

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

O CRESCIMENTO DA ZONA LESTE DE TERESINA – UM CASO DE
SEGREGAÇÃO?

IRLANE GONÇALVES DE ABREU

TESE SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-
GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE
JANEIRO COMO REQUISITO PARCIAL PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE
MESTRE EM CIÊNCIA

Rio de Janeiro, outubro/1983

ABREU, IRLANE GONÇALVES DE

O crescimento da Zona Leste de Teresina – Um caso de segregação? (Rio de Janeiro) 1983, 109 p. 29,7 cm (Instituto de Geociências – UFRJ, M. Sc., Programa de Pós-Graduação em Geografia, 1983)

Tese – Universidade Federal do Rio de Janeiro. Instituto de Geociências.

1. Estudo de área segregada e elitista com habitação de alta renda
I – IG/UFRJ II – Título (série)

AGRADECIMENTOS

A todos – órgãos e pessoas – que direta ou indiretamente contribuíram para a realização deste trabalho.

E minha família pela paciência, compreensão, incentivo e apoio que nos levaram a realizar este trabalho.

RESUMO

Objetivou-se com este trabalho estudar a organização sócio-espacial de parte da zona leste de Teresina, capital do Estado do Piauí, onde está se verificando a formação de um “novo espaço” com tendência a tornar-se segregado e com características elitistas, traduzido por habitação de alta renda. Para compreensão da aludida organização sócio-espacial, procurou-se analisar o contexto de crescimento por que vem passando Teresina, como resultante de um processo de articulação verifica-se, dentre outros aspectos, no seccionamento do espaço urbano teresinense, onde cada porção da cidade é caracterizada por diferentes usos do solo. A partir de observações da realidade levantaram-se questões que permitissem desenvolver um trabalho de campo. A nível teórico buscou-se a compreensão sobre espaços urbanos segregados com habitação de alta renda, através dos agentes e mecanismos que viabilizam o uso do solo urbano como elemento diferenciador e capaz de gerar segregação. A realização de pesquisa direta em 6 (seis) bairros da zona leste – Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão – constituiu o instrumento por meio do qual este espaço de Teresina pode ser identificado como área com tendência a tornar-se segregada e com características elitistas.

ABSTRACT

The object of this work is to study the social-spatial organization of a part of the west zone of Teresina, capital of the State of Piauí, in which one can see the formation of a “new space” which has a tendency towards segregation and which demonstrates elitist characteristics shown by the inhabitation of this area by the high-salaried. In order to understand the social-spatial organization to which we referred above, we have sought to analyse the context of the growth which Teresina has undergone with its resulting articulation of Piauí with the rest of the country. The reflex of this articulation can be seen, among other aspects, in the sectioning off the city’s urban space so that each portion of the city is characterized by different uses of the land. Beginning with the observation of the actual situation, questions, were raised which permitted the development of a field study. On a theoretic level we tried to understand the segregated urban spaces with their homes for the high-salaried, through the use of agents and mechanisms which were designed to present this urbanized land as possessing a different element which is capable of generating segregation. The carrying out of direct research in 6 areas of the west zone – Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal and São Cristovão – constitutes the instrument by which this space in Teresina can be identified as an area which has a tendency to become segregated and which demonstrates elitist characteristics.

RÉSUMÉ

A travail a en pour but l'étude de l'organisation socio-spaciale d'une partie de la zone est de Teresina, capital de l'Etat du Piauí. On y constate la formation d'une "nouvel espace" qui tend a devenir "ségrégonniste" et élitiste, ce que se traduit par des habitations de haut standing. Pour la compréhension de cette organisation socio-spaciale nos avons essayé d'analyser le contexte dans lequel se déroule l'accroissement de la ville de Teresina, à partir d'um processus d'intéraction du Piauí avec le reste du Pays. La manifestation de cette intéraction se vérifie, parmi d'autres aspects, dans de découpage de l'espace urbain de teresina. Chaque partie de la ville se caractérise par différentes utilisations du sol. A partir de l'orbservation de la réalite des questions se sont soulevées que ont permis de développer un travail sur le terrain. Au niveau théorique nous avons essayé de comprendre l'espace urbain à habitation de haut standing, à travers des agentens et des mecanismes qui rendent viable l'utilisation du sol urbain comme élément différentiel et capable de produire une "segregation" sócio-économique. La réalisation d'une enquête dans 6 (six) quartiers de la zone est – Joqcuey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal et São Cristovão – a constitué le moyen par lequel cet espace de Teresina peut être identifié comme une zone qui tend à devenir "ségrégonniste" et élitiste.

ÍNDICE

	Página
AGRADECIMENTOS.....	iii
RESUMO	v
ABSTRACT	vi
RÉSUMÉ	vii
LISTA DE MAPAS	x
LISTA DE TABELAS	xi
CAPÍTULO :	
I. INTRODUÇÃO	01
II. TERESINA E SEU ESPAÇO REGIONAL	04
1. A Criação de Teresina e o Contexto do Meio-Norte	04
2. O Processo de Expansão e Consolidação de Teresina no seu Espaço Regional	05
2.1. O papel de Teresina no período de 1850 a 1920	05
2.2. O papel regional de Teresina : de 1920 a 1950	08
2.3. A consolidação e expansão do papel regional de Teresina : de 1950 aos dias de hoje	09
2.3.1. os fatores e os agentes desta expansão	10
2.3.2. o papel da cidade na região	13

2.3.3. reflexos gerais na organização sócio espacial de Teresina	14
III. HIPÓTESE CENTRAL E QUESTÕES SUSCITADAS A PARTIR DA REALIDADE	18
IV. A PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS SEGREGADOS	20
1. A Segregação Residencial como Meio de Reprodução Social	20
1.1. As classes sociais e sua reprodução	20
1.2. A reprodução das classes sociais, o espaço urbano e a habitação	21
1.2.1. a segregação sócio-espacial e seu significado	21
1.2.2. os arranjos espaciais da segregação e suas mudanças ..	24
2. Os Agentes da Segregação Residencial	30
2.1. Os proprietários fundiários urbanos	31
2.2. As firmas imobiliárias	37
2.3. O Estado	39
3. O “Setor Preferencial” das Populações de Alto Status	41
3.1. O interesse do capital em atender a populações de alta renda ..	41
3.2. As práticas no processo de produção de setores preferenciais .	43
V. QUADRO OPERACIONAL	48
1. A Elaboração da Pesquisa de Campo	48
2. A Realização da Pesquisa de Campo	52
VI. ANÁLISE DOS RESULTADOS	56
VII. CONSIDERAÇÕES FINAIS	77
QUESTIONÁRIO	
BIBLIOGRAFIA GERAL	

LISTA DE MAPAS

Página

MAPA 01. Teresina – Panorama Geral – Fases de Crescimento – Área de Estudo	
MAPA 02. Zona Leste de Teresina – Área Seleccionada para Pesquisa e Residências Pesquisadas	

LISTA DE TABELAS

	Página
01. RENDA FAMILIAR (EM SALÁRIO MÍNIMO), SEGUNDO OS BAIROS PESQUISADOS	73
02. OCUPAÇÃO PRINCIPAL E SECUNDÁRIA DO CHEFE DE FAMÍLIA SEGUNDO OS BAIROS PESQUISADOS	74
03. FAMÍLIAS QUE POSSUEM OUTROS IMÓVEIS SEGUNDO OS BAIROS PESQUISADOS	75
04. PRINCIPAL MOTIVO DE ATRAÇÃO DA ÁREA SEGUNDO OS BAIROS PESQUISADOS	76

I – INTRODUÇÃO

Este trabalho tem por objetivo estudar o grau de segregação residencial em um setor de Teresina, capital do Piauí. Trata-se de uma parte da zona leste da cidade, além do rio Poti e compreendida pelos bairros de Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristovão, que aparentam estar se revestindo de características elitistas.

A parte da zona leste que se tornou objeto deste estudo tem 23,58 Km² de área que correspondem a 8,8% do perímetro urbano teresinense. Em 1980 a população dos seis bairros era de 30.730 habitantes, de acordo com a Prefeitura Municipal e com base nos ajustamentos censitários correspondentes a 8,4% da população urbana. A densidade populacional dos seis bairros pesquisados era de 13,8 habitantes/Km².

Este setor de Teresina era, no começo da década de 1960, considerado como área de lazer, em razão do seu melhor micro-clima, com habitações esparsas, baixa densidade populacional e quase inexistência de infraestrutura. A partir dos meados dos anos 60, entretanto, transformou-se em uma “nova área residencial”, em um “novo espaço segregado”, visto que para ali se deslocaram populações de estratos sociais mais elevados, motivados pela possibilidade de construir residências espaçosas e distantes do crescente congestionamento do centro da cidade.

Alguns fatores concorreram para o efetivo povoamento da área: a instalação do Campus Universitário da Universidade Federal do Piauí; a ampliação da Av. Nossa Senhora de Fátima que corta a zona leste no sentido sul-norte e que dá acesso direto ao Campus Universitário; a abertura e asfaltamento de novas ruas e avenidas paralelas e transversais à referida avenida. Tudo isto motivou uma intensa especulação imobiliária na zona leste.

