mas também o isolar-se dos demais, através também da condescendência do Estado [...].

Para Gomes, Contarin e Silva (2023, p. 201),

Diante da regulação do espaço, outros agentes imobiliários atuam no mercado buscando, em geral, as áreas mais valorizadas disponíveis para os empreendimentos. Essa ação, em geral, é concentrada nos bairros onde residem as populações de mais alta renda ou mesmo promovendo inversões e investimentos na estrutura de determinadas parcelas da cidade para valorização presente e futura.

Logo, estabelece-se toda uma cadeia de valorização do uso do solo, resultante tanto da assistência do Estado, ao proporcionar infraestrutura, quanto da atuação dos promotores imobiliários<sup>15</sup> na construção dos empreendimentos. Neste jogo de interesses, quem sai “ganhando” são os promotores imobiliários, a partir de seus lucros exorbitantes.

Dessa forma, o Estado torna-se um grande auxiliar na expansão de projetos imobiliários liderados por promotores, atuando por meio de suas empresas e parcerias

---

<sup>15</sup> Embora Sposito (1991) chame de “corretores imobiliários”, ressalta-se que as empresas construtoras, incorporadoras, bem como as imobiliárias – agente mencionado em páginas seguintes – fazem parte do que Corrêa (1995) chama de “promotores imobiliários”, que por sua vez, está no âmbito conceitual de “agentes sociais”. Portanto, opta-se pela utilização da nomenclatura de Corrêa (1995).

institucionais. Esses agentes produtores do espaço possuem grande capacidade de articulação e influência, o que os torna fundamentais na criação de áreas urbanas privilegiadas, onde determinadas classes sociais têm acesso diferenciado à infraestrutura de qualidade (Carvalho, 2015).

Na leitura de Abreu (1983, p. 48):

As firmas imobiliárias para exercerem a contento o seu papel de provedora de bens às populações urbanas, necessitam engendrar articulações as mais diversas. Dentre essas, uma das mais notáveis se realizam com o Estado e Instituições de Crédito. Com o Estado, mais particularmente com a municipalidade, essas ligações têm por objetivo ratificar, através de instrumentos legais – leis, decretos, códigos de postura urbana etc. – a formação e ocupação do solo urbano. Reinvidicações tais como serviços urbanos básicos – abastecimento de água e esgotos, iluminação elétrica, abertura e pavimentação de vias – são atendidas. Com isso valorizam-se certas áreas da cidade, lucrando assim as firmas imobiliárias que passam a oferecer seu produto – terrenos ou casas – por um valor bem mais elevado. Na quase totalidade dos casos, como as firmas estão nas mãos de pessoas que possuem prestígio, (seja através de fortuna fundiária, de atividades industriais ou de comércio ou ainda que exercem funções públicas de destaque) seu poder de barganha junto às instituições governamentais é bastante significativo, quando desejam prover uma área em que estão investindo no setor imobiliário com os serviços básicos de infraestrutura [...].

Nesse contexto, diversas empresas construtoras se instalaram no bairro Jóquei, impulsionadas pelo apoio estatal e pela dinâmica de valorização imobiliária, oriundas de capitais locais, regionais e nacionais. O Quadro 3 apresenta uma tabela amostral das principais empresas que atuaram no processo de verticalização do Jóquei<sup>16</sup>.

---

<sup>16</sup> Vale mencionar que, dentre os 78 edifícios de apartamentos contabilizados no bairro Jóquei, com mais de quatro pavimentos até o momento da confecção desta pesquisa, nem todos possuem informações sobre as respectivas construtoras, considerando que o processo de verticalização no bairro remonta à década de 1970, conforme já discutido em capítulo anterior. Por essa razão, optou-se por apresentar uma relação amostral, com o objetivo de demonstrar a atuação dos agentes imobiliários no bairro, sem pretensão de abarcar a totalidade dos empreendimentos existentes.

**Quadro 3** – Amostra de empresas produtoras do espaço atuantes nos empreendimentos de edifícios de apartamentos do Jóquei.

| Empresa              | Origem         | Âmbito de atuação |
|----------------------|----------------|-------------------|
| Betacon/Mafrense/NPJ | Teresina       | Local             |
| JS Engenharia        | Teresina       | Local             |
| Mota Machado         | Fortaleza      | Regional          |
| Elo Engenharia       | Teresina       | Local             |
| Decta                | Rio de Janeiro | Nacional          |
| Estrela da Manhã     | Teresina       | Local             |
| Andrade Júnior       | Teresina       | Local             |
| Moana                | Teresina       | Local             |
| GB Engenharia        | Teresina       | Local             |
| JET                  | Teresina       | Local             |
| BR Nogueira          | Teresina       | Local             |
| Sá Cavalcante        | Rio de Janeiro | Nacional          |
| Rivello              | Teresina       | Local             |
| Vanguarda            | Teresina       | Local             |
| BTB Engenharia       | Fortaleza      | Regional          |

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados da pesquisa direta; baseado em: Castelo Branco (2012).

A análise da composição das empresas responsáveis pelos empreendimentos de edifícios de apartamentos no bairro Jóquei evidencia a centralidade do capital local na reprodução do espaço urbano, revelando uma intenção clara de transformar o Jóquei em um bairro de classes privilegiadas — ou, mais precisamente, de reforçar essa condição em um espaço originalmente concebido para abrigar tais classes.

Embora o capital local exerça papel predominante, a entrada de empresas regionais, especialmente de Fortaleza, e nacionais, como as do Rio de Janeiro, introduz investimentos e padrões espaciais oriundos de escalas metropolitanas mais amplas, ampliando a oferta imobiliária e a competitividade do setor. Esse arranjo heterogêneo de capitais revela as tensões inerentes aos processos de hierarquização

espacial em Teresina, manifestadas nas disputas entre classes privilegiadas e classes menos favorecidas ao longo do tecido urbano.

Considerando esse aspecto, as disparidades socioespaciais entre os bairros mais abastados da zona Leste se agravam com a atuação desses agentes, enquanto áreas como Piçarreira, Pedra Miúda e Satélite, entre outras, recebem poucos investimentos estatais e, conseqüentemente, menor presença de promotores imobiliários.

Nessa perspectiva, a lógica de reprodução local, associada às dinâmicas de inserção em circuitos de capital externos a Teresina, corrobora a leitura de Lefèbvre (2006) sobre a produção do espaço como resultado de práticas e representações sociais articuladas, que transcendem a escala regional e se manifestam em múltiplos níveis.

Para exemplificar esses investimentos e articulações, observa-se que as construtoras mantêm vínculos diretos com as imobiliárias, responsáveis pela compra, venda e locação dos imóveis. O Quadro 4 apresenta as principais imobiliárias atuantes no bairro Jóquei.

**Quadro 4** – Imobiliárias atuantes no Jóquei.

| <b>Empresa</b>              | <b>Atuação</b> | <b>Origem</b> | <b>Âmbito de atuação</b> |
|-----------------------------|----------------|---------------|--------------------------|
| Evaldo Matos                | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Rosângela Castro            | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Graça Moura                 | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| G&G Imóveis                 | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Halca                       | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Rocha e Rocha               | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Rocha Filho                 | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Cristina Lopes              | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Veneza Imóveis              | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Imobiliária Metrópole       | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Marcelo Avelino Imobiliária | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| THE Imobiliária             | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |
| Alto Padrão                 | Venda/locação  | Teresina      | Local                    |

Fonte: Elaborado pelo autor (2025), com dados da pesquisa direta; baseado em: Castelo Branco (2012).

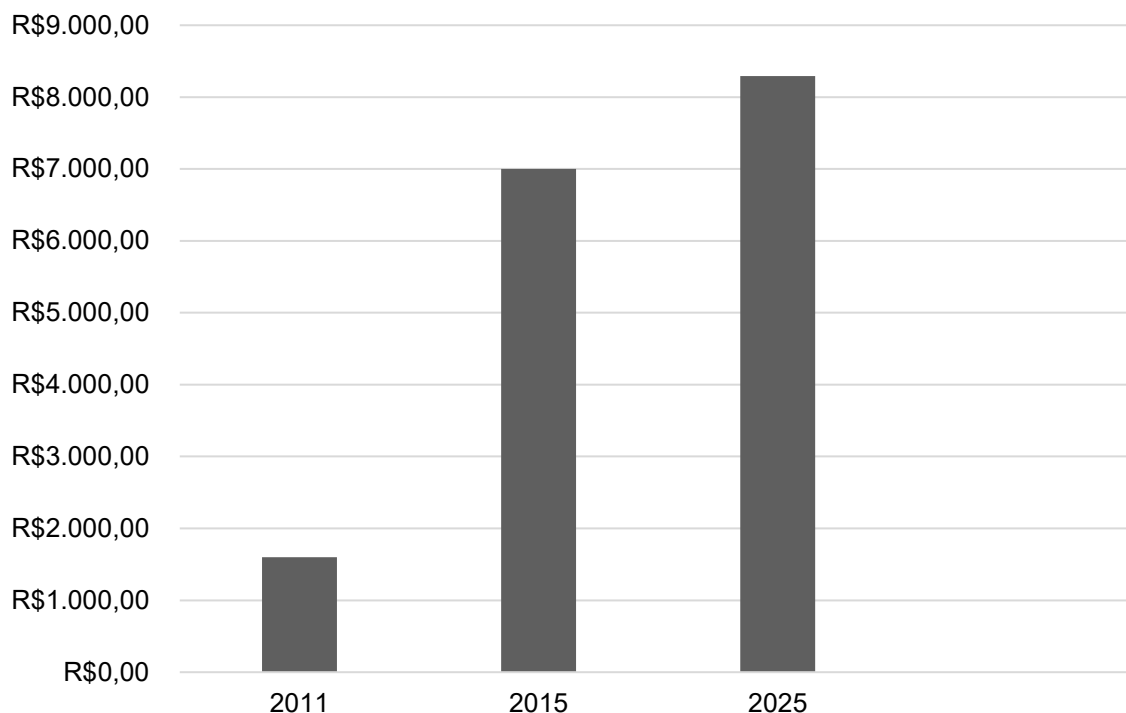
Pelo Quadro 4, nota-se que as imobiliárias atuantes no bairro Jóquei são essencialmente locais e focadas exclusivamente na venda e locação de imóveis, atuando na regulação dos preços de acordo com os anúncios que serão demonstrados nas páginas seguintes. Esse cenário gera uma oferta segmentada, que privilegia nichos de maior poder aquisitivo e exclui consumidores sem condições financeiras para adquirir um imóvel.

Dessa forma, diante da atuação dos promotores imobiliários, considera-se que estes obtiveram êxito em seus lucros, transformando o espaço em altamente rentável e criando uma localidade privilegiada, marcada por edifícios de alto padrão e por um setor terciário atuante voltado ao atendimento das classes mais favorecidas, conforme discutido em páginas anteriores.

Esse contexto explica o valor da terra urbana no bairro, que é bastante inacessível. No estudo de Castelo Branco (2012), o valor do metro quadrado em 2011 era de R\$ 1.600,00, representando um valor 296,3% superior ao salário-mínimo da época, fixado em R\$ 540,00 (Fetapergs, 2025). Posteriormente, Carvalho (2015) indica que esse valor alcançou R\$ 7.000,00 até o momento de sua pesquisa. Atualmente, no período de confecção desta pesquisa (2025), o valor do metro quadrado no bairro está em R\$ 8.292,00 (Piauí Negócios, 2025), conforme demonstrado no Gráfico 1 a seguir.

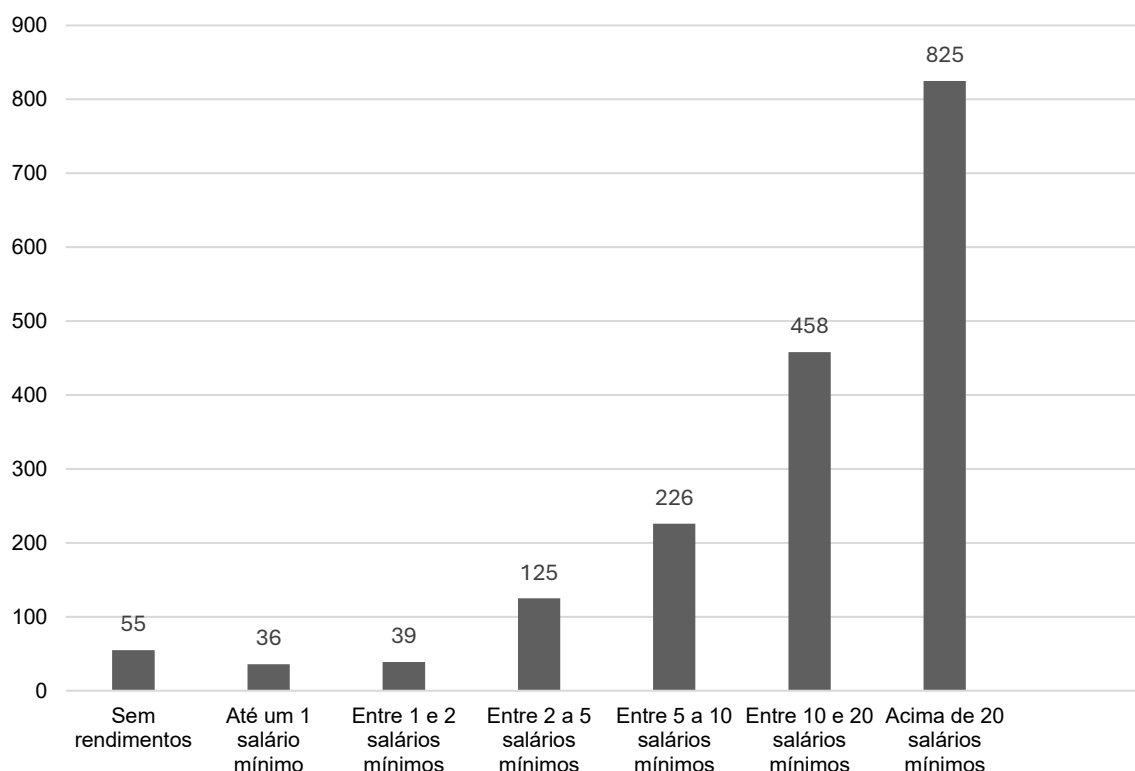
Esse cenário torna-se ainda mais expressivo quando se considera que, em empreendimentos verticalizados, os valores tendem a superar significativamente essas médias, dependendo de fatores como a qualidade da edificação e o valor estipulado pelos proprietários fundiários.

Assim, com base no salário-mínimo de 2025, observa-se que o valor atual do metro quadrado é 594,5% superior ao rendimento mínimo mensal. No intervalo entre 2011 e 2025, o preço da terra urbana no bairro valorizou-se em 200,64%, consolidando o Jóquei como um dos espaços mais exclusivos e valorizados de Teresina, o que reforça a lógica mercadológica do exclusivismo que permeia a produção e o consumo desse território.

**Gráfico 1** – Valor do metro quadrado no Jóquei em 2011, 2015 e 2025.

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

Embora a valorização tenha sido pujante ao longo dos anos, especialmente entre 2011 e 2015, observa-se que, sob essa ótica, grande parte dos moradores do bairro possui condições financeiras para arcar com os custos e ter acesso a esses empreendimentos, conforme explicitado no Gráfico 2, elaborado com base em informações de Teresina (2018) sobre o salário-mínimo dos moradores, tanto de casas quanto de edifícios de apartamentos.

**Gráfico 2** - Domicílios por classe de rendimento nominal mensal no Jóquei, em salários-mínimos.

Fonte: Teresina (2018).

Os indicadores socioeconômicos apresentados no Gráfico 2 revelam que a renda familiar média dos domicílios residentes no Jóquei situa-se predominantemente em patamares elevados, o que confere à população local alta capacidade de demanda por empreendimentos imobiliários de padrão superior.

Esse perfil de renda potencializa os processos de valorização imobiliária, impulsionados pelos agentes que atuam no bairro, e coloca o Jóquei em uma condição em que, a partir dessa valorização, consolida-se uma dominação territorial no espaço urbano, reforçando a imagem de um lugar de alto poder aquisitivo (Angelo, 2018).

Nesse sentido, é por meio desses lugares que se pode afirmar que a materialização do espaço, provocada pelos agentes produtores, suscita uma ideologia espacial, traduzida em preços elevados dos imóveis. O espaço urbano, portanto, é marcado simultaneamente pela produção física e pela produção simbólica (Santos, 2015).

Esses agentes se aproveitam dessas características espaciais, sendo a localização um elemento fundamental nesse processo. Lefèbvre (2006) estabelece a correlação entre a apropriação imobiliária da localização e o imaginário dominante,

que possibilita a diferenciação do preço de uso do solo em relação à construção das moradias (Ribeiro, 2015).

No modo de produção capitalista, em que a produção é socializada e a riqueza se mantém sob propriedade privada, a criação de um produto imobiliário e sua localização estratégica estão vinculadas

[...] à produção social da cidade, ao investimento realizado na área onde se localiza a terra e não necessariamente na própria terra. A apropriação dessas condições gerais de existência na cidade é feita individualmente pelos proprietários de terras [proprietários fundiários]. Obtém-se para as áreas bem localizadas um lucro extra na venda da casa/terreno (Rodrigues, 1994, p. 20).

Assim, na comercialização de um imóvel, Ribeiro (2015, p. 81) observa que “o que é vendido não são apenas ‘quatro muros’, mas também um ‘ticket’ para o uso deste sistema de objetos e de ‘appartenance’ à estratificação social representada pela divisão social e simbólica do espaço”.

Desse modo, os valores exorbitantes dos apartamentos decorrem das simbologias inscritas no espaço, resultando na fetichização e mercantilização do imóvel. Para Sposito (1991, p. 161), essa é precisamente a função dos promotores imobiliários, que

Desempenham forte papel na determinação do consumo, sugerindo, criando necessidades, apresentando e, muitas vezes induzindo opções. Têm uma ação profícua na formação dos componentes ideológicos, a que estão submetidos os que compram os imóveis [...] No que diz respeito à verticalização, acabam por “persuadir” e influir na decisão dos consumidores em aceitar esta forma de construção [...].

Pensando assim, Façanha (1998) retoma que esses valores exorbitantes reproduzem um modo de vida atrativo às classes privilegiadas, criando condições propícias para a manutenção e reprodução de sua posição social.

Para Castelo Branco (2012, p. 67), “os produtos imobiliários destinados aos estratos sociais de mais alta renda, para quem morar no Jóquei já faz parte de seu cotidiano e de sua história [...] com apelos que tentam associar aquele imóvel à adoção de hábitos sofisticados e exclusivos e à conquista de poder”.

Nessa perspectiva, ao estabelecer patamares de custos inacessíveis à maioria da população, os promotores imobiliários asseguram cisões entre classes sociais e reforçam também a simbologia inscrita no espaço urbano, consolidando enclaves destinados apenas àqueles que dispõem de elevado capital. Esse tipo de mercadoria

imobiliária converte-se, portanto, em marcador de distinção social, reforçando a reprodução das relações de poder e prestígio que definem as fronteiras entre as classes.

Não obstante a atribuição de valores exorbitantes ao valor de uso e à função social da habitação, os promotores imobiliários não estabelecem distinções quanto a essas dimensões. Façanha (1998, p. 118) argumenta que isso não constitui um empecilho para a reprodução do capital imobiliário, visto que a “população que reside nos edifícios residenciais de luxo faz parte de uma elite dominante que possui bastante capital para pagar por essa morada considerada cara pela maioria dos cidadãos”.

Esse ponto pode ser ilustrado por uma das imobiliárias apresentadas no Quadro 3, a Imobiliária Rosângela Castro, que, conforme a Figura 35, comercializa um apartamento no edifício Grand Maison Jardins do Jóquei, construído pela Mota Machado. Nota-se a suntuosidade do imóvel, com quatro suítes, um banheiro (provavelmente social), 315 metros quadrados e cinco vagas de garagem, pelo valor de R\$ 7.000.000,00.

Esse preço se justifica não apenas pela localização no Jóquei, mas também pelas áreas de uso coletivo, como piscina, *playground*, sauna, churrasqueira, sala de jogos, quadra poliesportiva, espaço *gourmet*, academia de ginástica e brinquedoteca.

A linguagem técnica e o detalhamento preciso de suítes, vagas e metragem funcionam como filtros simbólicos, criando identificação imediata apenas entre os já pertencentes a esse grupo privilegiado.

Esse valor chega a ser superior ao de casas construídas em espaços residenciais fechados de maior prestígio em Teresina, como Aldebaran Ville, Aldebaran Leste, Terras Alphaville Teresina e Alphaville Teresina.

