

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

ARRANJOS INSTITUCIONAIS-TERRITORIAIS E REGIMES URBANOS: UM ESTUDO DO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO RESIDENCIAL EM IMPERATRIZ (MA)

Tiago dos Santos da Silva; Keilha Correia da Silveira¹

AFILIAÇÃO

¹Universidade Estadual da Região Tocantina do Maranhão. Curso de Graduação em Geografia Licenciatura, Centro de Ciências Humanas, Sociais e Letras. Rua Godofredo Viana, nº 1300, Bairro Centro, CEP: 65901-480, Imperatriz (MA).

RESUMO

Diante dos desafios enfrentados pela gestão urbana, a pesquisa discute sobre os arranjos institucionais e regimes urbanos, e as novas formas/práticas de (re)produção do espaço urbano capitalista na lógica das coalizões institucionais para os grandes projetos urbanos. Nesse contexto, foi analisado os arranjos institucionais e interpretado os regimes urbanos, na perspectiva da gestão pública, a partir do estudo de caso sobre a verticalização residencial na cidade de Imperatriz (MA). A pesquisa adotou o estudo de caso como método de pesquisa. Trata-se de uma pesquisa pautada na leitura dos arranjos institucionais e regimes urbanos materializados na construção de edifícios residenciais na cidade. Quanto aos procedimentos metodológicos, foram utilizados: revisão bibliográfica e documental, coleta de dados secundários, observação direta, entrevista. Os dados coletados referem-se aos edifícios residenciais (identificação, mapeamento, registro iconográfico), as construtoras (identificação, caracterização, registro iconográfico, proprietários) e as relações entre os empresários e o poder público. Os dados foram obtidos a partir do *Google Street View*, de *sites* de imobiliárias, de *sites* das construtoras, da observação direta, de entrevistas. Em consonância ao movimento contemporâneo de verticalização das cidades médias, Imperatriz (MA), nas últimas quatro décadas, vivencia um processo de verticalização de residências. Alinhado a esse movimento, destacam-se as novas formas de gestão urbana, permeadas pela relação entre instituições públicas e privadas, que de certo modo institucionaliza a interferência do setor privado na administração pública. A construção de edifícios residenciais, em sua maioria construído por empresas locais, segue a manutenção de padrões de segregação urbana estabelecidos anteriormente. E estas empresas locais possuem facilidades para a tramitação do projeto, alvará, habite-se e comercialização dos edifícios. Há pequena penetração de empresas nacionais e/ou de outras regiões no desenvolvimento do setor residencial verticalizado, pelos reflexos das articulações institucionais diante os regimes urbanos na criação dos grandes projetos urbanos desenvolvidos na cidade média de Imperatriz – MA.

PALAVRAS-CHAVE: Gestão Urbana; Edifícios residenciais; Poder local.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa está inserida na discussão sobre os arranjos institucionais e regimes urbanos no Brasil. Trata-se de uma análise das novas formas/práticas de (re)produção do espaço urbano capitalista na lógica das coalizões institucionais para os grandes projetos urbanos, pois essa lógica gera condicionante distintos para gestão pública de cada território. Diante dos desafios enfrentados pela gestão urbana, a temática demanda intensos e urgentes estudos que podem indicar situações estratégicas de tomada de decisão do poder público. Na escala das cidades médias, os desafios podem ser intensificados diante do acelerado processo de crescimento urbano, na maioria dos casos.

Nesse contexto, a pesquisa objetivou analisar os arranjos institucionais e interpretar os regimes urbanos, na perspectiva da gestão urbana, a partir do estudo de caso sobre a verticalização de residência na cidade de Imperatriz (MA). Para alcançar tal objetivo geral foram traçados os seguintes objetivos específicos: revisar a literatura, identificar e mapear os edifícios residenciais em Imperatriz (MA); identificar e caracterizar as construtoras; interpretar os arranjos institucionais e regimes urbanos.