A cidade de Teresina, pela sua própria localização numa área relativamente pequena entre os rios Parnaíba e Poti, teve o espaço entre os dois rios ocupados gradativamente de 1852 e 1962, razão por que a expansão que se daria para oeste da cidade encontrou a barreira administrativa do Estado do

Maranhão, à margem esquerda do Parnaíba. A expansão do espaço urbano municipal teria, assim, que se fazer nos sentidos Norte, Sul e Leste, e, para fins de planejamento urbano, a cidade foi dividida, pelo Plano Estrutural de Teresina, em 1979, em três zonas: norte, sul e leste, com 20,19 e 14 bairros respectivamente, definidos e nomeados pela Lei n.º 240, de 02 de maio de 1980. A expansão para o norte foi lenta e espontânea, para o sul foi parcialmente induzida (criação do Distrito Industrial, ampliação e asfaltamento da Av. Barão de Gurguéia, construção do Parque Piauí – conjunto habitacional de baixa renda), e para o leste, deu-se a partir dos anos 60, para além do rio Poti. Ocorre que a zona leste é cortada pela BR-343 (sentido Oeste-Leste) que liga Teresina ao norte do Estado e dá acesso à Fortaleza. Seu crescimento e ocupação mais intensos são notórios à esquerda da citada BR-343, não só pelas razões antes mencionadas, como a instalação do Campus Universitário e a abertura da Av. Nossa Senhora de Fátima, mas também pelo fato de que os grandes proprietários da área, ao tomarem consciência de que as realizações mencionadas poderiam ser transformadas em lucros, acrescerem às suas atividades às de proprietários de imobiliárias ou corretores autônomos.

Iniciaram-se, assim, loteamentos que atraíram primeiramente para a área, parentes e amigos dos proprietários e, posteriormente, através de intensa propaganda imobiliária, considerável parcela da população que antes habitava o centro da cidade, bem como pessoas recém-chegadas à capital, quase todas do mais alto poder aquisitivo. Habitou-se e valorizou-se ao mesmo tempo a zona leste, embora sua ocupação apresente certas desigualdades. Por exemplo, o lado direito da referida zona ocupou-se mais lentamente e de modo diferente, chegando mesmo a conter nos seus limites urbanos, dois conjuntos habitacionais de baixa renda.

Observações desses fatos todos nos levam a considerar a organização sócio-espacial da zona leste como bem distinta nos seus extremos, destacando-se: 1) área de alto status familiar, correspondendo aos bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão (situados, todos à esquerda da BR-343); 2) área de baixo status familiar, correspondendo aos bairros cidade Satélite, Piçarreira, Dirceu Arcoverde e São Raimundo (os dois primeiros situados à esquerda da BR-343, mais afastados do setor de alto status e os dois últimos localizados à direita da referida rodovia); 3) área onde se mesclam residências de médio e baixo status familiar, correspondendo aos bairros dos Noivos, São João e Morada do Sol (os dois primeiros situados à

direita da BR-343 e o último, embora situado à esquerda da mesma via, fica distante da aglomeração formada pelos bairros Jockey Club, Fátima e vizinhos).

Como a preocupação fundamental deste trabalho é estudar a segregação sócio-espacial com características elitistas, escolheu-se, assim, a parte da zona leste tida como de alto status e constituída pelos bairros antes mencionados.

No decorrer desse estudo considerou-se um quadro histórico, onde se procurou situar Teresina, desde suas origens até os dias atuais, enfatizando-se o contexto do Meio-Norte, a partir do qual foi criada a nova capital do Estado e, através de períodos históricos distintos, identificar como se deu o processo de expansão e consolidação regional de Teresina; detectar fatores e agentes viabilizadores deste processo, bem como o papel que a cidade vem exercendo atualmente na região e os reflexos sociais decorrentes dessa organização espacial. Considerou-se a seguir algumas questões, surgidas a partir da observação do mundo real que se traduziram na procura de entendimento para o que, em parte da zona leste de Teresina, poderia ser a ocorrência de um processo de segregação elitista. Na tentativa de responder a essas questões e, conseqüentemente, atingir o objetivo maior deste trabalho, buscou-se num referencial teórico baseado em como se dá a produção de espaços residenciais segregados, quem produz este tipo de espaço e onde preferencialmente se localizam as populações segregadas de alto status. Visando obter-se a constatação da ocorrência de um efetivo processo de segregação na área, foram entrevistadas 432 famílias (10% das famílias ali residentes) que, através de pesquisa direta, responderam a 64 questões referentes a caracterização da área, das próprias famílias quanto ao aspecto de status/renda familiar, de atração da área sobre seus residentes e, finalmente, quanto ao nível de satisfação dos que ali habitam no que diz respeito a infra-estrutura existente. Em seguida, os dados relativos à pesquisa foram encaminhados ao Núcleo de Processamento de Dados, da Universidade Federal do Piauí para tratamento estatístico. Finalmente, procedeu-se a análise dos resultados em consonância com o objetivo proposto para este trabalho.

A inexistência de pesquisas sobre a organização sócio-espacial de Teresina, cuja estrutura interna vem se modificando a cada dia, aliada ao interesse do pesquisador por temas relativos à organização interna da cidade, são as razões que justificam o presente trabalho.

II – TERESINA E SEU ESPAÇO REGIONAL

1. A Criação de Teresina e o Contexto do Meio-Norte

A cidade de Teresina foi criada em agosto de 1852 com o objetivo de abrigar a capital da então província do Piauí. Sua localização – nas terras férteis à margem direita do rio Parnaíba, na Vila Nova – foi considerada como a mais satisfatória dados os propósitos fundamentais de reanimar a combalida economia pecuária através da agricultura e, impedir-se a concorrência prejudicial da praça de Caxias, Maranhão, intensificando-se para isso a navegação do rio Parnaíba a fim de facilitar a comunicação inter e intra províncias.

A organização físico-administrativa-urbana do Piauí, iniciada através de fazendas de gado nos fins do século XVII, consolidou-se, de certo modo, na Segunda metade do século XVIII com a elevação de 6 freguesias à condição de vilas e à condição de cidade a Vila da Mocha que se tornou a sede da província, com o nome de Oeiras. Esta, entretanto, situada em terras pouco férteis e distante do principal escoadouro natural do território piauiense – o rio Parnaíba – não correspondia mais as necessidades exigidas para uma cidade – capital, cuja administração tinha expectativas diferentes com relação ao papel que um centro urbano de tal porte deveria desempenhar no contexto considerado. Com população pobre, sem maiores perspectivas do que gravitar em torno do decadente comércio do gado – reflexo da situação econômica porque passava a província – Oeiras encontrava-se em franco processo de estagnação, processo este que se reproduzia igualmente na maioria dos pequenos núcleos urbanos piauienses.

A criação de Teresina teve, pois, o objetivo de através da nova posição geográfica da capital, redefinir econômica e administrativamente os destinos da então Província e deste modo, tentar reconquistar para o Piauí uma situação de relativo destaque que antes tivera no Meio-Norte, com a florescente produção pecuária.

2. O Processo de Expansão e Consolidação de Teresina no seu Espaço Regional

2.1. O papel de Teresina no Período de 1850 a 1920

Teresina apresentava, no período considerado um crescimento – tanto físico como institucional – considerável, embora as perspectivas mais amplas pretendidas com sua instalação não tivessem sido de todo alcançadas.

O terreno onde se assentou a nova capital foi obtido da data Covas, tendo de Norte a Sul um quarto de légua para cada lado e a matriz de Nossa Senhora do Amparo como Centro; de Leste a Oeste, o espaço urbano compreendia a área entre os rios Parnaíba e o Poti¹, espaço oeste onde já se previa a expansão futura da cidade². O espaço urbano propriamente dito, segundo o mapa mais antigo que se conhece, o de 1855, se restringia a 18 quadras no sentido Norte Sul e a 12 quadras no sentido Leste-Oeste, ficando aquém dos limites máximos estabelecidos para a área urbana. Seu traçado obedecia ao modelo padrão da cidade colonial, com ruas em ângulos retos, formando um “ tabuleiro de xadrez”.