Em outro anúncio complementar do mesmo apartamento, publicado em um site de compra e venda, destaca-se como ponto relevante a “segurança armada” (OLX PI, 2025), além de todos os demais componentes estruturais do edifício e do apartamento em si — configurando um verdadeiro enclave fortificado, consolidando bolhas de sociabilidade (socialmente separadas, mas integradas ao tecido urbano), apartadas do “resto” da cidade.

**Figura 21** – Anúncio publicitário de Rosângela Castro de um apartamento do Jóquei.



### Sobre apartamento com 315 m<sup>2</sup> à venda em Teresina - PI

315 m<sup>2</sup>  
Área útil

315 m<sup>2</sup>  
Área total

4 Quartos

4 Suítes

1 Banheiro

5 Vagas

Fonte: Imobiliária Rosângela Castro (2025).

Os anúncios do Grand Maison Jardins do Jóquei exemplificam o que Castelo Branco (2012) destaca como o sentimento que o comprador de um apartamento no Jóquei deve experimentar ao adquirir o imóvel: uma noção de qualidade e excelência, associada a um estilo de vida requintado, pautado na ideia de merecimento individual, conquista, elevação, refinamento e exclusividade.

Para além disso, os edifícios no Jóquei, segundo Castelo Branco (2012, p. 65), foram projetados para atender a “cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços”.

Sob essa perspectiva, diversos edifícios do bairro apresentam componentes estruturais que expressam um distanciamento social em relação a outras classes, reforçando uma uniformidade social entre os moradores.

Um dos pontos mais notáveis é o muro alto — que não funciona apenas como uma cerca delimitando o terreno do edifício, mas como uma verdadeira fortaleza, estabelecendo “limites que arrefecem as relações espaciais com o restante da cidade

[...]” (Sposito; Góes, 2013, p. 97) e que supostamente protegem os moradores dos perigos das ruas.

Segundo as autoras, “sob essa perspectiva, a escolha dessa forma de moradia é também, consciente ou inconsciente [...], uma opção pela diminuição das interações espaciais com o restante da cidade, que pode levar à negação, sempre relativa, da convivência entre as diferenças nos mesmos espaços” (Sposito; Góes, 2013, p. 98).

Esses muros são geralmente equipados com câmeras de vigilância em pontos estratégicos, vidros fumês nas guaritas dos porteiros e pavimentos térreos elevados, garantindo segurança e distanciamento entre os moradores e o nível da rua.

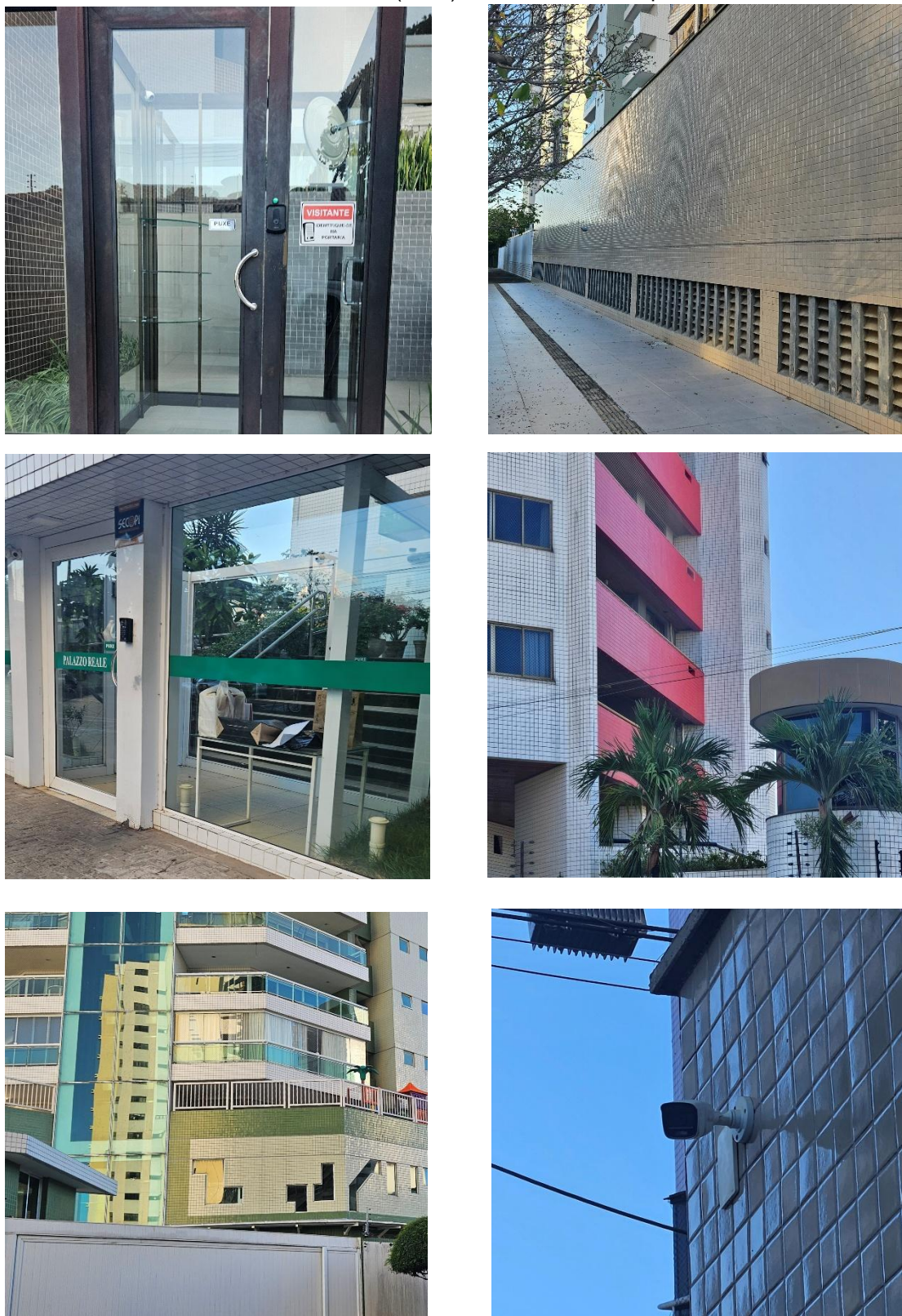
A entrada principal costuma contar com duas portas de acesso, destinadas ao controle rigoroso de entrada e saída de funcionários, moradores e visitantes.

Um elemento particularmente interessante é a existência de prateleiras externas em alguns edifícios, destinadas ao recebimento de entregas: nelas, o entregador deposita o produto, evitando qualquer contato direto entre consumidor e prestador de serviço. Nos edifícios mais modernos, essas estruturas são fixas e discretas; nos mais antigos, observa-se o uso de mesas improvisadas, conforme demonstrado no mosaico de imagens da Figura 22.

Para Sposito e Góes (2013, p. 98),

[...] ao se equiparem com sistemas de controle e segurança, estabelecem verdadeiros filtros que orientam as iniciativas de interações espaciais entre os espaços internos e os externos, porque selecionam os que têm direito a entrar e sair, e definem como isso pode ou deve ser feito. Assim, contribuem para o estranhamento entre esses dois “mundos”, tanto porque reduzem o tempo cotidiano que seus moradores destinam aos espaços externos aos muros, quanto porque criam microambientes de convivência entre aqueles que são supostamente iguais, oferecendo a oportunidade do “estar entre os seus”.

**Figura 22** – Mosaico de imagens de elementos estruturais que reforçam os cinco elementos básicos de Castelo Branco (2012) nos edifícios do Jóquei.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

Além disso, se pensarmos sob essa perspectiva, a concentração de edifícios no Jóquei que apresentam o padrão arquitetônico descrito por Castelo Branco (2012) — fundamentado nos cinco elementos básicos desses empreendimentos — permite compreender que as ruas do bairro são quase totalmente vigiadas, instaurando um controle velado sobre quem transita por ali.

Em um dos trabalhos de campo realizados, observou-se que o bairro é silencioso, com poucas ou nenhuma pessoa circulando pelas calçadas, enquanto carros de luxo saem dos estacionamentos subterrâneos dos edifícios. É plausível argumentar que essa alta densidade de construções verticais no Jóquei configura um grande enclave fortificado, ainda que suas ruas sejam, em tese, públicas.

Em consonância com o pensamento de Caldeira (2003) sobre os enclaves fortificados, esses espaços são comercializados como símbolos de prestígio nos anúncios imobiliários. O outdoor do edifício The 500 (Figura 23), instalado em uma importante avenida do Jóquei e destacando a metragem do apartamento com os dizeres “vem aí o único 500m<sup>2</sup> de Teresina”, bem como o anúncio do edifício Vintage (Figura 24), presente na pesquisa de Castelo Branco (2012), evidenciam com clareza o ponto discutido por Caldeira (2003).

**Figura 23** - Imagem de *Outdoor* no Jóquei do edifício The 500.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

**Figura 24** - Material publicitário do edifício Vintage, no Jóquei.

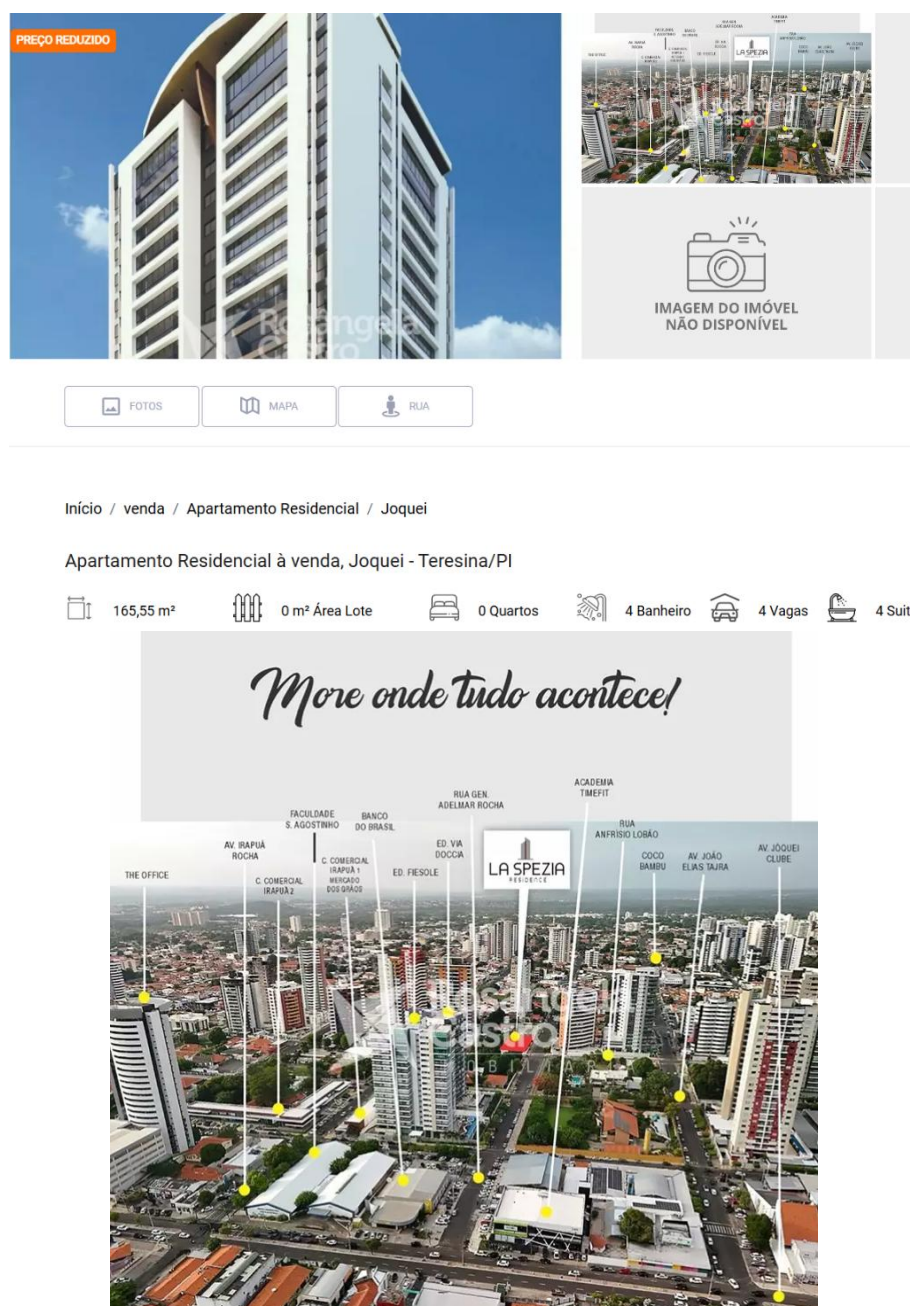


Fonte: Castelo Branco (2012).

Os agentes envolvidos na produção dos empreendimentos verticais devem transformar esses objetos em bens de desejo, capazes de despertar no público um sentimento de exclusividade, apresentando-os como acessíveis apenas a um grupo seletivo e com a impressão de escassez. Esses mesmos agentes são impulsionados a estimular no comprador o prazer social, incentivando a aspiração em ocupar espaços que reforçam a convivência com indivíduos de mesmo perfil socioeconômico, aliada ao status de habitar um ambiente refinado e sofisticado.

O edifício La Spezia, comercializado pela imobiliária G&G e construído pelas empresas Betacon/Mafrense/NPJ, está precificado em R\$ 2.277.826,00, conforme o mosaico apresentado na Figura 25. Além do valor elevado e dos atributos do apartamento, observa-se no mosaico a imagem aérea da localização, acompanhada do slogan “more onde tudo acontece!”, com o propósito de ressaltar ao comprador a centralidade que o Jóquei exerce e o sistema de objetos circunvizinhos apresentados como elementos essenciais para a comercialização do imóvel, como: restaurantes, edifícios comerciais, instituições de ensino, vias de fácil acesso, entre outros.

**Figura 25** – Mosaico do anúncio publicitário da G&G em um novo empreendimento do Jóquei.



Fonte: Imobiliária G&G (2025).

Ao incorporar áreas de uso coletivo intramuros, como observado nos anúncios anteriores, as dependências internas dos edifícios adquirem uma conotação de negação da vida pública, acompanhada da valorização de elementos como o número de garagens e a facilidade de acesso por vias rápidas.

Esta última característica merece destaque, pois, na cidade contemporânea, “o uso da via pública se restringe progressivamente ao seu valor instrumental primário, a circulação. Saímos cada vez menos e quando o fazemos, em geral por absoluta necessidade, devemos usar um automóvel, que nos levará a um lugar preciso, onde, habitualmente, reproduz-se a ideia de confinamento e segurança” (Gomes, 2002, p. 183).

Nesse sentido, a garagem em edifícios de apartamentos de padrão elevado remete a um grau de isolamento, em que o automóvel se torna uma extensão da vida privada desses moradores, pois

[...] as garagens são interiores, e a saída dos veículos se faz por meio de portas automáticas; dessa forma, ao sair à rua, já estamos devidamente protegidos por nossas carapaças privativas. As grandes cidades devem, portanto, aumentar continuamente o espaço de circulação dos carros particulares [...] (Gomes, 2002, p. 184).

Se considerarmos as principais vias do Jóquei, o setor terciário presente nessas avenidas e os principais centros comerciais — como os shoppings que fomentaram tanto a verticalização quanto a valorização do solo urbano do bairro e da zona Leste próxima ao rio Poti —, percebe-se que a vida cotidiana desses moradores se encontra quase totalmente privatizada.

A Figura 26 evidencia esse aspecto ao destacar a localização do empreendimento Ferrara, de modo semelhante ao apresentado na Figura 25 (La Spezia). É possível observar, além disso, outros edifícios de apartamentos nas proximidades, sugerindo uma noção de homogeneidade social, bem como a proximidade com o shopping Rio Poty — que, embora mais distante do que os demais centros comerciais, como o Riverside Walk Shopping (no mesmo bairro) e o Teresina Shopping (no bairro Noivos), ainda reforça a centralidade simbólica e econômica da região.

Em um dos anúncios publicitários, transmitido em um canal de rádio local, menciona que este mesmo empreendimento possui “*apartamentos com 87 e 115 metros quadrados com duas ou três suítes. Projetado para atender os mais altos padrões de qualidade e sofisticação, ideal para a sua família ou investimento. O*

*edifício Ferrara é mais um empreendimento com qualidade da NPJ construções. À venda nas principais imobiliárias*<sup>17</sup> (Rádio Coca FM, grifo nosso).

Convém destacar que, na busca pelo lucro, os promotores imobiliários, além de enfatizarem uma vida exclusiva, também propõem uma forma de especulação imobiliária baseada na ideia de investimento, isto é, o comprador pode não apenas habitar o espaço, mas também lucrar com sua aquisição, perpetuando o ciclo de valorização e exclusividade.

**Figura 26** – Anúncio da localização do edifício Ferrara.



Fonte: Imobiliária Rosângela Castro (2025).

Segundo Oliveira (2017, p. 105), demonstrar a localização do edifício revela como a vida moderna se estrutura a partir de dois elementos fundamentais que sustentam a autoss segregação: tempo e espaço — ambos indissociáveis na valorização do imóvel. Isso ocorre porque “o espaço é alvo da valorização espacial mediante a presença de equipamentos urbanos existentes; a questão do tempo se apresenta pela localização de determinadas áreas em relação ao centro da cidade, de forma a privilegiar as menores distâncias em deslocamentos”.

<sup>17</sup> Anúncio transmitido em 5 de agosto de 2025.

A autora acrescenta que morar em um apartamento bem localizado está intrinsecamente ligado à ideia de viver na modernidade, entendida como uma maneira funcional de habitar e consumir a cidade, ainda que esse consumo se dê por meio de muros.

No mesmo empreendimento apresentado na Figura 26, observa-se, na Figura 27, que os painéis publicitários evidenciam uma lógica explícita de exclusividade, ao exporem, por exemplo, uma fotografia com a legenda “espaço *gourmet* 2”, decorado de forma minimalista, clara e requintada; as vagas na garagem, que sugerem ao potencial comprador — mesmo que apenas simbolicamente — a posse de mais de um automóvel, podendo chegar a três; e a menção à “quadra de *beach* tênis e campinho de futebol”, acompanhada dos dizeres “área de lazer completa”, elementos que reforçam a ideia de autossuficiência, sugerindo que não há necessidade de sair das dependências do edifício para lazer ou descanso.

Reafirma-se, assim, uma lógica de homogeneidade social e um isolamento simbólico, sustentado tanto pela oferta de serviços nas proximidades quanto pelo incentivo à permanência dentro dos muros, onde as áreas coletivas reproduzem uma sensação de segurança e conforto (Oliveira, 2017).

Assim, Lindón (2006) utiliza o termo “casa *bunker*” para se referir às residências construídas nas cidades que, embora não projetadas para momentos de guerra ou desastres naturais, reproduzem um enclausuramento residencial, conforme os promotores imobiliários propõem em seus anúncios. Esse processo intensifica a fragmentação da vida urbana, de modo que

[...] este fenómeno ha desempeñado un papel muy importante las clases medias urbanas por su apertura a estos modos de vida suburbanos. Con la peculiaridad de que esta apertura clase mediera ha sido retomada por los urbanizadores y promotores inmobiliarios y ofrecida repetidas veces como un “producto” también para otros grupos sociales<sup>18</sup>. (Lindón, 2006, p. 31).

A ideia da “casa *bunker*” insere-se, portanto, em uma prerrogativa das classes privilegiadas, que fazem uso das dependências dos edifícios ou dos espaços residenciais fechados — espaços que, por sua própria estrutura, reforçam a lógica dos enclaves fortificados. Nessa perspectiva, esses moradores parecem estar em

---

<sup>18</sup> Em tradução nossa “[...] as classes médias urbanas desempenharam um papel muito importante nesse fenómeno devido à sua abertura a esses estilos de vida suburbanos. A peculiaridade é que essa abertura da classe média foi adotada por planejadores urbanos e incorporadores imobiliários e repetidamente oferecida como um “produto” também a outros grupos sociais”.

“guerra” simbólica com o mundo exterior, sustentando um autoisolamento intramuros, onde encontram todos os elementos necessários à vida cotidiana, projetados para preservar o conforto, a segurança e a exclusividade.