No âmbito teórico, a pesquisa pautou-se nos seguintes conceitos:

a) verticalização: visto como um processo de crescimento vertical da cidade, sendo meio instantâneo na produção e reprodução do espaço urbano, pela apropriação capitalista, associados aos arranjos institucionais e regimes urbanos (PIMENTEL, 2017);

b) Arranjos institucionais - compreendido como sendo acordos entre o setor público e o privado visando o desenvolvimento do espaço urbano, os quais podem interferir nas decisões da gestão pública no âmbito urbano e “determinam a dinâmica da administração pública, e o desenvolvimento urbano-regional da Região” (PIMENTEL, 2017, p. 38). Essas mudanças e transformações nas ações pública podem desencadear pontos positivos e negativos, no planejamento urbano, principalmente ao se tratar dos grandes projetos, onde há uma necessidade de implementação rápida, o Estado por sua vez surge como agente de flexibilização de normas, que podem trazer o desenvolvimento de coalizões, promovidas pelas ações público-privado.

c) Regimes urbanos: caracterizados como a organização do espaço urbano, por meio de transformações no espaço produtivo, levando a produção e reprodução da cidade, mediante as relações sociais de construção, onde a políticas locais desempenham um papel de “possibilidades”, em conjunto com as instituições e suas dimensões econômicas no

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

desenvolvimento urbano. Além das interações entre Mercado e governo, que levam ao fomento do setor privado pela participação dos atores nas decisões, das construções de políticas pró-crescimento e pró-mercado. Criando estratégias governamentais, ligações entre mercado, setor público e privado, interagindo no crescimento da cidade. Mantendo o poder centrado na elite, que controlam e influenciam nos aspectos econômicos e sociais das grandes e médias cidades, com empreendimentos no desenvolvimento de grandes projetos urbanos. (FRANÇA, 2019)

METODOLOGIA

A pesquisa adota o estudo de caso como método de pesquisa, tendo a cidade de Imperatriz (MA) como recorte espacial e o processo de verticalização residencial como objeto de estudo. Trata-se de uma pesquisa pautada na leitura dos arranjos institucionais e regimes urbanos materializados na construção de edifícios residenciais na cidade.

Quanto aos procedimentos metodológicos, foram utilizados: revisão bibliográfica e documental, coleta de dados secundários, observação direta, entrevista. Os dados coletados referem-se aos edifícios residenciais (identificação, mapeamento, registro iconográfico), as construtoras (identificação, caracterização, registro iconográfico, proprietários) e os arranjos institucionais e regimes urbanos.

A seleção dos edifícios residenciais utilizou como critérios a existência de: mais de 6 pisos, elevador, garagem interna, estrutura de lazer (como: piscina, *playground*, academia, sala de jogos, área *gourmet*). A partir dessa delimitação foram identificados e mapeados os edifícios em toda área urbana de Imperatriz (MA). E o registro iconográfico foi feito a partir de fotografias dos edifícios residenciais selecionados e das edificações no entrono, identificando o tipo de uso e os equipamentos urbanos públicos (praças, parques, entre outros). Todos os dados foram obtidos a partir do *Google Street View*, de *sites* de imobiliárias, de *sites* das construtoras, da observação direta.

A identificação das construtoras foi feita a partir dos dados coletados em placas de obras, *sites* de imobiliárias, entrevistas e alvará de construção. Já a caracterização e identificação dos proprietários foi feita a partir dos *sites* das próprias construtoras, e buscou informações sobre localização da sede e filiais, porte da empresa, tipos de serviços prestados, proprietários e diretores. E a interpretação sobre os arranjos institucionais e regimes urbanos utilizou dados obtidos em entrevistas, jornais, *blogs* e redes sociais.