Construída apressadamente, a cidade apresentava, logo nos anos iniciais de sua instalação, problemas inerentes a este tipo de implantação, tanto que em 1860, 8 anos após sua inauguração, a área urbana antes definida (1855) tinha já se expandido para mais de um quilômetro na direção Norte-Sul. O desenvolvimento foi mais lento na direção Leste-Oeste. Para os lados do rio Parnaíba, a maioria das ruas não atingia suas margens. Na direção do rio Poti – zona leste da cidade e objeto do presente estudo – as ruas passavam nas imediações das atuais praças Saraiva e Marechal Deodoro. Constatava-se a existência de muitas “quintas”. Essa expansão deveu-se ao razoável aumento populacional: oito mil habitantes em 1854, somente dois anos após a criação da cidade, época em que o número de residentes não deveria alcançar 100 pessoas, pois segundo Padre Chaves³ em 1851, viviam na Chapada do Corisco, área onde foi criada a cidade, somente 49 pessoas. Sua estrutura interna se organizava, abriam-se e nomeavam-se novas ruas. Em termos sanitários a situação era precária: grassavam doenças e era quase nula a assistência hospitalar, porque apenas em 1889 estabeleceu-se um serviço regular

de limpeza urbana. A vida cultural era limitada. Surgiam, apesar de tudo, estabelecimentos de ensino. A imprensa, por se tratar de uma capital político-administrativa, era bastante ativa, muito empenhada nas lutas partidárias. O comércio local – lojas de miudezas e variedades, armazéns de mantimentos, mercearias – progrediu de 1850 a 1860, tendo decaído após a grande seca de 1870. Ainda era preponderante a concorrência da praça de São Luís, motivo pelo qual os comerciantes locais se organizaram, fundando um centro comercial que objetivava romper de vez com essa situação. A interferência maranhense dava-se a nível de entrave às transações comerciais com as demais praças estaduais, prejudicando as exportações do Piauí. A tão esperada navegação a vapor iniciou sua atividade regular através da Cia. de Navegação do Rio Parnaíba, em 1859. A seca de 1877, além de prejudicar as atividades comerciais, trouxe leva de migrantes cearenses, tendo o governo instalado “núcleos de emigrantes” numa primeira atividade assistencialista ligada ao problema migratório. O telégrafo foi instalado em 1882, de modo que 30 anos após sua criação, a nova capital já possuía meios de comunicação com os extremos do Estado. A primeira tentativa de implantação fabril deu-se a partir de 1974 com a proposta de criação de uma fábrica de tecidos só concretizada anos mais tarde. O produto, de boa qualidade, era vendido para Caxias.

Criada com objetivo primeiro de exercer a função administrativa e, através dela, tentar reanimar a economia piauiense via agricultura e navegação do rio Parnaíba, Teresina despontava como uma esperança de dias melhores e de uma recuperação da conjuntura econômica provincial. Na realidade, pouquíssimas e lentas foram as transformações concretizadas com a mudança da capital, desde sua instalação até o final do século XIX. As perspectivas de transformação na agricultura, preconizadas com a inauguração de Teresina, foram débeis. O cultivo do algodão, entretanto, prosperou de modo significativo, tanto que, entre 1857 e 1865, as exportações do produto apresentavam, no conjunto das atividades agrícolas, uma escala ascendente⁴. O algodão saía por São Luís e Parnaíba. Também se cultivava cana-de-açúcar, mas tanto o açúcar como o algodão estavam intimamente ligados às necessidades do mercado internacional, fazendo com que oscilasse a renda do Estado em função dos preços no mercado externo.

Em termos econômicos deve ser lembrado que a receita do Estado tomou certo alento com a exploração da carnaúba, babaçu e, principalmente, por

volta de 1901, com a da borracha de maniçoba. Esta última atividade foi providencial para as finanças estaduais, visto que a pecuária e a agricultura sofreram sérios reveses com as constantes secas que assolaram a região, fato que dificultou ainda mais a vida dos núcleos urbanos. Foi a maniçoba o elemento do povoamento do sudeste piauiense (atuais municípios de Canto do Buriti, São Raimundo Nonato e Simplício Mendes), que “reorientou mesmo as correntes comerciais e deslocou centros comerciais”⁵. Seu surto, entretanto, foi rápido pois, segundo trabalho publicado pela Fundação CEPRO⁶, o extrativismo piauiense tem como características fundamentais o seu caráter de exploração episódico (oscilando em função do mercado externo) e a combinação pacífica com outras formas de cultivo. Os efeitos da exploração da maniçoba foram de um relativo desafogo para a economia estadual, dinamizando de certo modo o comércio e permitindo que fossem realizados certos melhoramentos urbanos, notadamente em Teresina: instalação de água e luz, construção de prédios públicos, etc.

No período compreendido entre a segunda metade do século XIX e 1929 – foram criadas 41 sedes municipais, incluindo-se aí Teresina. Esses núcleos de povoamento, ou foram desmembrados das sete primeiras vilas instaladas na segunda metade do século XVIII, ou surgiram de sucessivos desmembramentos de áreas municipais que foram sendo criadas⁷.

A organização territorial piauiense deu-se, portanto, de modo lento. Sua população crescia proporcionalmente ao seu espraiamento físico. As sedes municipais, eram, por isso, ainda pouco expressivas. Em especial, o papel de Teresina, preconizado nos objetivos de sua instalação, em termos regionais, foi assim quase nulo até meados do século XX, uma vez que a produção piauiense – extrativa e agrícola quase toda ela – poucos reflexos exerceu na economia brasileira. Aquela produção, que se inseria no mercado brasileiro via conjuntura internacional, gerava um pequeno excedente, incapaz de tornar mais dinâmica a atuação da capital na região Meio-Norte. A função de Teresina como centro polarizador foi, portanto, bastante limitada, dando-se muito mais em caráter interno, no próprio território piauiense, através da administração e do comércio.

2.2. O papel regional de Teresina: de 1920 a 1950

Entre 1920 e 1950, Teresina apontou no cenário estadual como uma praça voltada eminentemente para a atividade comercial.

Engajado ainda ao mercado internacional, que era o principal comprador de seus produtos – amêndoa de babaçu, cera de carnaúba, couro e peles – o Piauí tinha, por essa razão uma economia oscilante, de modo que sua receita refletia os sucessos e crises da conjuntura mundial. Seu crescimento e desenvolvimento atrelava-se, pois, ao contexto externo, via intenso comércio de importação – exportação. Assim, essas possibilidades eram mais sensíveis nos núcleos situados às margens do Parnaíba por onde se realizava a navegação fluvial regular, notadamente no norte do Estado – Parnaíba, Floriano e Teresina. Os navios desciam o rio carregados de produtos locais que eram enviados para o exterior, via cidade de Parnaíba, e voltavam com mercadorias produzidas fora do Estado e distribuídas nas suas principais cidades. Em Parnaíba situavam-se as matrizes das firmas Marc Jacob S.A, James Frederick Clark (Casa Inglesa), Pedro Machado S.A, Moraes Importação S.A., Poncion Rodrigues, Ranulpho Torres Raposo e Neves e Cia., dentre outras de menor porte. As quatro primeiras funcionavam como casas importadoras – exportadoras e as três últimas com representações comerciais. Todas elas possuíam vigorosas filias em Teresina com cujos capitais se financiavam investimentos, estimulavam-se atividades paralelas e correlatas e, principalmente, dinamizava-se o comércio local. Possuíam também “viajantes” que no interior do Estado funcionavam como seus representantes, onde a navegação era impossível.

Teresina era, portanto, neste período, a principal cidade do Estado, não só por conter funções que sua situação de capital lhe permitia abrigar e exercer: serviços médicos e hospitalares, educação primária, ginasial, curso científico e de formação de professores, comunicações e indústrias rudimentares, mas, principalmente, por possuir uma relativa dinâmica comercial, onde o processo de redistribuição se realizava.

Moreira⁸ afirma que, apesar do lento crescimento populacional verificado no período, a cidade se expandiu do centro inicial, para além da linha férrea que liga o Piauí ao Maranhão, incorporando as áreas dos bairros hoje conhecidos por Matinha, Mafuá, Vila Militar, Feira de Amostra, Matadouro, Cabral e Ilhota, na direção Norte⁹. Para o sul, extrapolou o espaço da Av. Joaquim Ribeiro¹⁰,

incorporando à zona urbana parte dos bairros Vermelha, São Pedro e Tabuleta, chegando à Av. Industrial (hoje Av. Industrial Gil Martins). Ressalte-se que as populações de mais alto status deslocaram-se do centro tradicional para habitar uma “nova área residencial”, seguindo o traçado da Av. Frei Serafim (antiga estrada aberta em 1890 para dar acesso ao rio Poti), em palacetes que bem atestavam o poder político e econômico dos seus residentes.

Ao fim da década de 50, encontrava-se Teresina como a cidade mais importante do Estado (142.691 habitantes em 1960) considerando-se, entretanto, suas limitações, visto que a maior parte da população e da produção do Piauí estava praticamente concentrada na sua porção norte, atingida pela navegação. Sua polarização econômica, apesar de tudo, atingia alguns municípios maranhenses como Timon e Caxias, em áreas já tradicionalmente ocupadas.

2.3. A consolidação e expansão do papel regional de Teresina: - de 1950 aos dias de hoje

Iniciada a segunda metade do século XX, quando se encontrava instalada já há quase um século a nova capital, com uma estrutura administrativa implantada em quase todos os pontos do seu território, acha-se o Piauí e sua economia sem conseguir deixar a condição “caudatária” em termos regionais e nacionais. Não houve alterações consideráveis no seu quadro econômico apesar das possibilidades surgidas com o extrativismo vegetal. Tão pouco foi possível a implantação de um esquema industrial de vulto, de modo que diz Santana: “O Piauí não se integrou no quadro mais geral da economia brasileira e seu crescimento foi meramente vegetativo”¹¹.