**Figura 27** - Mosaico de imagens do anúncio do edifício Ferrara no canteiro de obra do mesmo empreendimento.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

Nessa linha de pensamento, as construtoras projetam e materializam os edifícios de apartamentos com todos os aparatos de áreas coletivas, não com o

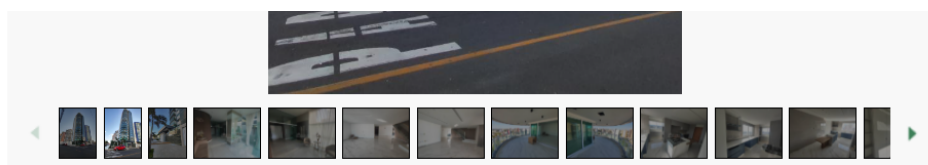
propósito real de promover o uso efetivo desses espaços, mas com a intenção de oferecer ao comprador mais um motivo para “ostentar” tal característica arquitetônica, transformando-a em marcador social de distinção.

Caldeira (2003, p. 268) entende que essa estratégia faz parte do

[...] *marketing* insistente das numerosas instalações para uso comum, em todos os edifícios e condomínios em que fiz pesquisas seu uso é muito baixo, com exceção dos *playgrounds*. Talvez isso reflita como os moradores se sentem pouco à vontade com a ideia de partilhar um espaço residencial, uma coisa que os anúncios tentam rebater sugerindo que a sociabilidade seria possível “sem inconveniência” e que a densidade da população é baixa. O pouco uso das áreas comuns poderia também indicar que a presença de todas essas instalações – algumas delas bastante luxuosas – é mais uma marca de status do que uma condição necessária para uma vida cotidiana mais gratificante.

Por fim, no último exemplo analisado (Figura 28), observam-se elementos que reiteram essa lógica de distinção e luxo: uma academia de ginástica de alto padrão e características estruturais do apartamento que remetem à exclusividade e ao requinte. Ao ressaltar não apenas o tamanho generoso em metros quadrados, mas também os detalhes do conforto e da sofisticação, a comunicação publicitária sugere um estilo de vida autoisolado, que se diferencia e se distancia da vida urbana cotidiana.

**Figura 28** – Anúncio da Imobiliária Rocha e Rocha de um apartamento do edifício Image.



### Descrição

Excelente cobertura duplex, bem localizada próximo a Academia MaxGYM, a 4 minutos da Av. Dom Severino, com 04 quartos, sendo 03 suítes com armários, sendo 01 suite máster com 02 closet, pias em granito, armário, varanda privativa, WC social, lavabo, escritório, piso de porcelanato, sala de estar/jantar, varanda ampla, cozinha com pia em granito, armários embutidos, 02 churrasqueira, área gourmet, área de serviço, dce, 03 vagas de garagem. Condomínio com salão de festas, churrasqueira, playground, quadra poliesportiva, brinquedoteca, elevadores e piscina.

### Características

- |                                                        |                                                          |                                                                |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> 3 Garagem          | <input checked="" type="checkbox"/> 4 Dormitório         | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Sala de Estar            |
| <input checked="" type="checkbox"/> 4 Banheiro         | <input checked="" type="checkbox"/> 3 Suite              | <input checked="" type="checkbox"/> 1 Sala de Visita           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terreno: 390,00 m² | <input checked="" type="checkbox"/> Área Útil: 390,00 m² | <input checked="" type="checkbox"/> Área Construída: 390,00 m² |

Fonte: Imobiliária Rocha e Rocha (2025).

Portanto, esses componentes presentes nesta discussão apontam uma autossegregação no Jóquei, que se extrapola para além de elementos estruturais, mas apresenta simbologias pelos seus empreendimentos verticalizados, provocados justamente por esses agentes produtores do espaço. Que por sua vez está traduzido nos valores extremamente acentuados dos seus imóveis. Elementos que remetem a autoisolamento, a exclusividade, ao uso de áreas coletivas intramuros são reforços para se distanciar da cidade, em uma lógica de viver em “reduto” separado dos outros.

Neste sentido, pelo entendimento exposto, a verticalização no Jóquei desdobra-se como autossegregação na medida em que ele configura como um espaço de distinção e escolha para a moradia de classes privilegiadas.

No entanto, pelas evidências, é apenas uma parte da ação em desvelar a coexistência desses dois processos, não sendo o suficiente para compreendermos à sua realidade com a escala da cidade de Teresina, sendo necessária entender o “ponto de vista das práticas espaciais e dos valores que as orientam e são a elas subjacentes [...] (Sposito; Góes, 2013, p. 46).

#### **4.2 As práticas espaciais dos moradores dos apartamentos do Jóquei**

Em breve contextualização, a análise das práticas espaciais (e com ela os espaços de representações e representações do espaço por Lefèbvre) ajuda-nos compreender a integração do sujeito com o espaço, com suas dinâmicas próprias de maneira dialética, na finalidade de alcançar e interpretar os elementos que produzem o espaço (Fernandes, 2017).

Souza (2012, p. 236) entende que a investigação de fenômenos espaciais a partir de suas práticas são

[...] seguramente, imprescindíveis, e é por isso igualmente imprescindível elucidá-las e valorizá-las. De toda maneira, qualquer transformação social relevante, independentemente de seu conteúdo ético-político, é impensável à revelia do espaço. Assim, sejam processos emancipatórios, sejam processos liberticidas, atrelados a valores conservadores e aos interesses de camadas dirigentes das sociedades capitalistas e de controle contemporâneas [...], em nenhuma circunstância é razoável pensar as relações sociais sem pensar, junto, o espaço.

Portanto, os componentes abordados nesta discussão evidenciam um processo de autossegregação no Jóquei que ultrapassa os elementos estruturais e se manifesta também nas simbologias inscritas em seus empreendimentos verticalizados, produzidas justamente pelos agentes responsáveis pela produção do espaço. Essa lógica se traduz nos valores

extremamente elevados dos imóveis, bem como em elementos que remetem ao autoisolamento, à exclusividade e ao uso de áreas coletivas intramuros, funcionando como mecanismos de distanciamento da cidade e reafirmando o ideal de viver em um “reduto” separado dos demais.

Nesse sentido, à luz do entendimento exposto, a verticalização no Jóquei se desdobra como forma de autossegregação, na medida em que o bairro se configura como um espaço de distinção e escolha das classes privilegiadas.

No entanto, as evidências analisadas indicam que essa é apenas uma das dimensões do fenômeno, sendo necessário compreender também as práticas espaciais e os valores que as orientam, pois é a partir delas que se desvela, de fato, a coexistência e a complexidade desses dois processos — a segregação e a autossegregação — na escala da cidade de Teresina (Sposito; Góes, 2013, p. 46).

Batista e Sposito (2023, p. 16) explicam que

Sob esse enfoque, dando proeminência à perspectiva espacial dos processos e fenômenos sociais, o cotidiano pode ser visto por meio das práticas espaciais que alimentam um conjunto de informações e fatos que [...] concebem e refletem a experiência vivida.

Ainda de acordo com as autoras, é no cotidiano que as práticas sociais podem ser compreendidas como inerentemente espaciais, uma vez que as escolhas e ações dos sujeitos configuram o espaço tanto como condição estrutural quanto como expressão simbólica da vida social. Portanto,

Toda cotidianidad (a) es protagonizada por sujetos que habitan los lugares. La cotidianidad constituye el discurrir de la vida de los sujetos en la cual emerge, se hace y se vuelve a configurar lo social. La cotidianidad también presenta la particularidad de adquirir diversas formas según las prácticas espaciales que cada sujeto despliega en las diversas situaciones<sup>19</sup> (Lindón, 2012, p. 704).

Recorre-se, assim, à perspectiva teórica de Lefèbvre (2006) para compreender a relação do indivíduo com o espaço. Se observarmos sob a ótica da autossegregação, até aqui discutida nesta pesquisa, é possível perceber esse fenômeno a partir da tríade lefebvriana — espaço percebido, espaço concebido e espaço vivido —, permitindo uma leitura ampliada da dinâmica socioespacial.

Nesta tríade entendemos que

[...] a prática espacial define simultaneamente os lugares, a relação do local ao global — uma representação destas relações — ações e signos

<sup>19</sup> Em tradução nossa: “Toda vida cotidiana é realizada por indivíduos que habitam lugares. A vida cotidiana constitui o curso da vida dos indivíduos em que o social emerge, se constrói e se reconfigura. A vida cotidiana também tem a particularidade de assumir formas diversas de acordo com as práticas espaciais que cada indivíduo utiliza em diferentes situações”.

— espaços cotidianamente banalizados e espaços privilegiados, afetados por símbolos (favoráveis e desfavoráveis, benéficos ou maléficos, autorizados ou defendidos a tal grupo) (Lefèbvre, 2006, p. 394).

Nessa lógica de simultaneidade, Neves (2022) associa o *habitus* às interações sociais, apontando que ele instiga uma racionalidade prática que organiza e classifica essas relações. Assim, o *habitus* atua tanto como determinante quanto como moldador das ações dos sujeitos. À medida que as práticas espaciais se inscrevem no território, elas territorializam determinados *habitus*, pois sua materialização é moldada por valores e impulsos não conscientes (Neves, 2022).

Desse modo, na investigação desse *habitus*, especialmente em contextos de autoisolamento e verticalização, a entrevista constitui um instrumento essencial para captar vivências, experiências e percepções sobre o espaço e suas dinâmicas socioespaciais — sejam elas provocadas pela inserção dos sujeitos no espaço ou pelo espaço como condicionante das relações sociais.

No âmbito da pesquisa socioespacial, a entrevista permite compreender o macro a partir do micro, ou seja, entender a estrutura social por meio dos discursos e das experiências individuais. Assim, a subjetividade das vivências torna-se parte constitutiva de algo mais amplo, revelando as dimensões simbólicas e materiais do espaço analisado.

Neste momento, damos centralidade aos discursos dos moradores nas duas subseções seguintes, identificados por pseudônimos. É importante mencionar que a localização exata dos moradores do Jóquei, bem como quaisquer informações que pudessem comprometer seu anonimato, foram omitidas, alteradas e/ou suprimidas, de modo a preservar sua identidade. Dessa forma, o discurso dos entrevistados permanece como o eixo central da análise socioespacial.

#### **4.2.1 Marisa, Carlos e Ítalo**

No Quadro 5, podemos ver o panorama geral dos três entrevistados desta subseção conforme o Apêndice A.

**Quadro 5** – Perfil dos três entrevistados: Marisa, Carlos e Ítalo.

| <b>Nome</b> | <b>Idade</b> | <b>Profissão</b>          | <b>Situação civil</b> | <b>Faixa de renda familiar aproximada</b> | <b>Posição em núcleo familiar</b> | <b>Nível de escolaridade</b> |
|-------------|--------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| Marisa      | 50           | Cargo de administração    | Casada                | -                                         | Mãe                               | Pós-graduação completa       |
| Carlos      | 27           | Estudante universitário   | Solteiro              | -                                         | Filho                             | Estudante de graduação       |
| Ítalo       | 32           | Assessor de Órgão Público | Solteiro              | 20 salários-mínimos                       | Filho                             | Graduação completa           |

Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

Marisa é casada, tem 50 anos, é mãe de dois jovens adultos, trabalha em um cargo administrativo e atua como representante de produtos hospitalares. Possui graduação e pós-graduação. O contato com Marisa foi estabelecido por meio de um aplicativo de mensagens, a partir da intermediação de contatos em comum, e a entrevista foi realizada por ligação telefônica. No início, Marisa demonstrou certa apreensão, mas tornou-se mais receptiva ao longo da conversa, mesmo após o esclarecimento prévio sobre os objetivos da pesquisa e a apresentação do Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE).

Em uma abordagem inicial, a entrevistada menciona que reside próximo à Avenida Jóquei Clube, importante via que liga a Avenida Raul Lopes à Avenida Presidente Kennedy, cortando tanto os bairros Jóquei quanto São Cristóvão. Ela relata:

Eu moro aqui há 10 anos [no apartamento], mas antes eu morava no Noivos – que também é no Jóquei – sempre foi por aqui por esta região. Nessa zona, moro aqui há mais de 30 anos... Na zona Leste. O Jóquei é mais avenida [...] eu morei na Av. Jóquei Clube mesmo, eu acho que já uns 40 anos.  
[O que motivou a senhora morar no Jóquei, ou continuar? Pelo que entendi, é desde criança...]  
É perto de tudo, tem 3 supermercados do lado, tem academia do lado, a faculdade dos meus filhos do lado, farmácia do lado, bons restaurantes do lado... Salão... Tudo o que eu preciso, eu não ando duas, três quadras (Marisa, 50 anos).

Embora Marisa não tenha confirmado explicitamente se reside no bairro desde a infância, com base em sua idade e nas informações fornecidas na entrevista, é possível inferir, conforme Castelo Branco (2012), que ela pertence à segunda geração de moradores nascidos no Jóquei e em bairros circunvizinhos, geração essa que vivenciou as transformações no modo de praticar o espaço urbano, acompanhadas pela ampliação da oferta de serviços e pelo avanço do processo de verticalização.

Pensando de acordo com Castelo Branco (2012) e Gomes, Contarin e Silva (2023), a descentralização do Centro de Teresina, com a transferência da oferta de serviços e do comércio para a zona Leste, voltada a um público mais seletivo, configura-se como uma estratégia do capital para sua própria reprodução. Esse movimento redefine as relações de poder, a importância econômica da cidade e, conseqüentemente, as formas de sociabilidade entre seus habitantes.

Nesse contexto, o modo de vida de Marisa, ao habitar em um apartamento no Jóquei, reflete essa lógica. Ela afirma que essa condição de moradia é determinante para não frequentar outras zonas da cidade, especialmente o Centro, demonstrando como as práticas cotidianas se ajustam às dinâmicas espaciais de autoss segregação promovidas pela verticalização e pela valorização seletiva do espaço urbano.

Marisa relata que: *“tem tudo, tem supermercado na esquina do meu apartamento, tem todo tipo de farmácia... Globo, Drogasil, PagueMenos, tudo no mesmo... em um, dois, três quarteirões da minha casa”* (Marisa, 50 anos).

Ela também reforça a centralidade que o Jóquei tem: *“eu não vou ao Centro, nem aos shoppings, prefiro ir em lojas aqui por perto, Pão de Açúcar... Como eu te disse, moro perto de tudo. Só pelo meu trabalho que saio daqui para visitar hospital, faço o que tenho que fazer e volto para casa. Tudo meu eu compro pela internet”* (Marisa, 50 anos).

Já Carlos, de 27 anos, é estudante universitário e representa a terceira geração de sua família a habitar o bairro. Ao receber o autor-pesquisador, iniciou-se a entrevista:

[Antes de morar neste apartamento, onde você morava?]  
 Sempre morei aqui... quando eu era criança morava nesse prédio, mas eu me mudei para o São Cristóvão perto da Av. Vilmary para uma casa dos meus avós, depois voltei para cá de novo [...] em 2017”.  
 [Então o que motivou a decisão de voltar a morar ao mesmo apartamento?]  
 A casa era muito grande para mim, minha mãe e minha irmã. Era um terreno... se não me engano são mil e oitocentos ou dois mil metros quadrados, é uma casa muito grande. Hoje em dia alugamos como um salão de beleza... Enfim, era uma casa muito grande e por questões de segurança [...] a rua era totalmente deserta que era a Wilson Soares, onde fica a praça Vilmary [...] A gente voltou para esse apartamento que era nosso e é mais seguro, tem portaria, o lugar também aqui ao redor... É mais movimentado, tem mais restaurante, supermercado (Carlos, 27 anos).

De acordo com o que foi abordado nesta pesquisa, o Jóquei e outros bairros da zona Leste, como Fátima, São Cristóvão, Noivos e Ininga, sempre apresentaram alta valorização do solo urbano, desde o seu planejamento inicial até sua materialização em produtos imobiliários verticalizados na contemporaneidade.

Esse aspecto é fundamental para compreendermos que, tanto nos depoimentos de Marisa quanto nos de Carlos, é possível identificar que ambos pertencem a famílias com condições socioeconômicas elevadas, nas quais não se observa necessariamente um processo de ascensão social, mas sim uma manutenção dos padrões de vida.

As práticas espaciais de ambos permanecem concentradas na zona Leste, reforçando a ideia de continuidade intergeracional de pertencimento a espaços privilegiados. A própria Marisa destaca esse traço familiar ao afirmar que *“todo mundo da minha família, meus irmãos, moram a dois ou três quarteirões da minha casa”* (Marisa, 50 anos).

Durante um dos trabalhos de campo realizados no Jóquei, foi avistado um jovem passeando com seu animal de estimação — um terceiro personagem incorporado à análise. Após a abordagem e o esclarecimento sobre os objetivos da pesquisa, o jovem — aqui identificado pelo pseudônimo Ítalo — relatou que ele e sua família moravam anteriormente no bairro Pirajá, localizado na zona Norte de Teresina.

A família de Ítalo é composta por pai, mãe, avó, ele e uma irmã, e mudou-se para um apartamento no Jóquei há cerca de cinco anos, ou seja, pouco antes da pandemia de Covid-19.

O Pirajá, conforme destacado em verde na Figura 29, situa-se na zona Norte da capital e apresenta proximidade com o Centro, sendo intermediado pelos bairros Vila Operária, Mafuá e Matinha. Já o Jóquei, atual bairro de residência de Ítalo, mantém distância relativamente semelhante do Centro, mas separada por barreiras físicas naturais, como o rio Poti, e pelos bairros Cabral e Ilhotas.

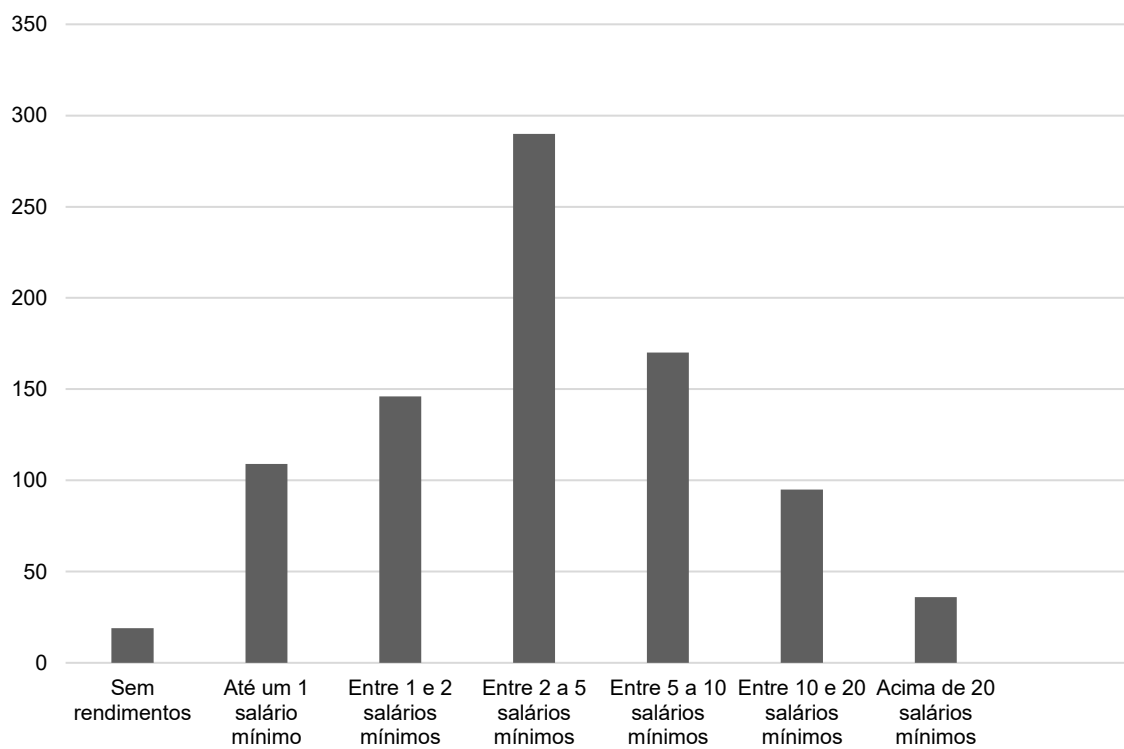
A maioria dos moradores do Pirajá possui renda familiar de até cinco salários-mínimos, conforme o Gráfico 3 (Teresina, 2018b). No entanto, a família de Ítalo apresenta uma renda média de aproximadamente vinte salários-mínimos, uma condição bastante distinta da realidade socioeconômica predominante no Pirajá.

**Figura 29** - Parte da imagem aérea de Teresina destacando o bairro Pirajá.



Fonte: Teresina (2015).

**Gráfico 3** – Domicílios por classe de rendimento nominal mensal no Pirajá, em salários-mínimos.



Fonte: Teresina (2018b).