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

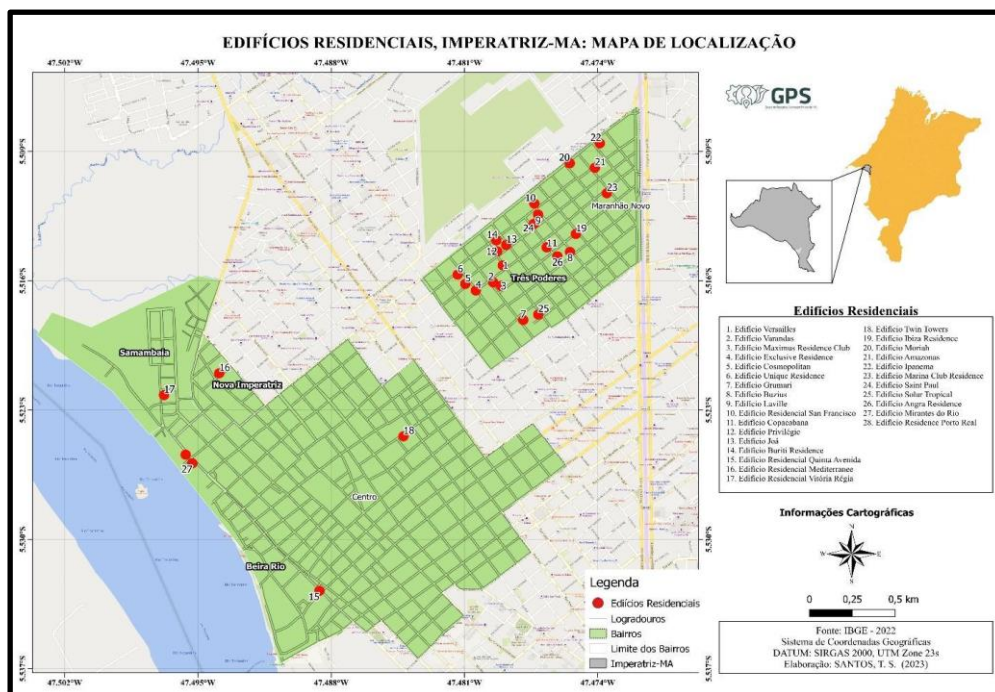
RESULTADOS E DISCUSSÃO

De forma didática, discute-se aqui os objetivos específicos, desenvolvidos ao longo da pesquisa, como ponto de partida para responder o objeto geral.

1) Identificação e mapeamento dos edifícios residenciais em Imperatriz (MA).

Foram identificados 28 edifícios, distribuídos entre os bairros dos Três poderes, Maranhão novo, Centro, Beira Rio, Samambaia e Nova Imperatriz, conforme a figura abaixo.

Figura 01: Mapa localização dos edifícios residenciais



Fonte: Autor, 2023.

Nos arredores dos edifícios encontra-se a seguinte estrutura: Bancos, farmácia, shopping, escolas, hospitais, posto de gasolina, supermercado, igreja, praça públicas, transporte público e rodovia de fácil circulação. Sendo elementos do comércio econômico, mas que configuram um espaço amplo de possibilidades e privilégios.

O bairro dos Três poderes apresenta maior percentual de verticalização da cidade e concentra 18 edifícios estudados. Trata-se de um bairro de grande valorização imobiliária, caracterizado por grandes mansões, edifícios residenciais de alto padrão econômico, ruas e calçadas em boas condições de uso, acesso rápido as principais ruas e a BR-010. No entorno dos edifícios encontram-se lojas, clínicas médicas, laboratórios clínicos, bares, restaurantes, docerias, praça. Em 2019, a praça dos três poderes foi revitalizada, e hoje possui uma grande

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

quantidade de árvores, bancos, equipamentos para parque infantil, equipamentos para exercício físico, área para manifestação cultural. De forma direta, a revitalização proporcionou valorização imobiliária. Já o bairro Maranhão Novo possui 4 edifícios estudados, porém apresenta estágio de crescimento urbano, configurando um conjunto usado para indicar atualmente os aspectos urbanos para o ampliamiento de construções verticalizadas na região.

Dessa forma tendo evidências que os bairros dos três poderes e maranhão novo, foram criados e ampliados economicamente para grande parte de uma parcela da sociedade local, que de acordo com Corrêa (2021) propõem “assim antecipação espacial significa reserva de território, significa garantir para o futuro próximo o controle de uma dada organização espacial, garantindo as possibilidades, via antecipação do espaço de atuação, de reprodução de suas condições da produção”, (CORRÊA, 2021, p. 49). Além disso, esse conceito proposto por Corrêa, tem ganhado destaques nos debates sobre o espaço urbano, pois demonstra elementos do efeito do processo de construção socioespacial.