Economia débil, dependente de importação de bens manufaturados e produzindo basicamente produtos de subsistência, o Piauí apresenta neste período, como já foi enfatizado, somente três importantes centros de mercado que, em última análise, centralizam a parcela mais importante da economia estadual: Parnaíba, Floriano e, especialmente, Teresina. Esta, já por volta dos anos 40, achava-se “... articulada com a economia de mercado externo, funcionando como acumuladora dos produtos do Médio Parnaíba (posteriormente enviados em parte para Parnaíba) e já detendo alguns poucos estabelecimentos de transformação. Capital do Estado e

tendo grande parte da população ocupada formada por funcionários públicos, a cidade tornara-se o grande centro consumidor do Estado”¹².

A população do Estado crescia e a da capital excedia o ritmo de crescimento daquele, conforme os dados que seguem:

ANO	POPULAÇÃO DO PIAUÍ		POPULAÇÃO DE TERESINA (SEDE MUNICIPAL)	
	TOTAL	%	TOTAL	%
1940	817.601	27,9	67.641	34,1
1950	1.045.696		90.723	
1960	1.249.200	19,5	142691	57,3

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos

2.3.1. Os fatores e os agentes desta expansão

Neste contexto econômico, em termos estruturais do Estado, destacam-se dois setores: o de subsistência e o de mercado. O primeiro representando exatamente o suprimento das necessidades básicas e mínimas da população. O segundo, mais dinâmico, representado pelo mercado interno que “... era abastecido pelo pequeno excedente extraído do setor de subsistência, no tocante a produtos primários; por alguns estabelecimentos industriais, no que se refere à transformação de produtos primários locais; pelos estados vizinhos, quanto a produtos manufaturados leves; e pelo setor de mercado externo, para bens que exigissem maior elaboração industrial, como bens duráveis e máquinas. Verifica-se, aqui, importante fenômeno, na medida em que parte da receita gerada pela atividade exportadora é remetida para fora do país, visando a aquisição de bens manufaturados. Ora, como substancial parcela da rede de comercialização do setor de mercado eterno, formada por companhias de navegação e de seguros, armazéns, lojas importadoras, exportadoras etc., apresenta-se em mãos de companhias e/ou representantes de companhias estrangeiras, tem-se que apreciável parcela da acumulação interna é remetida para o exterior, esvaziando as

possibilidades de formação de capital local e dificultando a diversificação da produção do Estado”¹³. Assim “observa-se, desta forma importante característica deste mecanismo tradicional de expansão ‘voltado para fora’: a apropriação parcial do excedente gerado por parte de não residentes no país ou no Estado, que diminui o impacto da impulsão externa sobre a economia como um todo”. A economia piauiense não conseguiu, neste contexto, fugir à regra nacional.

Com a falência do modelo “base exportação” e conseqüente tentativa de reestruturação da economia nacional em termos do “modelo substituição de importação” (início dos anos 50), a situação econômica do Estado se agrava. Caem os preços da carnaúba e da amêndoa do babaçu, provocando falência em muitos comerciantes. Parnaíba perde importância no cenário estadual e Teresina assume realmente a liderança da economia piauiense, integrando-se com todo o Estado e o restante do país. O seu papel dinâmico que antes se verificou, via comunicação fluvial, é enfatizado agora com a abertura de estradas. Assim “... o município de Teresina comporta-se, a partir de 1940, como centro de atração das populações procedentes do interior, tanto de sua região quanto do Piauí”¹⁵.

Através da política federal inaugurada na década de 50 que objetivou reestruturar a economia da região nordestina com o estabelecimento de um complexo infra-estrutural, do que a abertura de estradas foi um dos elementos importantes, Teresina tornou-se fortemente ligada, por conexões rodoviárias à região Nordeste e ao restante do País. Este fato possibilitou que a capital piauiense assumisse o papel de cidade polarizadora de uma vasta área a seu redor.

Conforme afirma Moreira¹⁶, na década de 60, modificou-se a estrutura dos fluxos, agora dirigida para o Sudeste, fazendo com que Teresina perdesse o seu papel de centro de redistribuição de cargas que aqui chegavam por escala, passando a ocupar-se diretamente com a redistribuição de produtos vindos do Sudeste. Surgiu, com isto, um novo tipo de serviço – o de transportes de cargas por via rodoviária, - o que proporcionou uma enorme expansão da atuação espacial da capital por todo o território piauiense.

Ainda dentro desta perspectiva de integração do Piauí com o Nordeste e o Brasil, o transporte ferroviário seria também um agente viabilizador dessa articulação; entretanto, sua melhoria e ampliação estiveram sempre condicionadas à efetiva construção do porto de Luís Correia, de modo que não concretizado este fato, as ligações ferroviárias, se comparadas às rodoviárias, tiveram menor

significado na integração pretendida. As ligações aéreas também se intensificaram, com a melhoria da estação de passageiros de Teresina e estabelecimentos de novas rotas ligando a capital a outros centros.

No contexto assinalado, o aproveitamento de fontes de energia do Estado teria importância fundamental, na medida em que possibilitaria a dinamização industrial. Teve papel de destaque, assim, a criação da COHEBE (hoje CHESF) em 1963, com o objetivo de construir a usina de Boa Esperança. Teresina foi largamente beneficiada com sua instalação. Prova disso foi o aumento do consumo de energia elétrica na cidade, que em 1969 foi de somente 20.000 Mwh, tendo em 1980 um consumo total de 365.215 Mwh. Além da estabilidade verificada na corrente elétrica, foi possível ampliar a rede de iluminação pública, antes deficitária. Em termos estaduais, entretanto, o alcance maior que poderia ter sido obtido com a criação da COHEBE – a instalação industrial em ritmo mais acelerado – não se concretizou.

As comunicações também atingiram certo crescimento. O sistema de telefonia, implantado através da TELEPISA, (Telecomunicações do Piauí S. A.), permitiu que Teresina mantivesse agora contatos mais rápidos e eficientes com o restante do Estado, sua Região e o País. Criou-se também um sinal de televisão.

Com tentativa de melhoria das condições sanitárias, a capital recebeu, através da AGESPISA, (Águas e Esgotos do Piauí S. A.), implantação de sistema de tratamento de águas e esgotos, que atingiu áreas da cidade mais densamente habitadas.

O sistema creditício e financeiro do Estado, em razão do incremento comercial verificado com a integração Estado-País, também sofreu sensíveis modificações. Novas agências bancárias foram instaladas na capital, filiais de estabelecimentos do Sul-Sudeste. Reativou-se também o Bando Agrícola do Piauí – agora Banco do Estado do Piauí S. A. – estabelecimento de origem local.

Expandiu-se o setor administrativo, com novos estabelecimentos desmembrados de antigos órgãos e surgimento de outros, necessários agora à dinâmica do sistema político-administrativo.

No período em questão é de fundamental importância ressaltar a criação da Universidade Federal do Piauí, em 1970, que englobou as antigas Faculdades de Direito, de Odontologia e Católica de Filosofia – até então os três únicos estabelecimentos de ensino de 3º grau no Estado. Surgiram, assim, novos

cursos, notadamente nas áreas de saúde, tecnologia, ciências da natureza e educação, cujo objetivo primeiro era formar profissionais com mentalidades capazes de influir no processo de desenvolvimento do Estado. Localizadas isoladamente, as antigas faculdades e os novos cursos foram espacialmente reunidos, em 1973, no Campus da Ininga, na zona leste de Teresina, em área desapropriada de grandes propriedades urbanas. O processo de instalação do Campus traria profundas implicações na reorganização do espaço daquela zona da cidade, sendo um dos fatores que mais contribuíram para o estabelecimento ali de uma população de alto status.

2.3.2. O papel da cidade na região

Esses elementos todos conjugados fizeram agora de Teresina, realmente um centro dinâmico e polarizador do Estado e de uma região, notadamente de municípios próximos do vizinho Estado do Maranhão, como Timon e Caxias. O primeiro, por situar-se do outro lado do rio Parnaíba, defronte de Teresina, usufrui de grandes parte dos serviços oferecidos pela capital – energia, telefones, comércio mais sofisticado, serviços médico e hospitalar, educação e transporte urbano (as empresas que fazem a ligação Teresina – Timon são piauienses) – além do fato de grande parte de sua população exercer atividades na capital do Piauí, nos setores públicos e privado. Deste modo, a cidade de Timon pode mesmo ser considerada um bairro populoso de Teresina. Quanto a Caxias, outrora vigoroso centro comercial, tornou-se, embora em menor escala, do que Timon, dependente de Teresina com relação a certos serviços que esta oferece. A nível estadual Teresina polariza grande parte dos municípios piauienses, a exceção daqueles situados nos limites com Ceará (Fronteiras), Pernambuco (Pe. Marcos, Simões, Paulistana) e Bahia (São João do Piauí, São Raimundo Nonato, Anísio de Abreu, Caracol, Bom Jesus, Avelino Lopes, Curimatá, Parnaguá, Corrente, Cristalândia e Barreiras do Piauí) em razão da precariedade das estradas que ligam a capital a esses municípios, especialmente na época das chuvas. A construção das estradas BR-230 (Transamazônica) permitiu uma intensa movimentação rodoviária no trecho Picos – Floriano – Teresina – Norte do Maranhão e Pará, bem como das rodovias BR-316 e 226 permitiram a ligação Teresina – Brasília, a primeira por Pernambuco e a segunda pelo interior do Maranhão.