A família, por meio das possibilidades de financiamento, optou por morar no Jóquei, de modo que a casa no Pirajá fosse alugada para complementar a renda familiar. A escolha do bairro, segundo Ítalo, foi motivada principalmente pela localização estratégica:

[...] foi mais por questão de localização, é que a gente trabalha aqui na zona Leste. Na época [antes de morar no Jóquei] eu e minha irmã estudávamos em uma faculdade aqui perto... Então a gente fazia tudo aqui na zona Leste, foi tudo por questão de comodidade, da localização em si, tudo pertinho – o acesso mais fácil a algum serviço que na zona Norte a gente não encontrava com tanta facilidade como a gente encontra aqui (Ítalo, 32 anos).

No que concerne a essa motivação, embora o Ítalo e sua família morassem anteriormente no Pirajá, um bairro relativamente próximo ao Centro, a decisão de mudança extrapola a mera proximidade física ou o consumo cotidiano do setor terciário.

A opção por residir em um dos apartamentos do Jóquei reflete o desejo de alinhamento com o padrão de consumo e estilo de vida predominante na zona Leste, onde se concentram serviços e equipamentos urbanos compatíveis com a realidade socioeconômica da família, além de uma maior facilidade de acesso.

O Centro de Teresina, embora apresente um esvaziamento progressivo em decorrência do surgimento e consolidação de novos subcentros urbanos, ainda mantém forte atração para o consumo popular, especialmente nas áreas adjacentes e ao longo da Avenida Frei Serafim, estendendo-se até as margens do rio Parnaíba.

Após essa primeira fala, Ítalo apontou para uma placa de obra do edifício La Spezia (Figura 30), já mencionado na subseção anterior, onde se lia o slogan “more onde tudo acontece” (Figura 25).

Esse gesto reforça a associação simbólica entre o Jóquei e a centralidade urbana de Teresina, revelando como o discurso publicitário dos empreendimentos se integra ao imaginário coletivo de distinção e pertencimento que permeia o bairro.

**Figura 30** - Imagem do letreiro do edifício La Spezia.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

Em contraponto a Marisa e Carlos, embora Ítalo apresente condições socioeconômicas elevadas e semelhantes às dos dois entrevistados<sup>20</sup>, esta é a primeira vez que ele e sua família residem na zona Leste. Ainda que tenham vivido anteriormente no bairro Pirajá, compreende-se que a decisão de mudança para o Jóquei foi, em certa medida, influenciada por familiares e amigos próximos.

Conforme observa Abreu (1983), a vizinhança tende a atrair pessoas socioeconomicamente homogêneas, formando agrupamentos sociais relativamente coesos e estáveis.

Nesse sentido, tal entendimento justifica-se pelo fato de que, antes mesmo da mudança, Ítalo e sua família já mantinham vínculos com moradores do edifício onde residem atualmente, bem como com vizinhos de outros prédios circunvizinhos, reforçando a ideia de reprodução das redes de sociabilidade e de integração prévia

<sup>20</sup> Considera-se essa forma de pensar a partir do relato da entrevista e também da observação direta do edifício durante a interação entre o autor-pesquisador e o entrevistado. O edifício em questão, ainda que apresente padrões construtivos elevados, é antigo, possuindo duas unidades por andar. Faz-se essa observação porque tanto Carlos quanto Marisa optaram por não declarar a renda familiar. No entanto, pela comparação entre os edifícios, pode-se deduzir que o imóvel de Ítalo apresenta valor de mercado relativamente mais baixo, conforme pesquisas realizadas em imobiliárias. Vale mencionar que Carlos reside em um edifício antigo, com uma unidade por pavimento, enquanto Marisa mora em um edifício mais recente, com duas unidades por andar. Dessa forma, entre os três apartamentos analisados, o de Ítalo se posiciona como o de menor valor absoluto, embora ainda seja financeiramente inacessível para a maior parte da população teresinense, configurando-se, portanto, como um espaço privilegiado dentro da hierarquia socioespacial da cidade.

em um circuito de pertencimento da zona Leste. Nesta ótica, compreende-se que houve um desejo de integração ainda mais profunda com a mesma classe social privilegiada da qual a família já fazia parte.

Ao analisarmos mais detidamente esse ponto, retomamos o que Motta (2017) entende sobre a autosegregação: trata-se de um processo que vai além da forma como o espaço é planejado para as classes privilegiadas, manifestando-se também nas afinidades e coesões entre grupos sociais de status socioeconômico elevado – o que, em última instância, reforça a reprodução dessa classe no espaço urbano. A escolha da família de Ítalo, portanto, pode ser interpretada como uma decisão de autosegregação.

Nesse sentido, Dal Pozzo (2011) observa que as pessoas que se autosegregam optam por moradias que favorecem uma sociabilidade segmentada, direcionada ao convívio entre indivíduos pertencentes às mesmas classes privilegiadas.

De forma mais sintética, infere-se que a família de Ítalo teve condições materiais e simbólicas para escolher o Jóquei como lugar de moradia — uma decisão marcada tanto por possibilidades econômicas quanto por afinidades sociais, como se verá posteriormente.

Considerando que a oferta de serviços no bairro corresponde aos padrões de consumo e poder aquisitivo de Carlos, Marisa e Ítalo, não há necessidade de deslocamento ao Centro para a realização de compras corriqueiras. Essa prática pode ser compreendida para além de uma rotina funcional, estendendo-se ao que Pinto e Lara (2011, p. 48) denominam de “sistema cultural e simbólico envolvido no fluxo da vida social cotidiana”, no qual o ato de consumir reforça o posicionamento social e espacial das classes privilegiadas.

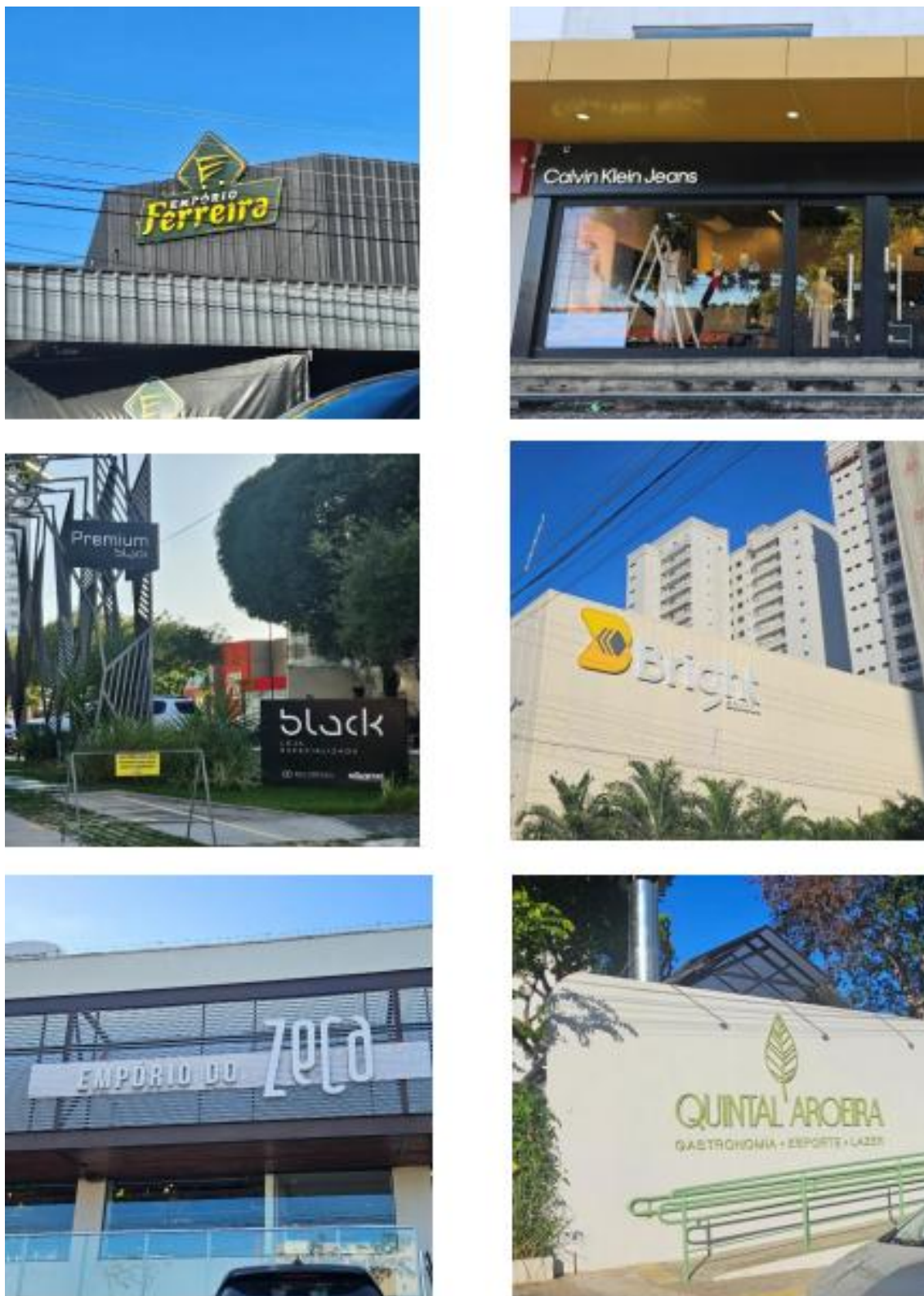
Nessa correspondência entre realidade econômica e práticas espaciais, entende-se que os espaços de consumo de bens e serviços são também produções simbólicas, articulando identidade, gostos e preferências com marcas e significados sociais (Retondar, 2008).

Assim, o Jóquei, ao reunir serviços e comércios direcionados às classes de maior renda, se torna um território de consumo seletivo, onde se materializam subjetividades e marcadores sociais de distinção.

Como se observa na Figura 31, instituições de ensino privadas, estabelecimentos gastronômicos sofisticados, bancos com atendimento exclusivo e

lojas de grife são elementos que reforçam a autoss segregação e a consolidação de territórios urbanos marcados pela lógica do consumo seletivo.

**Figura 31** – Mosaico de imagens dos serviços presentes no Jóquei.



Fonte: Acervo pessoal do autor (2025).

Ao compreender parte do padrão de consumo de Marisa, ela relata que

Se não for pela internet, em alguma loja online que eu goste... Mas não em shopping, não tenho costume de ir a shopping não. Se tem uma Hering [franquia de loja de roupa] perto da minha casa [...] na Av. Dom Severino que eu compro... Se tem uma loja que eu goste, que dê para comprar roupa para os meus filhos... Mas ir para shopping, estacionar carro, descer, ver multidão [...] não dou lucro para shopping... Para dizer que nunca vou, meu dentista se mudou para um desses escritórios do Shopping Rio Poty uns seis meses, aí sempre vou lá. Mas para você ter ideia: eu vou ao dentista, entro, faço a consulta, pago estacionamento e vou embora (Marisa, 50 anos).

Já Ítalo afirma que frequenta ocasionalmente o shopping, mas que costuma realizar compras pela internet. Seu consumo cotidiano se restringe, em grande parte, aos supermercados e estabelecimentos próximos — como Carvalho, Tudo é Festa, Pão de Açúcar e Mercado dos Grãos — coincidindo, portanto, com a perspectiva de consumo de Marisa, centrada na proximidade e na conveniência.

Além da oferta de serviços como fator de atração, a fala de Carlos evidencia que ele e sua família optaram por retornar à vida em apartamento motivados principalmente por questões de segurança.

Essa motivação se alinha às considerações de Marisa, demonstrando uma convergência de razões entre os entrevistados, centrada na busca por ambientes protegidos, confortáveis e socialmente homogêneos — aspectos que reforçam a dimensão subjetiva da autosegregação no cotidiano do bairro.

Ao ser questionada sobre se sentir-se segura em Teresina, Marisa afirma *“não... no apartamento é seguro, é mais seguro que casa. Mas em Teresina mesmo, só o fato de sair de casa, você não tem segurança”* (Marisa, 50 anos).

Souza (2008) discute que as populações das grandes cidades vivenciam um medo generalizado, no qual a sensação de insegurança instaura novas formas de habitar e de usar o território, além de moldar os discursos sobre a vida urbana sob o viés da violência.

É nesse contexto que se pode compreender o relato de Marisa, ao afirmar que não moraria em outro bairro além do Jóquei, reforçando seu discurso sobre a violência urbana a partir de sua vivência profissional como representante de produtos hospitalares. Nas palavras dela:

Não moraria em Santa Maria da Codipi. Porque já ouvi falar que... Porque eu atendo o hospital de lá e eles falam que é um bairro muito perigoso. Vira e mexe eu estou lá e vejo o pessoal chegando com... Um menino que sofreu assalto. Então para lá, eu não moraria. O

Satélite também acho perigoso. Eu também acho muito perigoso ali... Não sei o nome... Morada Nova... Não moraria lá (Marisa, 50 anos).

Para Villa (2008), o desejo de morar em edifícios verticais entre as classes privilegiadas, aliado à expansão dos territórios metropolitanos e aos altos índices de violência, constitui um fator determinante para a transformação da dinâmica espacial nas cidades.

A autora observa ainda que, sob o argumento da segurança,

[...] o mercado imobiliário não tem encontrado dificuldades em suprir essa “necessidade”. Por outro lado, este mesmo mercado – representado por seus diversos agentes – tem colocado à disposição dos consumidores, um modelo espacial em desacordo com as reais necessidades dos moradores [...] como falta de segurança etc. Em outras palavras, o que parece estar acontecendo é uma carência de opções forçada pelo mercado imobiliário, que procura difundir a ideia de que ou se mora em apartamento (ou em condomínios horizontais fechados) ou se está sujeito às mazelas das grandes metrópoles (Villa, 2008, p. 227).

Ao ser questionado sobre a importância dos serviços e da segurança como fatores determinantes para o retorno à moradia em apartamento, Carlos responde:

Sim, principalmente segurança. Sinto bem mais seguro aqui que morando em casa. E tipo assim... Minha família não iria para uma casa no Aldebaran [espaço residencial fechado] e esses lugares, porque... é muito longe. Já ofereceram uma casa para o meu avô no Aldebaran em troca por um apartamento dele, mas ele recusou justamente pela localização (Carlos, 27 anos).

Dessa forma, difunde-se socialmente a ideia de que a cidade é intrinsecamente violenta, e que o medo urbano atua como elemento estruturante dos hábitos cotidianos. Esse medo se dissemina de forma quase uniforme, atingindo tanto aqueles que vivenciaram situações de violência quanto os que, influenciados por narrativas sociais e midiáticas, adotam comportamentos de autoproteção (Ferreira; Damázio; Aguiar, 2011).

Essa percepção de segurança relatada por Carlos contrasta ligeiramente com o depoimento de Ítalo, que se sente seguro tanto no Pirajá quanto no Jóquei.

Sobre a sensação de segurança em Teresina, ele comenta:

[...] de certa forma, sim [...] Não tinha do que reclamar em relação a segurança lá e também aqui, apesar de que meu pai já foi assaltado aqui perto, ele estava vindo a pé do Mercado dos Grãos [...] apesar da gente achar que o Jóquei é mais seguro, isso é bem mais relativo. Na zona Norte nunca tivemos problemas quanto a isso (Ítalo, 32 anos).

Ainda no depoimento de Carlos, observa-se um equilíbrio entre a oferta de serviços e as estratégias de autodefesa, na medida em que sua família prefere habitar um edifício de apartamentos em vez de um espaço residencial fechado de alto padrão — o que também lhes proporciona condições de segurança, mas com maior praticidade e integração ao cotidiano urbano.

Como estudante universitário, Carlos frequenta uma instituição de ensino superior localizada nas proximidades, realizando o trajeto quase diariamente a pé, devido à relação de proximidade. Embora mantenha amizades com moradores de espaços residenciais fechados, que visita com certa frequência, ele afirma que, mesmo possuindo um automóvel particular, morar em condomínios afastados da zona Leste não lhe traria vantagens — não necessariamente pela distância, mas pela economia de tempo em suas rotinas diárias.

Ele destaca que a circulação constante de pessoas e serviços nas imediações lhe transmite maior sensação de segurança ao habitar o edifício, o que não experimentava quando morava em casa, próximo à Praça Vilmary. Carlos relata:

Recentemente eu confesso que tenho visto mais viaturas, mais... Até helicópteros eu vejo da minha varanda, coisa que não via muito. Era raro para ver, por exemplo, viatura de polícia andando. De uns anos para cá... Tenho visto mais [...] Me sinto mais seguro assim.

[Então quer dizer que este tipo de segurança que o Estado fornece te faz se sentir mais seguro além da segurança interna do edifício?]

Sim, me sinto mais seguro assim.

[Mas você costuma ir a outros bairros para além do Jóquei e outros da zona Leste?]

Não, eu não vou além de Jóquei, Fátima, Horto... O resto não tenho muito contato. Eu vou ao Centro também, mas vou apenas para os bares (Carlos, 27 anos).

Embora frequente bares no Centro, para momentos de lazer Carlos prefere realizar suas atividades na zona Leste, como ele próprio afirma: “*Vou muito para o Vasto [um restaurante no bairro de Fátima]... Não sou muito de ir a shopping, nem para compras básicas. Vou mais a restaurante mesmo*” (Carlos, 27 anos).

Já Ítalo considera que seu principal lazer é frequentar a academia de ginástica próxima ao edifício onde mora. Em determinado momento, ele relata que sua irmã costuma caminhar na calçada da Av. Raul Lopes, à margem direita do rio Poti.

Façonha (1998), com base em Abreu (1983), observa que a Av. Marechal Castelo Branco, localizada na margem oposta do rio, foi tradicionalmente utilizada como espaço de caminhada, em uma espécie de “orla do Poti”, fazendo alusão às cidades litorâneas. Atualmente, contudo, nota-se uma transferência desse fluxo de

sociabilidade e lazer para a Av. Raul Lopes, que concentra um número muito maior de pessoas se exercitando, sobretudo no pós-expediente, atraindo indivíduos de diversas zonas da cidade.

Retornando à fala de Carlos, suas declarações revelam um modo de vida coerente com sua posição social, bem como com o padrão de vida familiar, conforme descreve: *“Meu pai é professor, minha mãe também. Mas o dinheiro, a renda mesmo da minha família, vem das fazendas do meu avô... Que é proveniente da exportação de soja”* (Carlos, 27 anos).