2) Identificação e caracterização das construtoras e dos proprietários

Foram identificadas 06 (seis) construtoras: C1, responsável por 07 (sete) edifícios; C2, por 06 (seis) edifícios; C3, por 03 (três) edifícios; C4, por 03 (três) edifícios; C5, por 01 (um) edifício; e C6 responsável por 08 (oito) edifícios.

A construtora C1 atua no setor de construção civil executando obras públicas e privadas, nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro, Espírito Santo e Maranhão. Especificamente em Imperatriz (MA), a construtora iniciou suas atividades em 2007. E a construtora C6 atua especificamente na cidade de Imperatriz (MA), desde 2001.

Outro ponto de reflexão que está no planejamento urbano é a inexistência do plano diretor, que ajudaria na organização do espaço, uma vez que as construções de edifícios as margens e proximidades do rio Tocantins, nas zonas de APP, no tocante contexto indica as articulações. Assim o plano diretor é obrigatório e de grande importância na organização do espaço urbano, uma vez que é um instrumento para a elaboração e implementação de políticas públicas.

Dessa forma as articulações exploram o dinamismo da construção da cidade, onde as mudanças no posicionamento de decisões políticas, relacionadas ao meio público leva a forma de administrar o espaço pelos princípios, concretizando modelos resultantes em articulações que obtém a participação do meio político e social.

Logo também, a implementação de ações governamentais é guiada pelas articulações

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

capitalistas dentro do espaço geográfico, assim resultado das coalizões presentes na lógica e acordos de parcerias que deveriam visar melhor o planejamento urbano. Porém, o despertar das dinâmicas voltadas para a lucratividade provida pelas desigualdades entre os fragmentos (bairros) do espaço urbano.

Diante destas relações entre governo/mercado, criaram empreendimento urbanos, conduzindo a articulações em que os atores a assumirem transformação - papéis de gerenciadores do espaço urbano-regional. Nesse cenário, o município fica subordinado a interesses econômicos, apresentando dependência da ótica privativa das grandes construtoras e empresários, na ampliação do espaço urbano e reconfiguração espacial, uma vez que diante dos investimentos e autonomias alcançada ao longo do tempo passaram a determinar regras e decisões sobre a cidade, diante do setor público.

Na realidade do espaço urbano, a Lei Municipal 003/2010, que conferiu incentivos ao desenvolvimento econômico do município de Imperatriz, sobretudo na redução de impostos para empreendimentos de grande porte, incluindo edifícios residenciais.

3) Interpretação sobre os arranjos institucionais e regimes urbanos

Os atores locais, tanto os individuais, corporativos, coletivos, agiram: Ex-prefeito situado nos aspectos políticos há elementos de sua influência na construção de edifícios, o que fortalece/corroboram para a criação de arranjos institucionais na perspectiva de governanças visando o crescimento econômico local. Dessa forma agem na cidade tanto de forma individual, quanto corporativo nos grandes projetos urbanos na cidade, os empresários, investidores ligados às construtoras. Os proprietários da construtora C1 possuem participação majoritária na construtora C4.

Neste sentido, os principais procedimentos foram o de localização, uma vez que os locais influenciam na dinâmica de vendas, ainda assim, há indícios da baixa de taxas imposto pelo setor público em acordos com as construtoras e empresários, visando fomentar o desenvolvimento imobiliário da região. Além disso os recursos ficam limitados devido ao mal planejamento urbano, segurança uma vez que o processo de segregação e marginalização contribuem negativamente para o ampliamto de bairros periféricos, considerados inapropriados para o desenvolvimento da atividade imobiliária verticalizadas, assim o próprio espaço é um dos principais recursos, além das áreas de baixa elevação e fácil alagamentos e a falta de um melhor ordenamento urbano/local.