A polarização de Teresina decorreu fundamentalmente do maciço investimento do setor público que pretendeu, principalmente através da abertura de estradas, viabilizar a articulação do Piauí com o nordeste e todo o País. Como capital e principal cidade do Estado, Teresina foi grandemente beneficiada com essa política, o que possibilitou que suas principais funções – político-administrativas e comercial – fossem exercidas com mais vigor.

2.3.3. Reflexos gerais na organização sócio-espacial de Teresina

Um dos reflexos mais significativos desse processo de articulação Piauí – Nordeste – País verificou-se no considerável aumento da população de Teresina, razão por que houve um sensível crescimento no setor de construção civil, cujas conseqüências se traduziram num profundo rearranjo do espaço urbano da capital.

Começa a ter significância uma migração dos estratos sociais mais abastados para áreas periféricas ao centro urbano tradicional, ainda seguindo a direção leste como no período anterior, mas já agora, para além do rio Poti. Iniciou-se, assim, a organização de uma outra “nova área residencial”, embrião dos hoje 14 bairros da zona leste da cidade, onde o setor de construção civil encontrou uma demanda solvável, capaz de dar maior rotatividade ao capital imobiliário. Ressalte-se, também, o início da construção de conjuntos habitacionais (Parque Piauí, por exemplo) na zona sul de Teresina, na direção das grandes vias de acesso à saída da cidade, para o sul do Estado e do País. O crescimento urbano para as zonas leste e sul, bem como a construção de edifícios públicos e reformas em antigas residências como o objetivo de abrigar novas atividades (principalmente órgãos públicos, serviços particulares e comércio) incrementaram muito o setor da construção civil.

Somente a análise destes dois aspectos internos da cidade – aumento populacional e incremento do setor da construção civil – evidenciam uma modificação na dinâmica da cidade, que, a partir de 1950 passa a afirmar-se como o centro mais importante do Estado.

Avançando um pouco no tempo, as décadas de 60 e 70 apresentam-se como uma expansão da consolidação de Teresina no seu contexto regional. Em termos estruturais ativa-se e diversifica-se o papel do comércio na economia, tanto

do Estado como principalmente, na capital. Conseqüência de uma migração mais intensa para Teresina, cujos motivos fogem ao objetivo do presente trabalho, aparece uma série de novas atividades ligadas ao terciário, notadamente aquelas que não se enquadram nos critérios censitários. O setor secundário delinea-se com maior intensidade, surgindo na capital uma quantidade relativa de estabelecimentos industriais de pequeno e médio porte. Tanto no setor terciário como secundário, nota-se a atração que a cidade está exercendo sobre capitais de fora do Estado que instalam aí filiais de seus estabelecimentos. Tudo isto leva a um crescimento interno da cidade, que cada vez mais expande-se para o leste, ocupando rápida e intensamente áreas até então vazias. A especulação imobiliária ativa-se cada vez mais (em julho de 1981 Teresina contava com 56 imobiliárias e construtoras inscritas no CREA – 23ª região, segundo informação prestada por aquela entidade). O setor imobiliário desenvolve-se bastante, tanto com relação a investimentos públicos quanto a privados, destacando-se, principalmente, este último. Começam a aparecer na cidade construção de prédios de apartamentos. Foi ampliada a Av. Marechal Castelo Branco que se situa à margem esquerda do Poti (que liga a Av. Frei Serafim a BR-343) à ponte sobre o mesmo rio que está localizada, na zona leste, à altura do Bairro Campus Universitário. Este fato, mais a instalação do Parque da Cidade, (recentemente inaugurado), no Bairro Primavera, à altura do Bairro Planalto Ininga, decerto valorizarão ainda mais os terrenos situados na zona leste, nas suas imediações, o que naturalmente motivará, através da propaganda imobiliária, que mais pessoas passem a residir na zona leste de Teresina. Sem dúvida serão estes futuros residentes os de maior poder aquisitivo, visto o elevado preço, ali, do solo urbano.

Em termos sociais, Teresina por ser o maior centro populacional do Estado e por sua característica de centro essencialmente prestador de serviços – tanto públicos quanto privados – congrega hoje em termos de estrutura produtiva, uma população em grande parte engajada no terciário. Verifica-se pela própria expansão dos serviços, uma variedade de estratos sociais que se caracterizam por intensa mobilidade social. Teresina, assim, contém no seu bojo, os representantes dos mais altos escalões administrativos (públicos e privados) e, muito importante, uma variedade de estratos sociais médios – comerciantes, pequenos industriais, professores, funcionários públicos, profissionais liberais e outros – como também representantes dos estratos sociais menos favorecidos.

O papel de centro dinâmico de uma região, preconizado para Teresina nos objetivos de sua criação, na realidade, só foi efetivado quase um século após sua instalação. Parte da conjuntura nacional, da qual sua análise não pode ser desvinculada, Teresina, a partir da década de 50, apresenta uma situação bastante diferenciada daquela do seu início. Sua polarização, nessa época, já abrange 55 municípios, dos quais 47 do Piauí e 8 do Maranhão, estes localizados próximos a Teresina, ao longo do rio Parnaíba¹⁷.

Nos dois últimos decênios essa situação se torna cada vez mais evidente pelos motivos aqui expostos. Sua característica de centro polarizador de uma vasta área de influência deve-se, entretanto, ao fato de conter fundamentalmente, atividades terciárias, conseqüência da infra-estrutura aí estabelecida.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. CHAVES, Joaquim. Teresina; subsídios para a história do Piauí. Teresina, 1952. P. 23.
2. CARVALHO, Antonio Francisco Pereira de. Carta do presidente da província do Piauí ao Ministério do Império. Teresina, Paço da Câmara Municipal de Teresina, 1855, 1 f.
3. CHAVES, Joaquim. op. cit . p. 45.
4. SANTANA, R. N. Monteiro de. Evolução histórica da economia piauiense. Teresina, Cultura, 1964. P. 64.
5. SANTANA, R. N. Monteiro de. op. cit. p. 82.
6. FUNDAÇÃO CENTRO DE PESQUISAS ECONÔMICAS E SOCIAIS DO PIAUÍ. Piauí: EVOLUÇÃO, REALIDADE E DESENVOLVIMENTO. Teresina, 1979, p. 52-60.
7. FRANCO, José Patrício. O Município no Piauí – 1761-1961. s. n. t. p. 11-14.
8. FUNDAÇÃO IBGE. Teresina e seu espaço regional. Rio de Janeiro, 1972. p. 47. (Subsídios ao Planejamento da Área Nordeste, 3).
9. PIAUÍ. Assembléia Legislativa. Lei Municipal n.º 453, de 31 de agosto de 1955 que amplia e determina a zona urbana de Teresina e toma outras providências. In: - Livro de registros das leis aprovadas; livro 3. Teresina, 1955, p. 73.
10. PIAUÍ. Assembléia Legislativa do Piauí. Lei Municipal n.º 838, de 20 de junho de 1962 que estende a zona urbana da cidade e dá outras providências. In: - Livro de registros das leis aprovadas; livro 5. Teresina, 1962, p. 61.
11. SANTANA, R. N. Monteiro de. op. cit. p. 101.
12. FUNDAÇÃO CENTRO DE PESQUISAS ECONÔMICAS E SOCIAIS DO PIAUÍ. op. cit. p. 124.
13. Id. Ibid. p. 124-5.
14. Id. Ibid. p. 125.
15. FUNDAÇÃO IBGE. op. cit. p. 21.
16. Id. Ibid. p. 35.
17. Id. Ibid. p. 17.

III – HIPÓTESE CENTRAL E QUESTÕES SUSCITADAS A PARTIR DA REALIDADE

O mundo real transmite imagens aparentemente intrigantes, contraditórias e inexplicáveis que a observação, por si só, é incapaz de responder. Para se compreender as diversas facetas da realidade é preciso buscar meios capazes de fornecer explicação para o que às vezes se denomina de “caos”. Assim, somente através da teoria derivada da prática e novamente referenciada pela prática, - processo este oriundo da atitude frente ao mundo real – é possível encontrar justificativa para tais fatos aparentemente inexplicáveis. Esta passagem do real para o abstrato e deste, novamente, para o real constitui o desafio do pesquisador.

No presente estudo, portanto, tentar-se-á seguir, na medida do possível, este caminho, uma vez que foi a partir da observação de certos bairros da zona leste de Teresina que se percebeu uma “diferença” existente entre estes e o restante da zona leste e a té da cidade. Em seguida, perseguir-se-á um corpo teórico que trate do processo de segregação, por se entender que a diferença da referida área, constitui um processo de segregação que, a priori, poderia ser caracterizado como elitista.