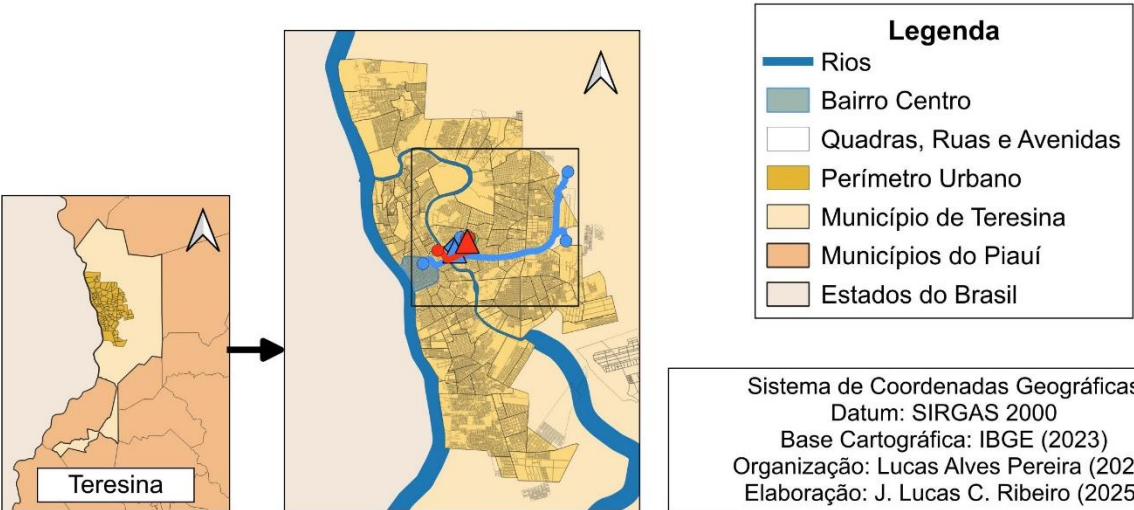
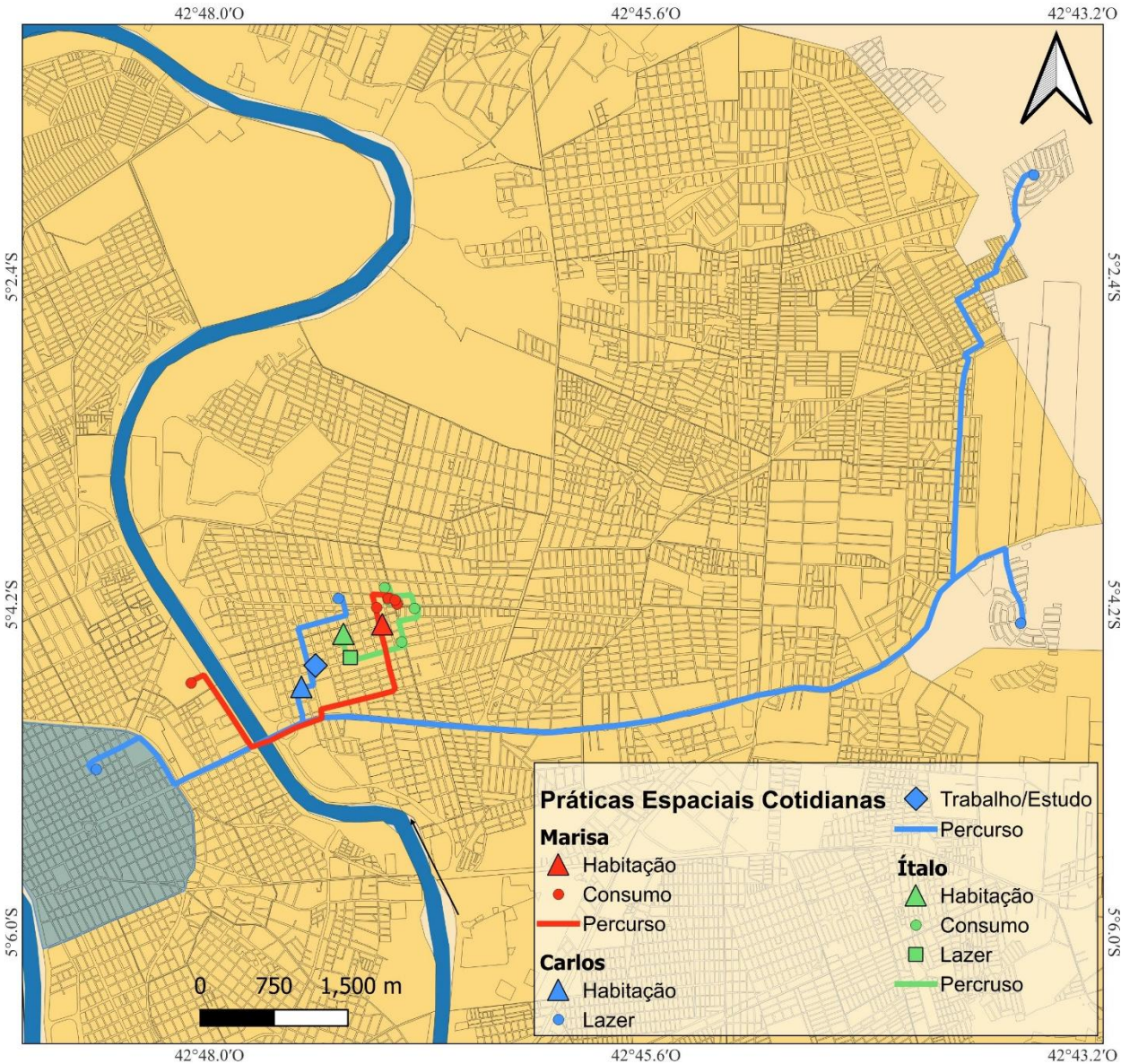
Dessa forma, os elementos levantados nas entrevistas com Marisa, Carlos e Ítalo permitem ilustrar suas práticas espaciais, representadas no Mapa 16.

As análises evidenciam um padrão homogêneo de sociabilidade, em que as classes sociais às quais pertencem os entrevistados se mantêm segregadas e pouco articuladas com grupos de menor poder aquisitivo.

Suas práticas espaciais, pautadas pelo consumo seletivo e pelos modos de sociabilidade restritos, revelam um isolamento social e territorial que se manifesta de forma quase inconsciente, já que não percebem que o praticam.

Além disso, constata-se que suas atividades são majoritariamente privadas, uma vez que todos relatam evitar os espaços públicos, restringindo sua vida cotidiana a ambientes fechados e controlados — traço característico da autosegregação urbana contemporânea.

Mapa 16 - Representação das práticas espaciais de Marisa, Carlos e Ítalo.



Fonte: Organizado pelo autor (2025).

#### 4.2.2 Joana e Mara

No Quadro 6 apresenta-se um panorama geral das duas entrevistadas desta subseção, conforme os dados sistematizados no Apêndice A.

**Quadro 6** – Perfil das duas entrevistadas: Joana e Mara.

| Nome  | Idade | Profissão    | Situação civil | Faixa de renda familiar aproximada | Posição em núcleo familiar | Nível de escolaridade  |
|-------|-------|--------------|----------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| Joana | 46    | Professora   | Solteira       | 8 salários-mínimos                 | -                          | Pós-graduação completa |
| Mara  | 39    | Dona de casa | Casada         | 30 salários-mínimos                | Mãe                        | Graduação completa     |

Fonte: Elaborado pelo autor, com base nos dados da pesquisa (2025).

Joana tem 46 anos, é professora da rede pública e possui pós-graduação completa. A entrevista foi realizada por ligação telefônica via aplicativo de mensagens. Já na Seção A – Perfil do entrevistado, Joana menciona que o apartamento onde mora é proveniente de herança materna, sendo utilizado por ela e pelo irmão. Ao tratar desse ponto, lembra que também possui um apartamento próprio em outro bairro, mas explica que a família estabeleceu um acordo:

Eu já tenho o meu apartamento, mas aí eu negocieei com ela [a mãe] pois ela não queria alugar este apartamento e aí como meu irmão é solteiro, aí eu alugo o meu apartamento e ajudo nas despesas aqui. É tipo uma troca... Ela não mora aqui, mas eu moro com meu irmão aqui. [Ou seja, você sempre morou pela zona Leste?]  
Sim... Quero dizer, só até meus três anos que morei no Centro, depois fui para o Uruguai [bairro de Teresina] até meu ensino médio, depois fui para São João, para o São Cristóvão e depois eu vim para cá. Antes de morar neste apartamento, eu morava em uma casa na rua de trás, no mesmo quarteirão (Joana, 47 anos).

Esse depoimento converge com o de Carlos, pois tanto Joana quanto Carlos vivem em apartamentos provenientes de herança familiar. Também se aproxima do relato de Marisa, ao afirmar que sempre residiu na zona Leste — exceto pelo breve período em que morou no Centro durante a infância —, deslocando-se apenas entre bairros dessa zona. A diferença entre Marisa e Joana, contudo, está no fato de que, conforme discutido em capítulos anteriores, existem “várias zonas Lestes” em Teresina. Enquanto Marisa habitou bairros de maior status socioeconômico, Joana viveu em áreas de menor valorização, como o Uruguai (Figura 32), bairro relativamente distante e que ainda apresenta carência de equipamentos urbanos e

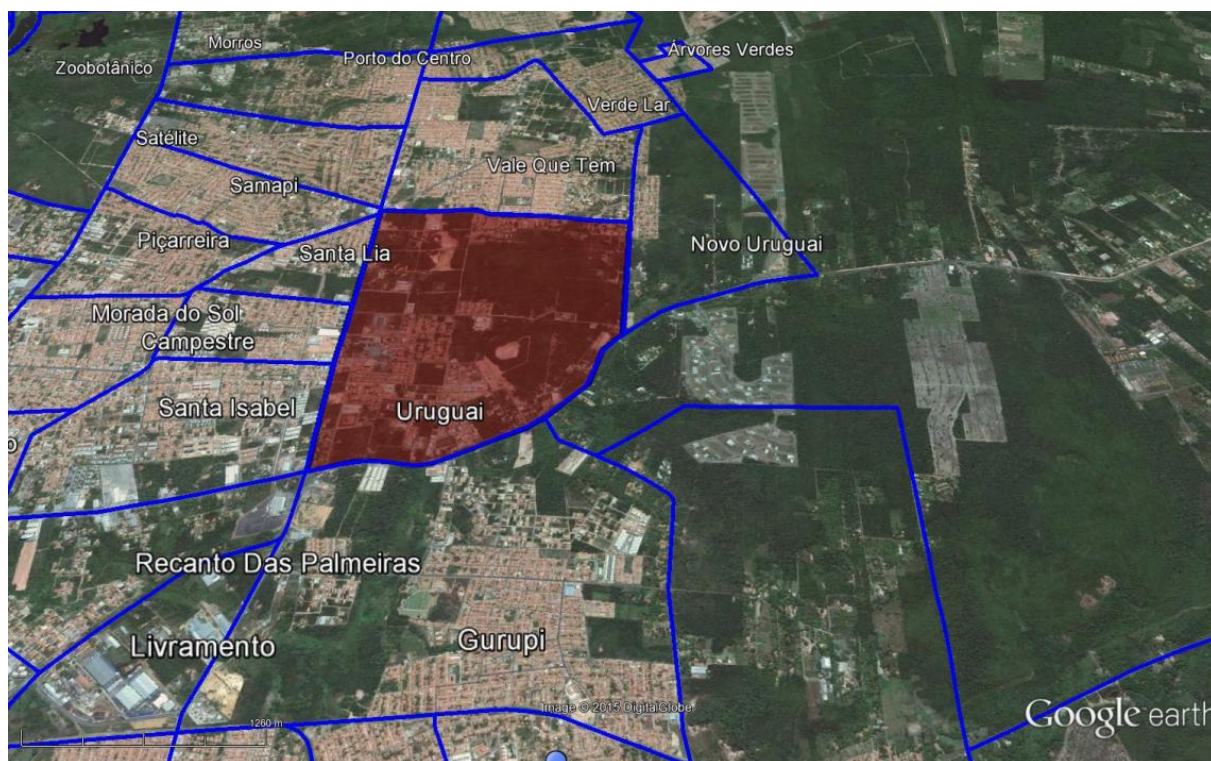
infraestrutura — embora essa realidade tenha se transformado nas últimas décadas, com a expansão da cidade cada vez mais a Leste.

Considerando que a entrevistada tem 47 anos, e que o Uruguai é hoje marcado pela presença de promotores imobiliários voltados à construção de edifícios populares, é possível afirmar que, na época em que Joana morava ali (por volta dos anos 2000), o bairro era pouco habitado e contava com escassa intervenção estatal, situando-se então na franja urbana de Teresina.

Nas palavras da entrevistada: *“lá não tinha nada na época [...], só tinha mato, não tinha ônibus, a gente dependia de carro para tudo”* (Joana, 47 anos).

Fazendo outro paralelo, a mãe de Joana foi quem adquiriu o apartamento, não se tratando, portanto, de herança de avós, como no caso dos pais de Carlos. Dessa forma, este é o segundo caso identificado na pesquisa em que a herança familiar aparece como mecanismo de manutenção das classes sociais privilegiadas.

**Figura 32** - Imagem aérea parcial de Teresina destacando o bairro Uruguai.



Fonte: Teresina (2000a).

Mara tem 39 anos, é dona de casa e possui graduação completa. A entrevista foi realizada por ligação telefônica via aplicativo de mensagens, assim como ocorreu com Joana.

Mara optou por se dedicar integralmente às atividades domésticas e ao cuidado dos filhos — uma decisão pessoal, tomada após o nascimento do segundo filho, quando deixou de atuar na empresa familiar administrada pelo marido. Mesmo contando com uma empregada doméstica responsável por cozinhar e realizar outras tarefas, Mara se ocupa da organização do lar e da rotina dos filhos.

O apartamento onde mora foi adquirido há três anos, após a mudança de outro imóvel localizado no bairro Ininga. Ela explica que *“a gente decidiu vir para cá por causa da comodidade. O Jóquei tem muita facilidade. Eu deixo meus filhos na escola aqui perto [...] duas vezes na semana eles vão para a escolinha de Inglês, que também é aqui perto. Mas para a escolinha, preciso levar eles de carro [...]”* (Mara, 39 anos).

O novo apartamento, recentemente reformado, integra um edifício mais antigo, o que possibilitou à família adquiri-lo por um valor mais acessível, situação semelhante à de Ítalo. Contudo, a renda familiar de Mara é superior à da família de Ítalo, proveniente exclusivamente da empresa do marido.

De forma sucinta, Mara manifesta insatisfação em relação ao Ininga, relatando:

[...] quando chove, alaga. É ruim para quem mora em apartamento e para quem mora em casa...

[Isso foi fundamental para vir para o Jóquei?]

Sim e não. Não era especificamente na minha antiga rua [que alagava], mas para chegar era chato. A gente tinha que evitar umas ruas até chegar em casa [apartamento]. Eu queria mais comodidade... Já que meus filhos já estudavam por aqui, daí conversei com meu marido e viemos.

[Então a senhora prefere aqui?]

Sim, sim. É tudo mais perto. Acho aqui até mais limpo.

[Nunca pensou na possibilidade de ir para o Aldebaran ou Alphaville?]

Já pensei. Meus pais moram no Terras Alphaville, mas não teria a comodidade como tenho aqui. Levaria uns 20 minutos para levar meus filhos para a escola... Tudo bem que é indo direto pela João XIII [avenida], mas acho longe demais (Mara, 39 anos).

É importante destacar que Mara não apresenta o discurso da segurança como prioridade — diferentemente de outros entrevistados —, mas valoriza sobretudo a estrutura e a comodidade oferecidas pelo bairro. Por outro lado, como será visto adiante, a dona de casa não estabelece contato significativo com “outros tipos de Teresina”, mantendo-se restrita ao seu círculo social e territorial.

Em contrapartida, Joana demonstra grande insatisfação com o Jóquei, afirmando:

[...] já morei em São Paulo, já morei na Califórnia... Eu não considero este bairro, ou qualquer uma da zona Leste que eu já morei, um bom lugar para morar. Sobre acessos e uso de espaços públicos... Primeiro

porque ninguém caminha por causa da insegurança, né? Assim, antes de eu ter meu carro, eu caminhava, mas quando morei em São Paulo, vendi meu carro e quando voltei para Teresina, fiquei na ilusão “*ah não vou usar carro*”, mas eu vi que era impossível. Mas mesmo assim, ainda saio nas ruas caminhando (Joana, 47 anos).

Com base em Barnett (2006), Baptista Neto (2012) argumenta que o simples ato de caminhar pela cidade pode despertar um sentimento de pertencimento e comunidade, fortalecendo o vínculo com o espaço e com os vizinhos, além de valorizar a vida cotidiana.

Nos dizeres de Joana, percebe-se uma necessidade de vivenciar a cidade a partir do caminhar, na tentativa de negar a dependência do automóvel e de reafirmar seu *habitus* urbano, mesmo inserida em um reduto social e espacialmente homogêneo. Isso, contudo, não significa uma ruptura com a autosegregação, mas evidencia um desejo de não negar a cidade, o que indica que Joana não demonstra preocupação em estar “entre seus iguais”, tampouco necessidade de manter vínculos de vizinhança. Assim, o fato de morar em um enclave não a aprisiona como cidadã.

Já Mara apresenta uma postura distinta: caminha apenas para levar os filhos à escola, utilizando carro particular para todos os demais deslocamentos. Passa a maior parte do tempo dentro do apartamento, e quando sai, é para visitar parentes e amigas — sempre em espaços privados na zona Leste. Ela relata:

[...] geralmente saio com minhas amigas no fim de semana... As vezes as visito, a maioria são da época de escola... As vezes elas vêm aqui, a gente vai para cafeteria aqui próximo. Amo ir a cafeteria. Menos frequentemente vamos ao shopping [...] Além dos meus pais morarem em Alphaville, tenho uma irmã que mora no Dirceu [bairro de Teresina]. Aí eu os visito também, mas geralmente vejo mais os meus pais (Mara, 39 anos).

Considera-se que a forma de lazer de Mara se resume, principalmente, a frequentar cafeterias e visitar amigas. Embora também vá ao shopping Riverside, esse deslocamento não se dá por lazer, mas para compras de mantimentos; já o *shopping* Rio Poty é frequentado para a aquisição de vestuário e outros bens de consumo. Mara declara que não vai ao Centro da cidade e que não o frequenta há anos.

Assim como Marisa, utiliza frequentemente as dependências intramuros do edifício, como a academia de ginástica, e afirma também usar a piscina aos fins de semana — ainda que nem todos, “não sendo uma regra”.

Seus filhos utilizam a piscina uma vez por semana, com acompanhamento de um profissional contratado para aulas de natação. Além disso, brincam no *playground*, interagindo com crianças de outros apartamentos do mesmo edifício.

Mara relata ainda a existência de um grupo de mensagens entre os moradores do prédio, em que eventualmente são organizadas confraternizações em datas comemorativas. No entanto, suas relações interpessoais permanecem restritas às amigas e familiares, reforçando um padrão de sociabilidade fechado e seletivo.

Do ponto de vista estrutural, o edifício onde Mara reside se assemelha a um *bunker*, porém pode-se afirmar que esse enclausuramento é “em um nível mais acentuado” em comparação aos demais entrevistados.

Conforme observa Lindón (2006, p. 30),

La actual entronización de la casa lleva consigo rasgos propios de la suburbanización, pero profundiza la deconstrucción de la ciudad, el individualismo y, más aún, el aislamiento. La entronización de la casa, y su construcción social como búnker, significa que se deja de ser habitante de una ciudad con un punto de referencia que es la casa, para constituirse en habitante de una casa que está dentro de una ciudad difusa, fragmentada, segregada y rechazada. Habitar una casa y no una ciudad, por la que sólo se circula fatigadamente, implica una reducción y enrarecimiento de la socialidad hasta niveles críticos [...]<sup>21</sup>.

Haja vista que, ao observar as relações de Mara, percebe-se que são totalmente confinadas, com pouca vivência urbana. É possível afirmar que ela é a entrevistada que menos demonstrou necessidade de viver para além do espaço intramuros das dependências do edifício.

Sua lógica de vida parte do pressuposto de que já dispõe de tudo o que é necessário e confortável dentro do próprio espaço residencial, com reduzida socialização. Vale ressaltar que isso não significa uma vida solitária, pois se trata de uma dimensão subjetiva da sociabilidade, mas sim de um sintoma de uma cidade — e de um bairro — concebidos para que as classes privilegiadas não interajam com o espaço urbano, reforçando uma individualidade intensamente valorizada.

---

<sup>21</sup> Em tradução nossa: “A atual entronização da casa carrega consigo traços de suburbanização, mas aprofunda a desconstrução da cidade, o individualismo e, mais ainda, o isolamento. A entronização da casa e sua construção social como *bunker* significa que se deixa de ser habitante de uma cidade com um ponto de referência: a casa, para se tornar habitante de uma casa dentro de uma cidade difusa, fragmentada, segregada e rejeitada. Habitar uma casa e não uma cidade, pela qual se circula apenas cansadamente, implica uma redução e rarefação da sociabilidade a níveis críticos [...]”.

Retomando o relato de Joana, em um dos momentos mais marcantes da entrevista, ela afirma:

Meu maior afeto foi durante uma manifestação, abaixo da ponte Juscelino Kubitschek, onde eu nunca tinha vivido lugares onde eu só passava de carro e aí então cresceu essa afetividade em mim sobre Teresina. Apesar de ter aberto Zemp [loja de produtos de artesanato] aqui perto, eu ainda gosto de ir Centro. Pelo simples motivo de ir. É onde eu sinto que a cidade está viva. As pessoas vivem dizendo que o Centro está abandonado, mas a cidade toda está. Mas o Centro eu acho mais pulsante [...] não abro a mão do Centro para fazer essas coisas, porque gosto de viver minha cidade (Joana, 47 anos).

Diferentemente dos outros entrevistados da subseção anterior, as práticas espaciais de Joana se distribuem de forma difusa pela cidade de Teresina, ainda que, em menor grau, mantenham certa concentração na zona Leste. Ela necessita se deslocar frequentemente para a zona Sudeste, onde ministra aulas, mas também frequenta outros espaços urbanos por conta de atividades complementares à sua renda, como o Centro (tanto para o consumo de serviços quanto por afinidade afetiva) e a zona Norte, embora ressalte que não ultrapassa o bairro Poti Velho, por razões pessoais. Na zona Leste, suas práticas são pontuais, limitando-se a locais como o Hospital São Paulo e os supermercados Carvalho e Pão de Açúcar.

Joana revela um anseio por viver em uma cidade mais pulsante, com qualidade de vida e condições para transitar tranquilamente a pé. Ela menciona:

Aqui pela região [zona Leste] tem a feirinha verde da UFPI [...] Mas os espaços públicos estão detonados, desde o Firmino [ex-prefeito de Teresina] já tava tudo sucateado, em relação a segurança... Nota 0. Eu lamento muito, pois aprendi a viver um tipo de cidade quando fui morar em São Paulo [...] de tanto viver a cidade caminhando, a gente passa a vivenciar a cidade, a gente sente algo muito forte [...].