Em geral as escalas geográficas de gestão desenvolvidas no estudo sobre o território

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

da cidade de Imperatriz - MA, caracterizam o poder, controle e administração, como recursos que permitiram identificar como os atores desempenham participações localizados no âmbito locais/regionais, na construção civil do setor imobiliário verticalizado, pelos reflexos das articulações e sua importância na cidade média de Imperatriz – MA. Contribuindo para os regimes urbanos, durante a criação dos grandes projetos urbanos na cidade. Além de favorecer a formação de elementos de suporte, para a condução de uma compreensão das coalizões presentes, pela relação público-privado. O Estado, município e mercado imobiliário, vão se articulando entre si, tendo como base as escalas de gestão e poder, que levam à ascensão do desenvolvimento territorial urbano/local, considerando as possibilidades dos agentes atuantes.

CONCLUSÕES

Em consonância ao movimento contemporâneo de verticalização das cidades médias, Imperatriz (MA), nas últimas quatro décadas, vivencia um processo de verticalização de residências. Alinhado a esse movimento, destaca-se as novas formas de gestão urbana, permeadas pela relação entre instituições públicas e privadas, que de certo modo institucionaliza a interferência do setor privado na administração pública.

Os resultados apresentados permitem uma caracterização preliminar dos arranjos institucionais e regimes urbanos na cidade de Imperatriz (MA), no âmbito da construção de edifícios residenciais:

- ✓ Foram selecionados 28 edifícios residenciais, de recente construção, com elevadores, garagem interna, estruturas de lazer (como: piscina, *playground*, academia, sala de jogos, área *gourmet*). Desse total, 18 edifícios estão localizados em um único bairro, de grande valorização imobiliária. Este caracterizado pela presença: de casas residenciais de alto padrão, de ruas e calçadas em boas condições de uso, de praça pública arborizada, e acesso rápido as principais ruas e a BR-010;
- ✓ Os edifícios estão localizados em áreas residenciais prioritariamente, mas possuem em seus quadrantes clínicas médicas, laboratórios clínicos, praça, bares, restaurantes e docerias. Os edifícios foram construídos em espaços que já possuíam certa oferta de serviços e planejamento urbano;
- ✓ A construção dos edifícios foi feita por 06 (seis) construtoras, das quais 04 (quatro) são de capital local/regional. Fato que facilita os tramites burocráticos para construção, habite-se e venda dos imóveis;

VI Semana Acadêmica de Pesquisa, Inovação e Extensão da UEMASUL
07 a 09 de novembro de 2023- Imperatriz - MA

- ✓ Há edifícios localizados em Área de Preservação Permanente (APP); indicando a falta de planejamento urbano.
- ✓ Foram identificadas construtoras com participação majoritária de outra construtora, assim diminuindo a concorrência. Também há construtoras vinculadas a famílias tradicionais de Imperatriz (MA);
- ✓ A atuação de capital local, direcionado a (re)produção do espaço urbano para manutenção de espaços de segregação.

APOIO FINANCEIRO

Universidade Estadual da Região Tocantina do Maranhão – UEMASUL.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CORRÊA, Roberto Lobato. **Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço**: um texto para discussão. 2021

FRANÇA, BLP de O. **Da teoria urbana ao regime Urbano**: contribuições como teoria e como método para interpretar as relações de poder interafivas na cidade. Texto para Discussão, v. 2, 2019.

PIMENTEL NETO, José Geraldo. **Arranjos institucionais e gestão urbana**: uma análise do desenvolvimento local-regional na Região Metropolitana do Recife – o legado da copa do mundo FIFA de 2014. 259f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano). Universidade Federal de Pernambuco. 2017.

REIS, F. W. Governabilidade e instituições políticas. In: VELLOSO, J. P. dos R. (Org.). **Governabilidade, sistema político e violência urbana**. São Paulo, José Olímpio, 1994.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. O Brasil: território e sociedade no início do século XXI. 2012.

TERÁN, José Angel. Mobilidade urbana. 2015.