A partir da observação da realidade formulou-se, então, a hipótese de que a aludida “diferença” da zona leste “consistiria” num processo de segregação com características elitistas, onde a estruturação espacial estaria se dando setorialmente em um período de rápido crescimento da cidade. O objetivo do trabalho foi então definido – verificar o grau de segregação residencial de parte da zona leste de Teresina, cujos bairros, Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão parecem apresentar-se revestidos de características elitistas.

A hipótese central em que se apoia este estudo deriva das idéias sobre a natureza do crescimento das cidades e mais especificamente, sobre crescimento de áreas residenciais, propostas por Homer Hoyt. Para este economista que

publicou seus trabalhos no contexto do crescimento das cidades norte-americanas, o surgimento de bairros com características de segregação elitista faz-se setorialmente – daí o nome de “teoria dos setores” dada à proposição de Hoyt. Estes “setores”, cujas áreas voltadas para a parte externa da cidade, surgem, via de regra, na direção dos principais eixos de transportes, proporcionam a seus habitantes, devido o afastamento do centro da cidade, perspectivas de amenidades, que por isto se tornam valorizadas e inacessíveis a uma ampla camada da população, tendendo, assim a se constituírem em bairros com segregação elitista. A hipótese em questão também encontra respaldo nas proposições de Yujnovsky quando se refere a momentos históricos distintos porque passaram as cidades latino-americanas no seu processo de crescimento, momentos estes que têm reflexos diferenciados na estrutura urbana. O momento atual de Teresina corresponde ao período que Yujnovsky denominou “crescimento hacía afuera”, onde se verifica intenso crescimento externo e interno, sendo este último aspecto caracterizado pelo surgimento de uma “nova área residencial” ocupada pela elite e localizada em um setor da periferia da cidade.

Na tentativa de alcançar o objetivo antes mencionado, foram estabelecidas algumas questões fundamentais que nortearam o trabalho na sua estrutura teórica e na pesquisa de campo, perseguindo-se a compreensão sobre:

1. como se caracteriza o uso residencial do espaço em parte da zona leste de Teresina?
2. o que atraiu esta população para a zona leste?
3. qual o grau de satisfação desta população face às áreas residenciais que habitam?

Para a compreensão destas questões é necessário que elas sejam colocadas no âmbito do momento atual da história de Teresina, o qual tem reflexos em sua estrutura urbana.

IV - PRODUÇÃO DE ESPAÇOS RESIDENCIAIS SEGREGADOS

1. A Segregação Residencial como Meio de Reprodução Social

1.1. As classes sociais e sua reprodução

A cidade é o locus ideal da produção capitalista, constituindo-se no espaço onde as relações de produção se realizam com toda a intensidade. Esta divisão se acentua na medida em que a produção se especializa, criando campos diferenciados de atividades. O espaço urbano é, em outras palavras aquele lugar onde se percebe claramente a sociedade organizada a partir da base econômica, com suas divisões, interesses e antagonismos.

O ponto de partida dessa organização - aqui não levando em conta somente o espaço urbano, mas a sociedade capitalista como um todo - são os elementos constitutivos do trabalho - os meios de produção - cujo acesso permite dividir claramente a sociedade em duas grandes classes de indivíduos: a) - aqueles que possuem os utensílios, ferramentas e demais condições capazes de transformar ou de serem transformadas e b) - os que, privados desses instrumentos e condições, possuem unicamente a sua força de trabalho. Esta divisão, entretanto, não se apresenta, em cada especificidade social, de maneira tão dicotômica, uma vez que cada formação social capitalista se organiza ao longo do tempo e que é por isso, resultante de uma série de transformações, não só relacionadas com o nível econômico, mas também com os níveis de caráter político e ideológico das suas estruturas constitutivas. Como produto dessas articulações, encontramos em cada formação social capitalista fenômenos relacionados a fracionamento, dissolução, fusão e constituição de classes¹.

O processo de produção nos moldes em que se separam detentores dos meios de produção e trabalhadores que possuem e utilizam somente sua força de trabalho para gerar bens materiais, é acompanhado de uma desagregação das atividades produtivas anteriores; estabelece-se um sistema de trabalho baseado

progressivamente na especialização de funções, a partir do fato de que os bens produzidos são agora diferenciados; diversifica-se e amplia-se também o consumo e, dá-se um fracionamento cada vez maior das duas classes fundamentais que se estruturam nessa nova ordem social - o capitalismo - fracionamento este não só em termos dos elementos que geraram essa separação, (meios de produção força de trabalho), como dos interesses divergentes que agora se estabelecem.

O modo de produção desse tipo implica, entre outras particularidades, no surgimento de diferenciação de classes e na reprodução destas para que o processo social tenha continuidade através da História. Ou como diz Ruy Moreira "toda vez que no processo de reprodução se reproduzem as relações de produção, estará na verdade com a reprodução destas se reproduzindo a estrutura de classes"². Em outras palavras, o sistema econômico aqui caracterizado terá sua viabilidade e continuidade asseguradas na medida em que foram mantidas as condições primeiras do seu surgimento, ou seja, a distinção entre dois grupos fundamentais em que se baseia a produção dos bens materiais, bem como na manutenção das condições que originaram o fracionamento dessas duas classes fundamentais.

1.2. A reprodução das classes sociais, o espaço urbano e a habitação

1.2.1. a segregação sócio-espacial e seu significado

A cidade, conforme Corrêa³, pode ser "vista como uma forma de organização do espaço pelo homem" e, ainda de acordo com esse autor citando Harvey... pode ser considerada... "como a expressão concreta de processos sociais na forma de um ambiente físico construído sobre o espaço geográfico". Qualquer cidade, mesmo que se considere diferentes níveis de escala, apresenta processos que, ao longo do tempo, são o retrato das mutações permanentes que ali ocorrem. Um deles - o processo de segregação - é objeto de nossa análise, uma vez que se pretende abordar um espaço que está apresentando características elitistas.

Castells define segregação urbana como "la tendencia a la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidade social interna y de fuerte disparidad social entre ellas, entendiéndose esta disparidad do solo en términos de diferencia, sino de hierarquía"⁴. Já Godard e Pendariès definem

segregação ... "comme un processus d'exclusion de pratiques de consommation (impossibilité d'appropriation de moyens de consommation selon certains modes), processus dont la logique est déterminée par les rapports sociaux de consommation"⁵.

Lojkine⁶, por seu turno, analisa mais amplamente a segregação como uma consequência da urbanização, que, por sua vez é resultante de formas de divisão social e territorial do trabalho. Para o autor em questão, no atual estágio do capitalismo monopolista de Estado - dentre as várias forças que concorrem para limitar a urbanização - encontram-se os proprietários fundiários que, através de uma maneira própria de utilizar o solo permitem uma "apropriação progressiva e contraditória da renda fundiária pelos grandes grupos monopolistas"⁷. Ainda segundo Lojkine, "qualquer estudo sério dos incorporadores imobiliários mostra, de fato, a passagem que se efetua progressivamente de uma renda fundiária urbana fragmentada por uma multidão de pequenos incorporadores independentes para uma renda fundiária monopolizada pelos grandes grupos financeiros internacionais que dominam o mercado fundiário e imobiliário. Estas afirmações corroboram a idéia de que o processo de segregação está relacionado diretamente com o uso do solo, ora o espaço urbano é organizado em zonas com homogeneidade interna e disparidade externa (Castells), ora como exclusão de práticas de consumo (Godard e Pendariès) ora ainda como apropriação do solo por grupos monopolistas (Lojkine). Qualquer dessas abordagens coloca como fundamental o fato de que a segregação é um processo de exclusão, na medida em que o espaço urbano passa a se estruturar, a se construir, segundo a lógica do poder, numa relação direta, onde se constata que quem ganha mais e os melhores espaços evidentemente, é quem detém mais poder.

No caso da habitação, locus imediato da reprodução, observa-se um seccionamento da cidade, onde cada segmento de classe social, localizado em algumas áreas, ver-se-á futuramente reproduzido. Estabelece-se, em realidade, uma relação entre espaço urbano produzido, a estrutura de classes e sua reprodução.

A habitação, conforme Queiroz Ribeiro⁹, é uma mercadoria singular porque para se materializar necessita do solo, mas exige também certos requisitos próprios como estruturas, teto, etc. Tanto solo quanto as estruturas, implicam em gastos por quem nela pretende morar, o que significa pagar pela construção ou aluguel da habitação mas implica principalmente em "pagar" pelo local físico onde se

ergue a casa. E este, sim, é o elemento que discrimina, que segrega pessoais, na medida em que nem todos podem pagar o mesmo valor (preço) estabelecido para os diferentes espaços urbanos. Esse local físico - o solo urbano - adquire valores diferentes, traduzidos em preços diferentes, segundo as estratégias utilizadas pelos agentes que manipula a cidade.