[Você se sente segura caminhando?]

Eu acho que a gente vive em um terrorismo, não é seguro, mas a gente vive um terrorismo sim. Claro, a gente não deve “vacilar” né? [...] Anos atrás eu tinha bem mais medo, por exemplo: quando eu morava no São João, fui muito assaltada. Nunca me deixei ser levada pelo medo... Mas a sociedade joga esse medo na gente. Mas sim, Teresina é insegura. E me sinto insegura caminhando (Joana, 47 anos).

Suas práticas de lazer concentram-se majoritariamente em espaços privados, ainda que demonstre um desejo latente de usufruir os espaços públicos, o que é perceptível em suas críticas contundentes à precariedade urbana:

Não é sempre, costumo ir a três a quatro vezes em um semestre ir ao Zoobotânico, que é mais organizado [...] quando vou, faço caminhada, piquenique, levo meus alunos [...] não vou sempre. Academia vou aqui basicamente do lado, em uma Smart Fit [franquia de academia de

ginástica]. Bares e restaurantes eu vou no Centro, aqui mesmo é uma classe média que não me identifico (Joana, 47 anos).

Embora demonstre insatisfação com o bairro e com o modo de vida local, Joana evita shopping centers, frequentando o Shopping Rio Poty apenas para ir ao cinema. Suas críticas sobre o espaço urbano são profundas e coerentes, revelando consciência espacial e social. Pode-se inferir que sua não identificação com a classe social à qual pertence emerge de uma visão crítica e intelectualizada do espaço urbano, construída por meio de sua formação acadêmica e prática docente. Não se trata de uma regra, mas de uma postura reflexiva que transcende a posição de moradora e se aproxima de uma leitura lúcida e engajada da cidade e de suas contradições.

Carlos (2020, p. 353) entende esse reconhecimento como fundamental, pois a “crítica aparece como momento indispensável da compreensão da realidade, bem como da possibilidade de sua própria transformação, uma vez que o ato de conhecer traz em si a utopia”.

A percepção de Mara sobre o espaço urbano teresinense é mais restrita em comparação à de Joana. Ela reconhece que não frequenta espaços além dos que considera necessários e afirma não sentir falta disso: *“Minha vida é esta, e eu gosto. Minha rotina é bem limita. Me sinto segura, confortável, não vejo por que mudar... Talvez no futuro a gente possa morar em outro lugar, mas por enquanto não”* (Mara, 39 anos).

Lefèbvre (2006, p. 139) compreende esse comportamento como resultado de uma abstração derivada da forma como o espaço é comercializado, vendido e produzido, de modo que

De modo que o “usuário” [morador] faz espontaneamente abstração de si, de sua presença, de seu “vivido” e de seu corpo, face a esta abstração tornada fetiche. O espaço abstrato fetichizado engendra, ao mesmo tempo, essa abstração prática do “usuário” que não se percebe num tal espaço, e a abstração da reflexão, que não concebe a crítica.

Nesse sentido, pode-se retomar brevemente a discussão de que o espaço está impregnado de ideologia, o que leva o indivíduo a “contentar-se em ver um espaço sem o conceber, sem concentrar num ato mental o que se dá de maneira dispersa, não atingir o conjunto da *realidade* a partir dos detalhes, não pensar os contornos apreendendo-os nas suas relações [...]” (Lefèbvre, 2006, p. 140, grifo do autor).

Trata-se, portanto, de uma abstração em que o fetiche se funde à ideologia, resultando na neutralização do pensamento crítico sobre o vivido (Lefèbvre, 2006), de forma que o morador apenas concebe o espaço, mas não o vivencia criticamente.

Para Joana, as práticas de lazer estão majoritariamente direcionadas a espaços privados, embora demonstre um anseio genuíno por espaços públicos, o que é reforçado por suas críticas contundentes à precariedade urbana:

Não é sempre, costumo ir a três a quatro vezes em um semestre ir ao Zoobotânico, que é mais organizado [...] quando vou, faço caminhada, piquenique, levo meus alunos [...] não vou sempre. Academia vou aqui do lado, em uma Smart Fit [franquia de academia de ginástica]. Bares e restaurantes eu vou no Centro... Aqui mesmo [Jóquei] é uma classe média que não me identifico (Joana, 47 anos).

Conforme os elementos observados nas entrevistas com Joana e Mara, as práticas espaciais de ambas podem ser visualizadas conforme representado no Mapa 17.

Dessa forma, a posição que Joana ocupa em Teresina, ainda que resida em um apartamento proveniente de herança familiar, não revela traços evidentes de autossegregação. Seu relato não expressa oposição à cidade nem rompimento de classes, mas sim um desejo latente por segurança, associado a uma consciência crítica e afetiva sobre o espaço urbano.

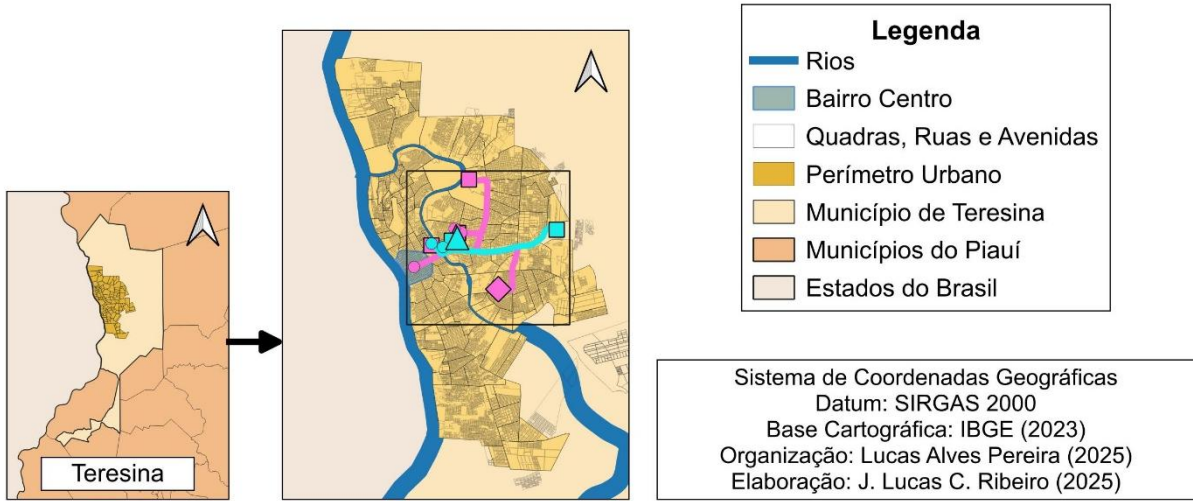
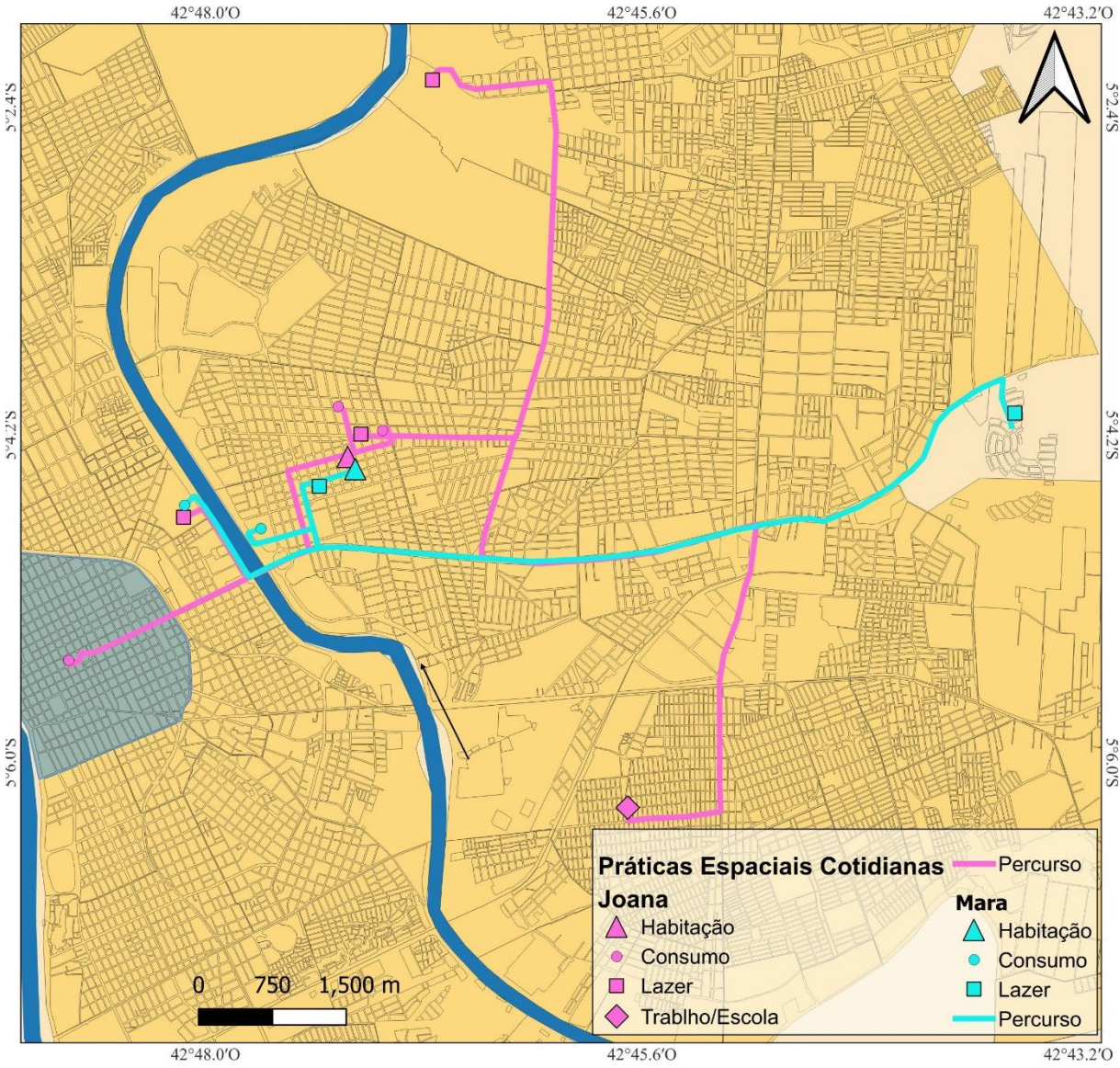
Após a entrevista, um questionamento inevitável emerge: todos os moradores dos edifícios do Jóquei se autossegregam? A resposta é incerta, mas se considerarmos a proporção, é plausível supor que a maioria o faz, e que Joana representa um caso “fora da curva” dentro dessa regra geral.

Ainda que a forma de vida da entrevistada divirja das práticas espaciais predominantes entre os demais moradores, o ponto central a ser refletido é que nem sempre, em uma pesquisa, a hipótese corresponde à totalidade da realidade observada. A maneira de viver, sentir, pensar e criticar a cidade que Joana expressa contrasta fortemente com a postura conformista e fechada de outros entrevistados do Jóquei. Sua forma de consumo se explica pela comodidade de morar em um bairro privilegiado, e não por limitações de mobilidade ou de apropriação do espaço urbano.

Raciocinando sob essa ótica, e com base em Lefèbvre (2006), é possível compreender que viver em um espaço sem reflexão crítica, como no caso de Mara, representa uma forma de pensamento conformista, moldado pela ideologia do conforto e da segurança.

Diante disso, surgem algumas indagações: seriam as práticas espaciais de Joana, integradas a diferentes regiões de Teresina, um reflexo direto de sua postura crítica sobre a realidade urbana? E, no caso de Mara, será que a ausência dessa crítica restringe e cerceia suas práticas espaciais na cidade?

**Mapa 17 – Representação das práticas espaciais de Joana e Mara.**



Fonte: Elaborado pelo autor (2025).

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo concentrou-se no esforço de revelar o processo de autossegregação no bairro Jóquei, a partir de seus edifícios de apartamentos, evidenciando-o por meio das práticas espaciais dos moradores na cidade de Teresina.

Os resultados demonstram que, desde sua fundação, o Jóquei Clube do Piauí foi concebido como um espaço voltado às classes privilegiadas da capital. Embora essas classes residissem majoritariamente na área central de Teresina, muitas delas possuíam casas de veraneio na zona Leste, sendo o bairro Socopo um dos primeiros a ser ocupado nesse processo de expansão residencial.

A necessidade de travessia do rio Poti, no entanto, tornava essa zona inicialmente inacessível e, de certa forma, exclusiva para as classes mais abastadas. A construção da ponte de madeira, posteriormente substituída pela ponte de concreto Juscelino Kubitschek, acelerou o povoamento e consolidou o eixo de expansão em direção à zona Leste.

Nas décadas seguintes, essa zona assumiu o papel de nova centralidade urbana, ainda voltada para as demandas das classes privilegiadas. Sua materialização ocorreu por meio do processo de verticalização, originado inicialmente no Centro de Teresina. Assim, a verticalização na capital seguiu uma trajetória clara — partindo do Centro e avançando para a zona Leste — ancorada em um sistema de objetos e serviços circunvizinhos que impulsionaram o consumo dos edifícios de apartamentos.

Para garantir a reprodução do modo de vida das classes privilegiadas, os agentes produtores do espaço — especialmente o Estado e os promotores imobiliários — promoveram a construção de empreendimentos verticais de alto padrão no Jóquei, com o objetivo de maximizar a rentabilidade de seus investimentos. Essa dinâmica, sustentada pela parceria entre o poder público e o capital privado, legitima um modelo urbano segregador, voltado à manutenção dos privilégios socioeconômicos, assegurando infraestrutura e investimentos estatais que favorecem a verticalização.

Os empreendimentos verticalizados, voltados para as elites, são dotados de áreas de uso coletivo, porém privadas, que nem sempre são efetivamente utilizadas, mas funcionam como marcadores simbólicos de distinção e ostentação social, conforme aponta Caldeira (2003). Trata-se de uma estratégia dos promotores imobiliários para ampliar e consolidar a ideia de que a cidade deve ser vivida em

bolhas, o que se reforça na publicidade dos imóveis, que reproduz discursos de exclusividade, conforto e segurança.

Essa lógica compromete as oportunidades de convívio entre diferentes grupos sociais, revelando-se nas práticas espaciais dos moradores dos edifícios do Jóquei. Seu modo de vida, percepções e subjetividades refletem as concepções dos agentes responsáveis pela configuração do espaço urbano, constituindo uma forma de territorialidade de classe.

As entrevistas realizadas ilustram essa dinâmica com clareza. Quase todos os entrevistados mencionaram a sensação de insegurança, mas não no sentido do “desconhecido”, e sim como uma expressão do distanciamento e da ausência de convivência com o outro. Evidencia-se um comportamento de evitação, que se traduz em ações e escolhas espaciais restritas a ambientes privados e de mesma condição socioeconômica.

Poucos entrevistados mencionaram experiências em espaços públicos — lugares de encontro e convivência entre classes. As práticas relatadas são predominantemente privadas; o máximo de interação pública ocorre em trajetos curtos a pé, realizados esporadicamente.

Entretanto, uma entrevistada em particular rompe parcialmente com essa lógica, descrevendo rotinas de circulação mais amplas pela cidade, o que demonstra que existem trajetórias espaciais capazes de desafiar a tendência autoss segregadora dos edifícios do Jóquei. Essa exceção evidencia o papel dos valores culturais, da formação crítica e das estratégias individuais de apropriação do espaço como fatores que podem se sobrepor às dinâmicas hegemônicas da segregação.

Curiosamente, outra entrevistada, com renda familiar mais elevada, apresentou o estilo de vida mais restrito entre todos os participantes. Ainda que não se possa afirmar categoricamente uma relação direta entre renda e isolamento, a pesquisa aponta nessa direção. Conforme Neves (2022), quanto mais sofisticado o espaço residencial, maior é a necessidade de status e distinção social. Esse padrão parece se repetir no caso dos edifícios do Jóquei: os mais modernos apresentam um sentimento de exclusividade mais acentuado e menor integração com a cidade, reforçando o isolamento simbólico e territorial.

Portanto, compreende-se que a autoss segregação no Jóquei, expressa a partir de seus edifícios de apartamentos, manifesta-se em múltiplas formas. As entrevistas e o diálogo com o referencial teórico revelam que não há uma única forma de

autossegregação, mas diversas gradações e expressões que refletem as subjetividades, valores e modos de vida de cada morador.

Em comum, todos expressam formas de viver Teresina mediadas por barreiras físicas e simbólicas — seja por viver em espaços privados, intramuros, ou pela busca em manter relações com sua própria classe — compondo, assim, o quadro mais amplo da autossegregação urbana.

Por fim, tomando por base toda a estrutura analítica desta pesquisa, evidencia-se que o fenômeno da autossegregação a partir dos edifícios do Jóquei é uma realidade concreta, traduzida em formas de distinção, isolamento e reprodução de desigualdades.

Essa dinâmica reforça a fragmentação do espaço urbano teresinense e aprofunda as diferenças entre classes, revelando que o processo de verticalização — ao invés de apenas transformar a paisagem — tem sido um dos principais vetores de produção de desigualdade e exclusivismo social na cidade de Teresina.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Irlane Gonçalves de. **O crescimento da Zona Leste de Teresina: um caso de segregação?** 1983. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1983. [Número de páginas não identificado].

ABREU, Irlane Gonçalves de. **Área periurbana Norte de Teresina (PI): Reconfigurações espaciais e mudanças na vida de seus moradores.** 2014. 178f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

ACADEMIA PIAUIENSE DE ENGENHARIA. **Teresina: primeiras pontes sobre o rio Poti.** Teresinha, 2024. Disponível em: <https://apieng.com.br/memorias/teresina-primeiras-pontes-sobre-rio-poti/>. Acesso em: 12 maio 2025.

AGUIAR, Edinalva Padre. **O ensinado, o aprendido: a educação histórica e a consciência histórica.** 2013. 338 f. Tese (Doutorado em Educação) – Programa de Pós-Graduação em Educação, Faculdade de Educação, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2013.

ALENCAR, Anna Karina Borges de; COSTA, Viviane Barros Amorim. Análise do Plano Diretor de Teresina frente ao desafio de uma urbanização desigual. **Revista Brasileira de Direito Urbanístico – RBDU**, Belo Horizonte: Fórum, v. 8, n. 15, p. 87–111, 2022.

ALMANAK LAEMMERT. **Administrativo, mercantil e industrial do Rio de Janeiro. Estado do Piauí.** Rio de Janeiro: Companhia Typographica do Brasil, 1905. [Número de páginas não identificado].

ALVES, Emelly Caroline. São Cristóvão foi o bairro mais valorizado de Teresina em 2024. **Piauí Negócios**, Teresina, 11 fev. 2025. Disponível em: <https://www.piauinegocios.com.br/noticia/2692-sao-cristovao-foi-o-bairro-mais-valorizado-de-teresina-em-2024>. Acesso em: 15 mar. 2025.

ALVES, Glória da Anunciação. A produção do espaço a partir da tríade lefebvriana concebido/percebido/vivido. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), São Paulo, v. 23, n. 3, p. 551–563, 2019.

ANDRADE, Andreia Rodrigues de. A estruturação urbana de Teresina e seus primeiros prédios públicos. *In*: ENCONTRO NACIONAL DE HISTÓRIA ORAL: POLÍTICA, ÉTICA E CONHECIMENTO, 7., 2014, Teresina. **Anais...** [recurso eletrônico]. Teresina: Universidade Federal do Piauí, 2014. v. 1, p. 1–15. ISSN 2316-5219.

ÂNGELO, Ana Rosa Machado de. **Histórias da cidade: a movimentação das elites pelo território.** 2018. 151 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

APONTADOR. **Riverside Shopping**. Teresina, PI, 2025. Disponível em: [https://www.apontador.com.br/local/pi/teresina/shoppings/6XLYC598/riverside\\_shopping.html](https://www.apontador.com.br/local/pi/teresina/shoppings/6XLYC598/riverside_shopping.html). Acesso em: 22 mar. 2025.

ARAÚJO, Cristiano Cassiano de. O processo de verticalização: uma revisão bibliográfica sobre as suas origens e implicações no espaço urbano. **Revista Espaço Acadêmico**, [S. l.], n. 217, p. 68-79, 2019.

ARAÚJO, Cristina Cunha de. **Trilhas e estradas**: a formação dos bairros Fátima e Jockey Clube (1960 – 1980). 2009. Dissertação (Mestrado em História) – Universidade Federal do Piauí. Teresina, 2009, 155 p.