Segundo Singer "o uso do solo na economia capitalista é regido pelo mecanismo de mercado, no qual se forma o preço desta mercadoria 'sui generis' que é o acesso à utilização do espaço"¹⁰. Por extensão, as palavras de Singer podem ser aplicadas ao uso do solo urbano, sabendo-se que este uso não é neutro porque, reforça-se aqui, os agentes que atuam na organização/reorganização da cidade, são todos regidos pela lógica do lucro. Assim, proprietários dos meios de produção, proprietários da terra urbana, promotores imobiliários, construtores e, por fim, o Estado, viabilizam mecanismos para obter lucro através da utilização do solo urbano, criando ou reforçando uma estratificação social. A apologia de "áreas nobres" com perspectivas de lazer, delimitação de áreas para residências populares ou de baixa renda, sub-utilização de áreas na periferia da cidade sob os mais diversos pretextos, seccionamento da cidade em zonas de comércio, administração e indústria, constituem aspectos bem conhecidos que, em nenhum momento estão dissociados da ideologia e da prática daqueles agentes. Decorre daí que o solo urbano adquire um valor de uso e um valor de troca, na medida em que os diversos agentes formadores do espaço, através de mecanismos próprios, também conferem ao solo "pesos" diferentes. O caso da habitação, em particular, é notório. Aí "... o solo é uma condição fundamental para a produção dessa mercadoria. Para produção ele é um suporte físico sobre o qual o capital dinheiro se metamorfoseia em mercadorias, bens imóveis; e, para consumo habitacional ele representa um espaço vital de reprodução" no dizer de Queiroz Ribeiro¹¹. Caracterizam-se aí os valores de uso e de troca. O valor de uso aparece na habitação enquanto um bem utilizável por seus usuários, oferecendo-lhes abrigo, espaço exclusivo, privacidade, uma localização relativa que permite acesso ao trabalho, a comodidades, a uma vizinhança que se traduz pela proximidade física, social e simbólica (status), conforme aponta Harvey¹². O valor de troca se materializa no momento em que a habitação se tornar mercadoria em potencial, um bem passível de ser trocado e, através desta operação, obterem-se lucros.

Essas afirmações confirmam o que Castells e Godard e Pendari`s pensam sobre segregação, como um processo de exclusão. Exclusão de não poder habitar em certas áreas da cidade pelo valor da terra que lhes é conferido em função da proximidade de áreas verdes, simbolismo de status, proximidades de lazer etc., bem como o de não poder também consumir o que nelas existe, seja do ponto de vista do próprio valor do solo urbano, seja dos elementos que ali se estabelecem. Trata-se aqui, portanto, de analisar a segregação a partir da renda auferida pelos habitantes da cidade - cada área é segregada e ao mesmo tempo se segrega, na medida em que as pessoas tenham maior ou menor poder (renda) de pagar pela terra aí situada.

A habitação pode ainda se edificada segundo os mais diversos padrões arquitetônicos, desde os conjuntos chamados de "baixa renda" até as residências de padrões médios às mansões de luxo: muda-se a maneira de morar, permanecendo a mesma característica da reprodução da força de trabalho, traduzindo-se na casa e, por extensão, no bairro, via renda, refletindo-se no espaço físico, na estratificação social. O como e o onde morar adquirem, assim, nova roupagem, que é a de condicionarem a reprodução das classes sociais. O resultado final é, em última análise, o processo de segregação: é cada parte da cidade dividida, separada, contendo no seu bojo não só a diferenciação econômica, mas também as diversidades sociais e psicológicas que serão reproduzidas no tempo e no espaço através das mais diferentes formas de habitar.

1.2.2. Os arranjos espaciais da segregação e suas mudanças

Os modelos clássicos que tratam do uso do solo como elementos diferenciador das localizações espaciais na cidade - vale dizer, da segregação, sobretudo - derivam do esforço inicial empreendido pelos sociólogos da Escola de Ecologia Humana de Chicago, Estados Unidos, na década 20/30. A Ecologia Humana, enquanto preocupada com o fenômeno urbano, "estabelece analogias entre a organização e o crescimento das cidades e a Ecologia Vegetal, estudando aspectos espaciais do relacionamento simbólico entre os seres humanos e as instituições espaciais"¹³. Ou ainda "As cidades crescem como plantas; expandem-se em padrões intrincados, mas de maneira ordenada, continuando cada uma de suas

partes a manter relação dinâmica, funcional, com todas as demais... este crescimento pode ser estudado, projetado em mapas, analisado e compreendido"¹⁴.

Os trabalhos da Escola de Chicago são de natureza sub-social, pois os elementos de sua análise restringem-se à observações e descrições sobre a organização e o crescimento das cidades, sem contudo acrescentar outros aspectos inerentes e relevantes à compreensão da organização e do complexo processo de crescimento do espaço urbano. Desta Escola destaca-se o trabalho de E. W. Burgess - *The Growth of the City: na Introduction to a Research Project*, de 1924¹⁵. Este estudo objetivava mostrar que as cidades - e nestas especialmente as residências - tendem a organizar-se concentricamente, a partir do seu centro, onde cada círculo que sucessivamente envolve aquele, abriga atividades específicas que se estruturam de modo diferente o uso do solo.

Burgess identificava no seu modelo cinco círculos, sendo o primeiro aquele dos negócios, onde se concentrariam as atividades econômicas mais importantes. O segundo se caracterizaria por ser uma área de transição com indústrias, residências antigas que se transformariam em oficinas ou mesmo que se subdividiriam para abrigar maior número de pessoas, geralmente imigrantes. Em seguida, num terceiro círculo, estaria a zona de habitação de operários que desejassem viver nas proximidades do trabalho. No quarto círculo pareceriam as residências de classe média. No quinto círculo viveriam as pessoas cujos deslocamentos se realizassem diariamente até os mais diversos locais de trabalho.

A tese de Burgess recebeu várias críticas, dentre elas, a da falta de aplicabilidade da teoria à realidade concreta das cidades. Essa ausência de universalidade, entretanto, tem seus motivos no fato de que o foco da pesquisa estava na cidade de Chicago, que na década de 20, passava por um acelerado processo de industrialização e urbanização, com modificação sensíveis a nível de utilização do solo urbano. Como modelo, entretanto, teve o mérito de formalizar a organização do espaço num contexto de mudança significativa que foi o período do início do século. No que diz respeito à localização residencial, Burgess descreveu com clareza as diversas situações dos estratos sociais na cidade. Deixou, contudo, de levar em conta outras variáveis - que não foram somente as de caráter econômico - envolvidas naquele processo de mudança.

Homer Hoyt¹⁶, revendo o modelo proposto por Burgess, lança, em 1939, a tese de que nem todas as cidades cresceriam circularmente. Poderiam as

idades passar por um processo de mudanças, estruturando-se fisicamente através de setores, cada qual deste sendo caracterizado por usos específicos do solo. Hoyt disse que seria também a partir de um centro que as cidades iniciariam o seu processo de crescimento, mas enfatizava que a continuidade desse e sua expansão, estariam condicionadas às direções dos principais eixos de transportes. Sua idéia foi igualmente influenciada pelos pressupostos mais gerais da Escola de Ecologia Humana de Chicago, deixando, portanto, do mesmo modo que Burgess, sem explicação aspectos importantes da evolução das cidades.

O modelo de Hoyt, segundo Johnson¹⁷, se aplica com bastante propriedade à análise do surgimento/crescimento de áreas residenciais de alto status. Diz este autor que, quando aparece um local com habitações de tal tipo, os sítios mais valorizados serão sempre aqueles situados junto à parte voltada para fora da área central da cidade. Surge, desse modo, ao longo de um determinado período de tempo, um setor onde tendem a se fixar os grupos sociais economicamente mais favorecidos e não em áreas formadas concentricamente, a partir de um centro, como queria Burgess.

A “teoria dos setores”, como é comumente conhecido o modelo de Hoyt, ainda segundo Johnson, formula certas regras práticas que servem para dar uma noção da tendência de expansão futura das áreas residenciais de elite, que podem ser assim resumidas: os mais ricos se localizarão: 1 – na direção dos eixos de transportes existentes; 2 – onde há um adensamento de edificações; 3 – quando esses locais apresentam grandes extensões, seus habitantes procuram dirigir-se para outros, que não contenham, por exemplo, indústrias e aglomerados semelhantes; 4 – estabelecer-se-ão com toda a probabilidade, na direção de aglomerados residenciais de minorias dirigentes. Por fim, diz Hoyt, ainda segundo Johnson, extrapolando um pouco sua análise ecológica, que todos esses pressupostos não são inexoráveis, visto que os especuladores do solo podem desviar a direção do crescimento de áreas residenciais luxuosas através de hábeis políticas de promoção imobiliária. Isto de certo modo nos leva à questão da segregação entendida no sentido amplo de Castells¹⁸, como áreas com forte homogeneidade interna e forte disparidade externa. A cidade, com seu crescimento e seu uso diferenciado do solo, mesmo sob o enfoque da analogia com a ecologia vegetal, que deixa escapar muitos outros elementos explicativos de sua complexidade, capta, assim mesmo, o espaço classista que é o urbano. Nota-se,

portanto, nos modelos de Burgess e Hoyt, a estratificação física na forma de círculos e setores diferenciados.