BAPTISTA NETO, Osias. **Impactos da moderação de tráfego na vitalidade urbana**. 2012. 212 f. Dissertação (Mestrado em Geotecnia e Transportes) – Escola de Engenharia, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2012.

BARBOSA, Adauto Gomes. O marketing imobiliário à luz da estética da mercadoria. Mercator [online], **Revista de Geografia da UFC**, Fortaleza, v. 16, p. 1-13, 2017.

BASTOS, Joesley Dourado. **A produção da habitação vertical na periferia da metrópole**: o processo de verticalização urbana em Valparaíso de Goiás. 2018. 166f., Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade de Brasília, Brasília, 2018.

BATISTA, Selma Paula Maciel; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A pesquisa narrativa nos estudos urbanos: uma análise das práticas espaciais cotidianas para compreensão da lógica socioespacial fragmentária. **GeoTextos**, [S. l.], v. 19, n. 2, p. 13-44, 2023.

BEZERRA, Victor Gabriel Domingues. **Segregação socioespacial**: uma análise a partir do cotidiano das moradoras dos conjuntos habitacionais verticais de Três Lagoas e Dourados em Mato Grosso do Sul. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2025.

BREDA, Fausto Moura. **O espaço da produção e a produção do espaço urbano**. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, 16., 2015, Belo Horizonte. Sessão temática 1: Produção e estruturação do espaço urbano e regional, 2015.

BUENO, Paulo Henrique de Carvalho; LIMA, Antônia Jesuíta de. **(Re)estruturação urbana de Teresina (PI)**: uma análise de suas dinâmicas recentes. Cadernos de Pesquisa Interdisciplinar em Ciências Humanas, [S. l.], v. 16, n. 109, p. 96-118, jul./dez. 2015.

CALDEIRA, Teresina Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2003.

CAMPOS, Livia Rezende Miranda; CRUVINEL, Belarmina Vilela; OLIVEIRA, Guilherme Saramago de; SANTOS, Anderson Oramisio. A revisão bibliográfica e a pesquisa bibliográfica numa abordagem qualitativa. **Cadernos da Fucamp**, [S. l.], v. 22, n. 57, p. 96-110, 2023.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço e Indústria**. 2. Ed. São Paulo: Contexto, 1989.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994a.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Re(produção) do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994b.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Diferenciação socioespacial. **Cidades**, [S. l.], v. 4, n. 6, p. 45-60, 2007.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2012a.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A "Geografia Urbana" como disciplina: uma abordagem possível. **Revista do Departamento de Geografia – USP**, São Paulo, Volume Especial 30 Anos, p. 92-111, 2012b.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A virada espacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, p. 7-16, 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-tempo da vida cotidiana na metrópole**. 2. Ed. São Paulo: FFLCH; USP, 2017.

CARLOS, Ana Fani. **Henri Lefèbvre**: a problemática urbana em sua determinação espacial. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 23, n. 3, p. 458-477, 2019.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Henri Lefebvre: o espaço, a cidade e o “direto à cidade”. **Revista Direito e Práxis**, [S. l.], v. 11, n. 1, p. 349-369, 2020.

CARVALHO, David José da Silva. **O processo de verticalização do bairro Jóquei na cidade de Teresina**: formação, agentes e produção do espaço. 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2015.

CARVALHO, Sheryda Lila de Souza. **Autossegregação urbana em Imperatriz/MA**: um estudo a partir dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês. 2016. 212 p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional, 2016.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009.

CASTELO BRANCO, Antonio Frederico Vilarinho. **A ação do Estado e do mercado imobiliário no processo de segregação socioespacial em bairros na zona leste de Teresina**. 2012. 168 f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, SP, 2012.

CEPRO. **PIB Municípios**.: Teresina concentra metade do PIB do Piauí, [S. l.], 2012. Disponível em: <http://www.cepro.pi.gov.br/noticia.php?id=210>. Acesso em: 15 jul. 2025.

CEPRO. **PIB Municípios**. [S. l.], 2019. Disponível em: [http://www.cepro.pi.gov.br/download/202112/CEPRO27\\_8d01312827.pdf](http://www.cepro.pi.gov.br/download/202112/CEPRO27_8d01312827.pdf). Acesso em: 11 jul. 2025.

CESARIL, Carlos Cassemiro; FRESCA, Tania Maria. Verticalização urbana brasileira: histórico, pesquisadores e abordagens. **Revista Faz Ciência**, [S. l.], v. 9, n. 10, p. 169-190, 2007.

COLNAGO, Ellen Tamires Peliadri; SANTOS, Eliane Santos. Espaços de consumo e lazer (shopping centers): uma discussão sobre a centralidade urbana e a fragmentação socioespacial. **Revista de Geografia e Interdisciplinaridade**, [S. l.], v. 4, n. 14, p. 122-144, 2018.

CORRÊA, Roberto Lobato. O Espaço Urbano: notas teórico-metodológicas. **GEOSUL**, [S. l.], v. 8, n. 15, p. 13-18, 1993.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2003.

CORRÊA, Roberto Lobato. Espaço: um conceito-chave da Geografia. In: CASTRO, Iná Elias, et al. (org.) **Geografia: Conceitos e Temas**. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 2000, p. 15-48.

CORRÊA, Roberto Lobato. Diferenciação sócio-espacial escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, [S. l.], v. 4, n. 6, p. 62-72, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1ª ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2012, p. 41-52.

CORRÊA, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016, p. 39-59.

COSTA, Wandemara de Oliveria; VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro; VIANA, Bartira Araújo da Silva. Diagnóstico da ação dos agentes produtores do processo de verticalização em Teresina-PI nos últimos quarenta anos a partir da análise de documentos eletrônicos e materiais de publicidade. **Revista Equador**, [S. l.], v. 5, p. 220-238, 2016.

CRUZ, Izabel Cristina de Souza; ESPÍNDOLA, Giovana Mira de; CARNEIRO, Edilson Lívio Neves da Costa. Três décadas de expansão urbana e concentração populacional em Teresina, Piauí, Brasil. **Espacios**, [S. l.], v. 37, n. 24, n. p., 2016.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autoss segregação e de segregação imposta**: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos. 2011. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Faculdade Ciências e Tecnologia, 2011.

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas**: os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente. 2015. 400f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente, 2015.

DIAS, Alexandro. **Ponte Estaiada – Teresina**. Wikimedia, [S. l.], 1 fotografia, 09 ago. 2018. Disponível em: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Teresina#/media/Ficheiro:Ponte\\_Estaiada\\_-\\_Teresina.jpg](https://pt.wikipedia.org/wiki/Teresina#/media/Ficheiro:Ponte_Estaiada_-_Teresina.jpg). Acesso em: 20 fev. 2025.

DUARTE, Rosália. Entrevistas em pesquisas qualitativas. **Educar em Revista**, [S. l.], v. 20, n. 24, p. 213-225, 2004.

ENGENHARIA e Arquitetura. **Reengenharia no sistema de climatização do Teresina Shopping**. [S. l.], 2022. Disponível em: <https://www.engenhariaearquitetura.com.br/2022/04/reengenharia-no-sistema-de-climatizacao-do-teresina-shopping>. Acesso: 22 mar. 2025.

FAÇANHA, Antônio Cardoso. **A evolução Urbana de Teresina**: agentes, processos e formas espaciais. 1998, 325f. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

FAÇANHA, Antônio Cardoso. A evolução urbana de Teresina: passado, presente e... **Carta CEPRO**, Teresina, v. 22, n. 1, p. 59-69, 2003.

FACEBOOK. Primeira sede do Jockey Club do Piauí no bairro homônimo" bairro Jockey Clube " em Teresina década de 70."Foto acervo e pesquisa Lalinha Andrade, pesquisadora da cultura de Teresina". **Therezina do passado**, [S. l.], 15 nov. 2023. Disponível em: <https://www.facebook.com/groups/THEPASSADO/posts/1590627705078056/>. Acesso em: 9 mar. 2025.

FACEBOOK. **Sociedade Construtora Poti LTDA**. 1 imagem publicitária. Copiado por Reinaldo Coutinho. [S. l.: s. n.], 201-?.

FERNANDES, Marcio Luis. Representações do espaço urbano. **Revista Geografias**, [S. l.], v. 13, n. 1, p. 46-56, 2017.

FERREIRA, Enio Luciano Targino; DAMÁZIO, Israel Nascimento; AGUIAR, Jobson Machado de. Fatores estimuladores da sensação de insegurança e a valorização midiática. **Revista Ordem Pública e Defesa Social**, [S. l.], v. 4, n. 1 e 2, p. 121-130, 2011.

FERREIRA, Víviam Cathaline de Sousa. **De sociedade empreendedora a bairro: o SOCOPO e a expansão urbana de Teresina no sentido Leste durante a segunda metade do século XX**. 2020. Dissertação (Mestrado em História do Brasil) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2020.

FETAPERGS. **Tabelas salário-mínimo**. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://www.fetapergs.org.br/index.php/2015-07-27-16-46-22/tabelas-salario-minimo> Acesso em: 24 maio 2025.

FICHER, Sylvia. Edifícios altos no Brasil. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. 1, n. 37, p. 61-76, 1994.

FRANÇA, Iara Soares de; ALMEIDA, Maria Ivete Soares de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros-MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, [S. l.], v. 42, n. 2, p. 583-610, 2015.

FREY, Klaus; DUARTE, Fábio. Auto-segregação e a gestão das cidades. **Ciências Sociais em Perspectiva**, [S. l.], n. 5, v. 9, p. 109-110, 2006.

G&G IMÓVEIS. **Apartamento Residencial à venda, Joquei - Teresina/PI**. Teresina, 2025. Disponível em: <https://www.gg-imoveis.com/imovel/apartamento-residencial-a-venda-joquei-teresina-pi/4155>. Acesso em: 18 jul. 2025.

GANDARA, Gercinair Silvério. Teresina: a Capital sonhada do Brasil Oitocentista. **História**, São Paulo, v. 30, n. 1, p. 90-113, jan./jun. 2011.

GODOY, Paulo. Uma reflexão sobre a produção do espaço. **Estudos Geográficos**, [S. l.], v. 2, n. 1, p. 29-42, 2004.

GOMES, Alberto Albuquerque. Considerações sobre a pesquisa científica: Em busca de caminhos para a pesquisa científica. **Intertemas**, [S. l.], v. 5, p. 1-25, 2000.

GOMES, Horieste. **A produção do espaço geográfico no capitalismo**. Contexto, São Paulo, 1991.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre; CONTARIN, Flávio Henrique Gomes; SILVA, Jackson Clayton Marinho. O processo de verticalização em Uberaba-MG: Uma análise do bairro Abadia a partir da instalação da Universidade Federal do Triângulo Mineiro. **Sociedade e território**, [S. l.], v. 35, n. 3, p. 197-222, 2023.

GOMES, Paulo Cesar da Costa. **A Condição Urbana: ensaios de Geopolítica da cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

GOMES, Willinan. **Fenomenologia e Pesquisa em Psicologia**. Porto Alegre: Editora UFRGS, 1998.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1993.

GRACIANE, Sousa. Presidente do Crea-PI descarta risco de desabamento da ponte JK. **Cidade verde**, Teresina, 2015. Disponível: <https://cidadeverde.com/noticias/205587/presidente-do-crea-pi-descarta-risco-de-desabamento-da-ponte-jk>. Acesso em: 25 maio 2025.

GRAND Maison. **OLX Piauí**. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://pi.olx.com.br/regiao-de-teresina-e-parnaiba/imoveis/grand-maison-mobiliado-968038862>. Acesso em: 15 jul. 2025.

GREAT International School em Teresina é alvo da Procuradoria do Trabalho. **JORNAL VIAGORA**. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://www.viagora.com.br/pi/piaui/noticia/2024/7/19/great-international-school-em-teresina-e-alvo-da-procuradoria-do-trabalho-115758.html>. Acesso em: 31 jul. 2025.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

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

HARVEY, David. **O novo imperialismo**. São Paulo: Loyola, 2005b.

IANNI, Octavio. **Estado e planejamento econômico no Brasil**. Rio de Janeiro: Editora UFRJ, 2010.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama de Teresina**. [S. l.], 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pi/teresina/panorama>. Acesso em: 24 out. 2024.

IMOBILIÁRIA Rocha e Rocha. **Edifício Image**. [S. l.], 2025. Disponível em: <https://www.rochaerocha.com.br/imovel/comprar/ed-image/194356/>. Acesso: 24 jul. 2025.

IMOBILIÁRIA ROSÂNGELA CASTRO. **Apartamento com 4 quartos, 315 m², à venda por R\$ 7.000.000- Jôquei - Teresina/PI**. [S. l.], 2025a. Disponível em: <https://www.rosangelacastro.com.br/imovel/apartamento-teresina-4-quartos-315-m/AP2444-RO1C?from=sale>. Acesso em: 17 jul. 2025.

IMOBILIÁRIA ROSÂNGELA CASTRO. **La Spezia Residence- Jôquei - Teresina/PI**. [S. l.], 2025b. Disponível em: <https://www.rosangelacastro.com.br/empreendimento/la-spezia-residence-teresina/20509351-RO1C>. Acesso em: 17 jul. 2025.

KALLAS, Luana Miranda Esper. **Desenhando com o clima e a vegetação**: um estudo de caso do loteamento HBB em Teresina - PI. 2008. 167 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

KAPP, Silke. Entrevistas na pesquisa socioespacial. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, [S. l.], v. 22, p. 1-32, 2020. DOI: 10.22296/2317-1529.rbeur.202006. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/6067>. Acesso em: 10 mar. 2025.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

LEAL JUNIOR, José Hamilton. **Expansão Urbana, planos urbanísticos e segregação urbana**: o caso de Teresina-PI. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

LEFEBVRE, Henri. **Critique de la vie quotidienne III**. Paris: L'Arche, 1981.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 1999a.

LEFEBVRE, Henri, **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Editora da UFMG, 1999b.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. 2. ed. Rio de Janeiro: DP&A editora, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Tradução Sérgio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2002.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins, (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000), 2006. Primeira versão: início - fev.2006

LIMA, Iracilde Maria de Moura Fé. Teresina: urbanização e meio ambiente. **Scientia et Spes**, [S. l.], v. 1, n. 2, p. 181-206, 2002.

LIMA, Nilsângela Cardoso. Imagens de Teresina (PI) do século XIX-XX: Sentimentos, desejos, tramas urbanas e práticas jornalísticas. *In*: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 26., 2011, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: Associação Nacional de História, 2011.

LIMA, Paulo Henrique Gomes de. **A ocorrência de policentralidade em Teresina-PI**: formação de um subcentro urbano na região Sudeste. 2011. 204 f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 2011.

LIMA, Silvia Maria Santana Andrade; LOPES, Wilza Gomes Reis; FAÇANHA, Antônio Cardoso. Urbanização e crescimento populacional: reflexões sobre a cidade de Teresina, Piauí. **Gaia Scientia**, v. 11, [S. l.], n.1, p. 31-51, 2017.

LIMA, Silva Mariana Santana Andrade; LOPES, Wilza Gomes Reis; FAÇANHA, Antônio Cardoso. Desafios do planejamento urbano na expansão das cidades: entre planos e realidade. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [S. l.], v. 11, p. 1-16, 2019.

LINDÓN, Alicia. La casa bunker y la deconstrucción de la ciudad. **Liminar: Estudios Sociales y Humanísticos**, [S. l.], v. 4, n. 2, p. 18-35, 2006.

LINDÓN, Alicia. **La Construcción socio-espacial de la ciudad**. Desde la perspectiva del sujeito-corpo y el sujeto sentimiento. *In*: CONGRESO DE LA ASOCIACIÓN LATINOAMERICANA DE SOCIOLOGÍA, 27., JORNADAS DE SOCIOLOGÍA DE LA UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES, 8., Buenos Aires, 2009.

LINDÓN, Alícia. Corporalidades, emoções e espacialidades: rumo a uma imediação renovada. **RBSE – Revista Brasileira de Sociologia da Emoção**, [S. l.], v. 11, n. 33, p. 698-723, 2012.

LOJKINE, Jean. **O Estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOMOLINO, Ana Laura Gonçalves. **Dinâmica da verticalização em edifícios de alta renda em Uberlândia, Minas Gerais**. 2019. 139f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2019.

MAGRINI, Maria Angélica de Oliveira. **Vidas em enclaves**. Imaginário das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos. 2013. 488f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2013.

MANZINI, Eduardo José. A entrevista na pesquisa social. **Didática**, São Paulo, v. 26/27, p. 149-158, 1990/1991.

MANZINI, Eduardo José. Entrevista semi-estruturada: análise de objetivos e de roteiros. *In*: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE PESQUISA E ESTUDOS QUALITATIVOS, 2., A PESQUISA QUALITATIVA EM DEBATE, Bauru, 2004. **Anais...**, Bauru, SP: SIPEQ, 2004. 1 CD.

MARCHELLI, Maria Victoria. **Urbanidade**: verticalização, densidade e percepção nos espaços urbanos: edifícios como articuladores e estruturadores de urbanidade no centro expandido da cidade de São Paulo. 2016. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos não: a segregação e o Estado. **Espaço & Debates**, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 24-33, 2004.

MARES, Rizia Mendes. **Fragmentação Socioespacial e práticas espaciais do habitar**: Experiências urbanas e representações em Cidades Médias da Bahia. 2022. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente, 2022.

MARICATO, Ermínia. Brasil: O “Minha casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Carta Maior**, [S. l.], 2009. Disponível em: <https://www.cartamaior.com.br/?/Editoria/Politica/OMinha-Casa-e-um-avanco-mas-segregacao-urbana-fica-intocada/4/15160>. Acesso em: 20 jun. 2025.

MARTINS, Edilberto. **Guia Turístico de Teresina 1959**. Teresina: Gráfica do IBGE, 1959.

MATIAS, Keidy Narely Costa. A tríade dialética espacial de Henri Lefèbvre. **Cadernos de pesquisa do CDHIS**, [S. l.], v. 34, n. 1, p. 80-103, 2021.

MELO, Constance de Carvalho Correia Jacob. **Expansão urbana do município de Teresina e as políticas habitacionais a partir de 1966**. 2009. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

MENDES, Cesar Miranda. **O edifício no jardim**: um plano destruído; a verticalização em Maringá. 1992. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

MINAYO, Maria Cecília de Souza (org.). **Pesquisa social**: teoria, método e criatividade. Petrópolis: Vozes, 2009.

MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. A segregação socioespacial urbana. **Formação** (Online), Presidente Prudente, n. 7, p. 163-170, 2000.

MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. 2004. 221f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2004.

MOTTA, Eduardo Marchetti Pereira Leão da. **Fragmentação socioespacial**: reflexões a partir de condomínios fechados e shopping centers em Belo Horizonte. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 17., 2017, **Anais...** São Paulo: [s. n.], 2017.

MOURA, Rosa. Um ensaio sobre o controle da cidade e do cidadão contemporâneo. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, GEU, v. 3, p. 37-66, 2006.

NASCIMENTO, Francisco Alcides. Teresina, a capital que nasceu sob o signo do moderno e da pobreza. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 26., **Anais...** São Paulo: ANPUH, 2011.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Sócio-Espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, [S. l.], v. 7, n. 8, p. 129-153, 2008.

NEVES, Rafael Rust. **Autossegregação em cidades médias**: configuração intraurbana e práticas espaciais dos moradores de residenciais horizontais fechados, em Arapiraca-AL. 2022. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano) — Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2022.

OLIVEIRA, Caroline. João Isidoro França é o homenageado. Conheça quem foi ele. **Cidade Verde**, Teresina – PI, 2010. Disponível em:

<https://cidadeverde.com/noticias/55671/joao-isidoro-franca-e-ohomenageadoconheca-quem-foi-ele>. Acesso: 21 out. 2024.

OLIVEIRA, Helbaneth Macêdo. **Verticalização urbana e segregação socioespacial em Imperatriz-MA**: uma abordagem a partir dos bairros Jardim Três Poderes e Maranhão Novo. 2017. 204f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Tocantins, Porto Nacional, 2017.

PARÓQUIA Nossa Senhora de Fátima: arquidiocese de Teresina. **Paróquia e o bairro de Fátima**. Teresina, 2019. Disponível em: <https://nsfatima.org.br/paroquia-e-o-bairro-de-fatima>. Acesso em: 12 mar. 2025.

PEREIRA, Cláudio Smalley Soares. Conceitos fundamentais em Geografia: Práticas espaciais. **Geographia**, [S. l.], v. 26, n. 56, p. 1-7, 2024.

PINTO, Adriano Rovira. **Los barrios cerrados de Santiago de Chile**: em busca de la seguridad y la privacidad perdidas. In: BARAJAS, Luis Felipe Cabrales (org.). *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*. UNESCO, 2002. p. 351-369.

PINTO, Marcelo de Rezende; LARA, José Edson. As experiências de consumo na perspectiva da teoria da cultura do consumo: identificando possíveis interlocuções e propondo uma agenda de pesquisa. **Cadernos EBAPE.BR**, Rio de Janeiro, RJ, v. 9, n. 1, p. 37-56, 2011.

PONTE de madeira sobre o Rio Poti (1935-1947). **Teresina Antiga**. Teresina, 2015. Disponível em: <https://teresinaantiga.com/ponte-de-madeira>. Acesso em: 12 abr. 2025.

QUEIROZ, Thiago Augusto Nogueira; COSTA, Ademir Araújo da. As pesquisas sobre a verticalização das cidades: Breve histórico e dimensões de análise. **Sociedade e Território**, [S. l.], v. 29, n. 1, p. 31-49, 2017.

RAMIRES, Julio Cesar de Lima. O processo de verticalização das cidades brasileiras. **Boletim de Geografia**, [S. l.], v. 16, n. 1, p. 97-106, 1998.

RAMOS, Élviz Christian Madureira. O que é ciência do espaço em Lefèbvre? Desdobrando sua genealogia espacial. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), [S. l.], v. 25, n. 2, p. 1-18, 2021.

RAMOS, Élviz. A contribuição do pensamento de Pierre Bordieu para a perspectiva socioespacial em geografia: espaço, práticas espaciais e capital espacial. **Geosp – Espaço e Tempo** (Online), [S. l.], v. 28, n. 2, p. 1-19, 2024.

REIS, Aaron Sena Cerqueira. SILVA, Joilson Pereira. Um estudo acerca das percepções de jovens estudantes sobre o Brasil. **Educação e Pesquisa**, [S. l.], v. 47, p. 1-19, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/ep/a/3YLvrMgYWY6QD7Rnx893ZLc/?lang=pt>. Acesso em: 15 maio 2025.

REIS FILHO, Antônio Aderson dos. **Análise integrada por Geoprocessamento da expansão urbana de Teresina com base no estatuto da cidade**: estudo de potencialidade, restrições e conflitos de interesses. 2012. 278 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, 2012.

REIS, Juscelino. **Fotografia da verticalização dos bairros Cabral, Frei Serafim e Ilhotas**. Teresina, 2011. Disponível em: <https://juscelreis.blogspot.com/2011/08/teresina-159-anos.html>. Acesso em: 10 mar. 2025.

RETONDAR, Anderson Moebus. A (re)construção do indivíduo: a sociedade de consumo como "contexto social" de produção de subjetividades. **Sociedade e Estado**, [S. l.], v. 23, n. 1, p. 137-160, 2008.

RIBEIRO, Felipe. Lugares de memória dos trabalhadores: Companhia de Fiação e Tecidos Piauiense. **Laboratório de Estudos de História dos Mundos do Trabalho**, Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <https://lehmt.org/lugares-de-memoria-dos-trabalhadores-51-companhia-de-fiacao-e-tecidos-piauiense-teresina-pi-felipe-ribeiro/>. Acesso em: 10 maio 2025.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. 2. ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 5. ed. São Paulo, SP: Contexto, 1994.

SANTOS, Luiz Eduardo Neves dos. Estratégias do capital na produção do espaço urbano: o processo de verticalização e as desigualdades socioespaciais em São Luís, Maranhão. **Caderno de Geografia**, [S. l.], v. 25, n. 44, p. 191-220, 2015.

SANTOS, Mariana Rodrigues Oliveira dos. **Mapa de localização do bairro Socopo, zona leste de Teresina - Piauí**. [S. l.: s. n.], 2020.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec/EDUSP, 1978.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: Técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SCHMID, Christian. A teoria da produção do espaço de Henri Lefèbvre: em direção a uma dialética tridimensional. **GEOUSP – espaço e tempo**, [S. l.], v. 16, n. 32, p. 89-109, 2012.

SERPA, Ângelo. O trabalho de campo em geografia: uma abordagem teórico-metodológica. **Boletim Paulista de Geografia**, [S. l.], n. 84, p. 7-24, 2006. Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/boletim-paulista/article/view/725/608>. Acesso em: 10 maio 2025.

SILVA, Ângela Martins Napoleão Braz e. O Plano de implantação da cidade de Teresina (1852). **Cadernos PPG-AU/UFBA**, Salvador, Número Especial, p. 1-4, 2008.

Disponível em: <https://arquiteturaurbana-ufpi.blogspot.com/2011/01/o-plano-de-implantacao-da-cidade-de.html>. Acesso em: 07 mar. 2025.

SILVA, Ângela Martins Napoleão Braz e. **Cidade da Terezina**: Trecho do mapa da província do Piauí, onde se vêem as cidades de Teresina e Timon, em 1872. 1 mapa. Blog Arquitetura Urbana, Teresina, 2011. (Recenseamento de 1872, Coleção Mapas do Império). Disponível em: <https://arquiteturaurbana-ufpi.blogspot.com/2011/01/do-que-se-trata.html>. Acesso em: 12 maio 202.

SILVA, Ângela Martins Napoleão Braz e. Planejamento e fundação da primeira cidade do Brasil Império. **Cadernos PROARQ 18**, [S. l.], ed. 18, p. 215-236, 2012.

SILVA, Augusto Marques da. **A produção de espaços para autoss segregação socioespacial na aglomeração urbana de Araçatuba**. 2022. 217p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista (Unesp), Presidente Prudente, 2022.

SILVA, Adjhones de Souza; ASSIS NETO, Antonio de; OLIVEIRA, Livânia Noberta. O estudo do processo de verticalização da Zona Leste de Teresina-PI. **Revista Equador (UFPI)**, [S. l.], v. 2, n. 2, p. 173-178, 2013.

SILVA, Marcia Alves Soares da. Por uma Geografia das emoções. **GEOGraphia**, [S. l.], v. 18, n. 38, p. 99-119, 2016.

SILVA, Erick Oliveira; SILVA, Gabriel Rodrigues da; VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. Expansão urbana da cidade de Teresina e suas transformações socioespaciais. In: ENCONTRO NACIONAL DA REDE OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. Regimes urbanos e governança metropolitana. **Anais...** Natal: UFRN, 2017. p. 1-17. Disponível em: [http://www.cchla.ufrn.br/rmnatal/evento\\_2017/anais/ST2/expansao\\_urbana.pdf](http://www.cchla.ufrn.br/rmnatal/evento_2017/anais/ST2/expansao_urbana.pdf). Acesso em: 08 maio 2025.

SILVAI, Suianny Alves; SCABELLO, Andréa Lourdes Monteiro. O Poti Velho: Uma Abordagem Etnoarqueológica. **Revista FSA**, [S. l.], v. 10, n. 2, p. 66-83, 2013.

SOARES, Reginaldo Muniz. Produção desigual do espaço urbano: uma análise a partir do surgimento dos loteamentos fechados na zona urbana de Teresina/Piauí. **Piauí: Geografia**, [S. l.], Publicações Avulsas, v. 3, n. 2, p. 188-208, 2021.

SOMEKH, Nadia. **Verticalização em São Paulo**. São Paul: Hucitec; Edusp, 1994.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**: São Paulo, 1920-1939. São Paulo: Studio Mobel; Fapesp, 1997.

SOUSA, Sara Raquel Cardoso Teixeira. **Verticalização urbana e a produção do espaço de Teresina – Piauí**: cenários, reflexos e tendências. 141f. 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2018.

SOUSA, Sara Raquel Cardoso Teixeira; VIANA, Bartira Araújo da Silva. Verticalização urbana de Teresina-PI: considerações a respeito da produção do espaço a partir da construção vertical. **InterEspaço**, [S. l.], v. 5, n. 16, p. 1-24, 2018.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Da “diferenciação de áreas” à “diferenciação socioespacial”: a “visão (apenas) de sobrevoo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. **Revista Cidades**, [S. l.], v. 4, n. 6, p. 101-114, 2007.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole**: O medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 1ª ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2012.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC; Edusp, 1994.

SOUZA, Wilians Ventura Ferreira. Entre muros e cercas: A constituição da (in)segurança e a sua vinculação a processo de autossegregação e fragmentação socioespacial. **Revista Eletrônica da Associação dos Geógrafos Brasileiros**, [S. l.], v. 1, n. 37, 2023.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: Escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Orgs). **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 1ª ed., 1ª reimpressão. São Paulo: Contexto, 2012, p. 123-146.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Produção do espaço urbano**: notas para um debate. [Texto não publicado]. [S. l.: s. n.: 199-?].

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. 1991. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda Maria. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. 1. ed. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. *In*: VASCONCELOS, Pedro Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2016.

STOCK, Mathis. **Spatial practices, theoretical implications**. EspacesTemps.net [na internet], Works. [S. l.: s. n.], 2024. Disponível em:

<https://www.espacestemp.net/en/articles/spatial-practices-theoretical-implications/>. Acesso em: 1 dez. 2024.

TEIXEIRA, Marina Lages Gonçalves. **Teresina (1890 - 1920): indústria, ferrovia e arquitetura**. 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019.

TERESINA Antiga. Ponte de madeira sobre o Rio Poti (1935-1947). **Teresina Antiga**, Teresina, 2015. Disponível em: [https://teresinaantiga.com/ponte-de-madeira#:~:text=Ponte%20de%20madeira%20sobre%20o,1935%2D1947\)%20%2D%20Teresina%20Antiga](https://teresinaantiga.com/ponte-de-madeira#:~:text=Ponte%20de%20madeira%20sobre%20o,1935%2D1947)%20%2D%20Teresina%20Antiga). Acesso em 05 mar. 2025.

TERESINA. **Prefeitura de Teresina (SAAD Leste)**. Teresina, 2000a. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/sdu-leste/>. Acesso em: 15 abr. 2025.

TERESINA. **Prefeitura de Teresina (SAAD Norte)**. Teresina, 2000b. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/sdu-centronorte>. Acesso em: 25 out. 2024.

TERESINA. **Prefeitura de Teresina (Uso e ocupação do solo)**. Teresina, 2000c. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/uso-do-solo/>. Acesso em: 12 jun. 2025.

TERESINA. **Prefeitura de Teresina (SAAD Centro/Norte)**. Teresina, 2015. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/sdu-centronorte/>. Acesso em: 25 out. 2024.

TERESINA, Perfil dos bairros: Jóquei. **Prefeitura Municipal de Teresina**. Teresina, maio 2018a. Disponível em: <https://pmt.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/39/2018/08/J%c3%93QUEI-2018.pdf>. Acesso em: 18 mar. 2025.

TERESINA, Perfil dos bairros: Pirajá. **Prefeitura Municipal de Teresina**. Teresina, 2018b. Disponível em: <https://pmt.pi.gov.br/wp-content/uploads/sites/39/2018/06/PIRAJA-2018.pdf>. Acesso em: 14 jul. 2025.

TERESINA. Lei Complementar nº 5.481 de 20 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT”, e dá outras providências. Diário Oficial do Município, nº 2.677, 27 dez. 2019. **Prefeitura Municipal de Teresina**, Teresina, 2019. Disponível em: [https://legis.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/2024/12/anexo-LC\\_5481\\_2019-OK.pdf](https://legis.teresina.pi.gov.br/wp-content/uploads/2024/12/anexo-LC_5481_2019-OK.pdf). Acesso em: 19 jun. 2025.

TERESINA, Mapas de Teresina: Jóquei. **Prefeitura Municipal de Teresina**. Teresina, 2021. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/mapas-interativos/>. Acesso em: 15 abr. 2025.

TERESINA, Mapas de Teresina: Localização do SOCOPO. **Prefeitura Municipal de Teresina**. Teresina, 2023. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/mapas-interativos/>. Acesso em: 15 abr. 2025.

TERESINA. **Prefeitura de Teresina**. Teresina, 2025. Disponível em: <https://pmt.pi.gov.br/teresina/>. Acesso em: 25 out. 2024.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. *In*: VASCONCELOS, Pedro Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016.

VIANA, Bartira Araújo da Silva. **A verticalização de Teresina**: sonho de muitos e realidade de poucos, 2003. 134f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Geografia) — Universidade Federal do Piauí, Teresina, 2003.

VIANA, Bartira Araujo da Silva; BARBOSA, Liriane Gonçalves; SOUSA, Sara Raquel Cardoso Teixeira de; VIEIRA, Nadja Rodrigues Carneiro. A paisagem urbana verticalizada na cidade de Teresina-PI. **Ciência Geográfica**, [S. l.], n. 27, v. 27, p. 648-664, 2023.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. **O lugar de cada um**: indicadores sociais de desigualdade intraurbana. 2003. 149 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2003.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. **Mapeamento da exclusão social em cidades médias**: interfaces da geografia econômica com a geografia política. 2009. 206 f. Tese (Doutorado em Geografia) — Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2009.

VIEIRA, Alexandre Bergamin; MELAZZO, Everaldo Santos. Introdução ao conceito de segregação socioespacial. **Formação** (Online), [S. l.], v. 1, n. 10, p. 161-173, 2003.

VIEIRA, Ângela Oliveira; FAÇANHA, Antonio Cardoso. A produção do espaço urbano e a moradia popular em Teresina (PI). *In*: ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS, 18., 2016, São Luís – MA: ENG, Eixos Temáticos: I - Cidade/Urbano, 2016.

VILLA, Simone Barbosa. **Morar em Apartamentos**: a produção dos espaços privados e semi-privados nos apartamentos ofertados pelo mercado imobiliário no século XXI - São Paulo e Ribeirão Preto. Critérios para Avaliação Pós-Ocupação. 2008. 360f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2008.

## APÊNDICES

### APÊNDICE A

#### Roteiro de entrevista

##### Seção A – Perfil do entrevistado

1. Idade
2. Profissão
3. Situação civil
4. Posição em núcleo familiar (pai, mãe, filho etc.)
5. Faixa de renda aproximada
6. Nível de escolaridade

##### Seção B – Motivações

7. Onde você residia anteriormente? Em qual bairro? Era uma casa ou um apartamento? O imóvel era próprio ou alugado?
8. Há quanto tempo você mora neste apartamento?
9. O que motivou sua decisão de se mudar para cá? Caso tenha observado vantagens e desvantagens de morar em um apartamento de alto padrão no Jóquei, poderia compartilhá-las?
10. Em termos de espaços públicos, você considera o Jóquei um bairro bom em infraestrutura urbana?
11. Há empregados no seu apartamento? Em que bairros eles moram? Como eles realizam os deslocamentos até chegar no seu apartamento?
12. No seu apartamento ou edifício tem algum sistema de segurança? Ou mesmo no bairro?
13. De maneira mais ampla, você se sente seguro em Teresina? Em relação a sua moradia passada, se tiver, se sente seguro morando em um edifício no Jóquei?
14. Quais serviços você e sua família utilizam do prédio? Piscina, *playground*, academia de ginástica etc.
15. Está satisfeito com o apartamento onde mora? Ou gostaria de mudar de bairro? Se sim, pretende morar em outro apartamento, casa ou loteamento fechado?
16. Quais bairros de Teresina não escolheria, de modo algum, para morar? Por quê?

17. Com quais bairros de Teresina você não costuma estabelecer contato? Por quê?

#### Seção C – Relações interpessoais

18. Relate sobre a sua relação com os vizinhos. Há interação social com os vizinhos? Como ocorre essa interação? Costuma realizar algum tipo de atividade com eles?
19. Seus familiares têm mesma situação financeira que você? Eles moram em bairros próximos? Em qualquer hipótese, quais?
20. Seus amigos também moram por perto?

#### Seção D – Compras, serviços e lazer

21. Em relação a alimentação, onde você compra os alimentos? Mercado por perto? Feira? Padaria?
22. Compra sempre vestuários? Onde?
23. Também gosta de comprar objetos de tecnologia? Como celular, computador etc. Em que frequência compra?
24. Quais locais que você vai para consumir, comprar? Centro da cidade? *Shopping Center*? São lojas e serviços prestados em locais no Jóquei?
25. Quais os motivos que levam a escolha desses locais que prestam serviço? E por que não escolher outras?
26. Sobre a educação dos filhos, caso tenha. Eles estudam por perto?
27. Acerca de serviços de saúde. Você costuma frequentar pelo Jóquei também?
28. E para acesso a estes espaços, você vai de transporte particular?
29. E o seu lazer? Relate de quais restaurantes frequenta, *shoppings centers*, parques, sua atividade física, esportes, bares etc. Onde você pratica e consome estes locais?
30. Você frequenta espaços públicos como praças e parques? Com que frequência? Se sim, sente-se seguro nesses espaços?
31. Você costuma combinar compras e lazer no mesmo espaço? Como o *shopping Riverside*, por exemplo.
32. Há espaços de Teresina que você gostaria de frequentar, mas por algum motivo não o faz?

**APÊNDICE B****O CÉU PARA UNS, O CHÃO PARA OUTROS:**

Verticalização e autossegregação em Teresina-PI

---

Pesquisador Responsável: Lucas Alves Pereira

---

**TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO**

O (A) Senhor (a) está sendo convidado (a) a participar de uma pesquisa. Por favor, leia este documento com bastante atenção antes de assiná-lo. Caso haja alguma palavra ou frase que o (a) senhor (a) não consiga entender, converse com o pesquisador responsável pelo estudo.

A proposta deste termo de consentimento livre e esclarecido (TCLE) é explicar tudo sobre o estudo e solicitar a sua permissão para participar do mesmo.

O objetivo desta pesquisa é compreender a coexistência entre dois fenômenos espaciais: a verticalização e a autossegregação no bairro Jóquei. Assim, o estudo tem como justificativa demonstrar como a verticalização criou um espaço de autossegregação no Jóquei, do qual será demonstrado com o cotidiano e motivações dos moradores no âmbito do espaço urbano teresinense. A entrevista é dividida em quatro seções: Seção A – Perfil do entrevistado; Seção B – Motivações; Seção C – Relações interpessoais e; Seção D – Compras, serviços e lazer.

Se o(a) Sr.(a) aceitar participar da pesquisa, o procedimento envolvido em sua participação é responder o roteiro de entrevista, sendo ela executada por volta de 15 a 20 minutos.

Toda pesquisa com seres humanos envolve algum tipo de risco. No nosso estudo, os possíveis riscos ou desconfortos decorrentes da participação na pesquisa são a exposição de hábitos do cotidiano ao responder os questionários da entrevista, sendo de totalmente livre arbítrio do entrevistado em não responder algumas perguntas se o desejar.

Sua participação na pesquisa é totalmente voluntária, ou seja, não é obrigatória. Caso o(a) Sr.(a) decida não participar, ou ainda, desistir de participar e retirar seu consentimento durante a pesquisa, não haverá nenhum prejuízo ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal da Grande Dourados que você recebe ou possa vir a receber na instituição.

Não está previsto nenhum tipo de pagamento pela sua participação na pesquisa e o(a) Sr.(a) não terá nenhum custo com respeito aos procedimentos envolvidos.

Caso ocorra algum problema ou dano com o(a) Sr.(a), resultante de sua participação na pesquisa, o(a) Sr.(a) receberá todo o atendimento necessário, sem nenhum custo pessoal e garantimos reparação diante de eventuais fatos comprovados, com nexo causal com a pesquisa.

Solicitamos também sua autorização para apresentar os resultados deste estudo na dissertação de mestrado, que por sua vez, utilizará o discurso do entrevistado para averiguação de tais fenômenos espaciais mencionados no objetivo. Assim, seu nome e o edifício onde habita serão mantidos em sigilo absoluto. Os resultados não publicados serão descartados e destruídos.

É assegurada a assistência durante toda pesquisa, bem como é garantido ao Sr.(a), o livre acesso a todas as informações e esclarecimentos adicionais sobre o estudo e suas consequências, enfim, tudo o que o(a) Sr.(a) queira saber antes, durante e depois da sua participação.

Caso o(a) Sr.(a) tenha dúvidas, poderá entrar em contato com o pesquisador responsável, pelo telefone (XX) XXXXX-XXXX, e/ou pelo e-mail XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX com o pesquisador Lucas Alves Pereira.

### **Declaração de Consentimento**

Concordo em participar do estudo intitulado:

O CÉU PARA UNS, O CHÃO PARA OUTROS: Verticalização e autossegregação em  
Teresina-PI

|                                                                                                                       |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <p>_____</p> <p>Nome do participante ou responsável</p> <p>_____</p> <p>Assinatura do participante ou responsável</p> | <p>Data: ____/____/____</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|