Os modelos aqui referidos tratam da realidade americana num período de industrialização crescente. A realidade latino-americana, onde está inserido o nosso caso de estudo, entretanto, é outra, de modo que, para se chegar a sua compreensão é necessário empreender uma retrospectiva histórica. Este enfoque permitirá que sejam percebidas as diferenças/ semelhanças existentes entre a estrutura urbana da América Latina e o contexto norte americano e seus elementos geradores.

Segundo este pensamento, Yujnovsky¹⁹ em *La Estructura Interna de La Ciudad – El Caso Latino Americano*, diz que “el contenido de la estructura urbana depende, por el supuesto, de la sociedad que la genera”. Este autor reconhece, de modo geral na organização da estrutura urbana de América Latina, três momentos históricos decisivos. O primeiro, refere-se ao período colonial onde a estrutura física das cidades correspondia, quase igualmente, àquela que se encontrava nas metrópoles dirigentes. A vida dessas cidades gravitava em torno de um centro onde se situavam as instituições ligadas ao poder e controle, e onde se realizavam os negócios (mercado) e as atividades festivas. Nesse centro encontravam-se as principais edificações públicas e ainda, próximo a ele, ficavam as residências de altos estratos residenciais (de ricos e da elite dirigente). Uma zona intermediária vinha logo após o centro, sem solução de continuidade, encontrando-se aí outras residências e edifícios religiosos. Em seguida, ficava a periferia, caracterizada por menor adensamento e pela localização das habitações dos estratos populares (geralmente habitações rústicas), de terminais de transportes e de atividades produtivas. A organização era nitidamente concêntrica, embora o traçado do plano obedecesse ao clássico padrão de “tabuleiro de xadrez”. A estrutura urbana representava o poder econômico da classe mercantil e das corporações com suas características culturais. Distinguiam-se as cidades desse período por terem uma área bem definida e restrita.

O segundo momento histórico referido por Yujnovsky é o “período de crescimento hacia afuera” representando a passagem da cidade colonial, com vida restrita à sua própria periferia, a um outro tipo de aglomeração que estende agora suas atividades para além dos seus limites físicos. Quer fossem cidades preexistentes que se beneficiariam com as mudanças ocorridas aumento

populacional, desenvolvimento de serviços e equipamentos, crescimento periférico – ou novos centros surgidos de modo espontâneo ou planejado, a estrutura física permanecia tendo por característica básica o traçado regular de tabuleiro de xadrez, só que agora com vias mais amplas, renovação de estruturas coloniais, etc. Uma mudança significativa foi o aparecimento novos meios de transportes – as ferrovias – que iriam permitir o crescimento da cidade seguindo o seu traçado. Em termos de estruturas residencial houve uma mudança, visto que, parte da elite decidiu residir em certas áreas periféricas, transformando casas de veraneio em residências permanentes. Nota-se, nesse período, que essas áreas passaram a ser beneficiadas através de investimentos governamentais, com infra-estrutura básicas. Esses eixos descentralizados – ou eixos preferenciais – iriam valorizar enormemente a terra urbana quando comparada com outras áreas. Outros grupos sociais poderiam habitar os locais abandonados pela elite, no centro ou na periferia, em lotes de baixas densidades, ou ainda, em sítios rodeando locais de antigas e novas atividades econômicas, o que possibilitaria às pessoas se fixarem próximas ao seus locais de trabalho.

Este período de crescimento voltado para o exterior representa, portanto, uma estrutura urbana que tende a ocupar zonas periféricas com incipiente expansão urbana e que ressalta a consolidação de um processo de segregação.

A partir de 1930, Yujnovsky encontra um terceiro período distinto do crescimento das cidades e, por conseguinte, de estrutura urbana e de localização residencial. A cidade, aqui, rompe definitivamente com seus limites periféricos, tornando-se um centro regional com eixos funcionais, que atingem cada vez mais novas localidades e maiores distâncias, apresentando conurbações que englobam à cidade principal antigos núcleos – povoados ou cidades isoladas. Distinguem-se assim: 1 – as áreas metropolitanas, caracterizadas por um crescente processo de industrialização, com áreas que se destacam tanto pelas dimensões, multiplicidade de atividades e complexidade dos seus subsistemas; 2 – as cidades médias não planejadas, que funcionam fundamentalmente com base no comércio e nos serviços ou como suporte industrial; 3 – cidades planejadas que funcionavam como polos de atração populacional e de descentralização de atividades. A estruturação urbana de cada uma delas seria distinta de acordo com as combinações dos seus elementos constitutivos. Quanto à estrutura residencial, as diferenciações se dão de acordo com as estratificações sociais e normas culturais vigentes. De modo geral, o uso do

automóvel acentuou a localização de eixos preferenciais para as elites, geralmente em setores bem afastados do centro, enquanto que os estratos médios e populares tendiam a localizar-se segundo sua participação no mercado da terra: ocupando residências deterioradas no centro ou na periferia, em lotes individuais ou loteamentos construídos pelo governo. Nas cidades médias, segundo ainda Yujnovsky²⁰, as investigações mostram os estratos médios residindo em zonas imediatamente sucessivas ao centro e, por fim, os estratos mais baixos ocupando a periferia da cidade. Percebe-se que permanece neste tipo de cidade, a estrutura urbana da cidade colonial.

No terceiro tipo de cidade – as planejadas – fatores como estrutura social e ingresso da população no mercado habitacional, proporcionavam diferentes localizações residenciais para os estratos altos e baixos. Diz também²¹ Yujnovsky que, generalizando bastante, as cidades da América Latina continuaram quase todas com a estrutura urbana colonial quase até a metade do século XIX, sem sofrerem por isso mesmo, grandes mudanças na sua geografia interna. Essas mudanças serão fruto de vários fatores tais como concentração de população e atividades, modificações na tecnologia dos transportes, introdução de novas normas culturais e do aprofundamento do mecanismo capitalista de subdivisão e venda no mercado de terras. Acrescente-se ainda a valorização linear de terras, impulsionada pelo direcionamento dos eixos de transportes e, por fim, a industrialização com o fenômeno da migração.

Um outro estudo referente também aos padrões de crescimento da cidade da América Latina é o de autoria de Morris²². Para ele, o principal elemento formativo de padrões urbanos é o uso da terra pelas classes dominantes. Seu trabalho tenta mostrar que a elite, na sua estrutura organizacional, não se deixa influenciar pelo fator transporte, dentro da idéia de que a existência de eixos vários induziriam a formação de setores preferenciais elitizados: a elite, por possuir renda suficiente, habita onde melhor lhe aprouver.

Amato²³, que fez um estudo comparativo do crescimento urbano de quatro cidades da América Latina – Bogotá, Quito, Lima e Santiago – encontra situação semelhante com relação a seus padrões de crescimento e, particularmente, quanto aos locais preferenciais de surgimento de áreas residenciais de elite. De modo geral essas áreas seguem o modelo de Hoyt, expressando-se no espaço urbano através de setores, onde grupos de renda mais alta tendem a se fixar em

sítios segundo a acessibilidade, às próprias características da área e também da imediata vizinhança social.

Todos estes trabalhos nos levam a crer que as cidades, à medida que passam por transformações e crescem, vão traduzindo suas mutações em formas de “porções”, identificadas pelas especializações a que se destinam no complexo espaço que é o urbano. No que se refere à habitação, o que ressalta como ponto fundamental é que as elites dirigem a organização dos seus espaços e, na dependência de suas preferências locacionais, estabelecem-se os demais grupos sociais.

2. Os Agentes da Segregação Residencial

A segregação, como aqui se entende, é um processo de exclusão decorrente, em última análise, da renda obtida pelas pessoas, como meio de conseguir um local onde habitar, seja através de aquisição do terreno onde futuramente construir, ou da casa já edificada. A renda, como já foi dito anteriormente, vai separar os indivíduos em grupos distintos, que se localizam e passam a viver em lugares distintos, segundo diferentes padrões de morar, gerando com isso a segregação espacial.

Sendo u processo, a segregação é dinâmica, envolvendo agentes de duas categorias: os que promovem as condições de habitação e os que dela se usufruem. Na primeira categoria distinguem-se: 1 – os proprietários do solo urbano, possuidores da “matéria prima”; 2 – os construtores e incorporadores, incluindo-se aqui as firmas imobiliárias que só constróem e, as que, além da construção, também vendem o imóvel; 3 – os corretores cuja atividade principal é oferecer o “produto”-terreno ou habitação; 4 – instituições financeiras, que propiciam condições de compra aos interessados, podendo ser de caráter público, privado ou misto. Na segunda categoria, estão os adquirentes do produto²⁴.

Convém lembrar que a separação dos agentes – proprietários do solo urbano, construtores e incorporadores, corretores e instituições financeiras – podem, em muitos casos, se referir apenas às funções correspondentes que são desempenhadas no âmbito de uma grande empresa que, diretamente ou através de subsidiárias, cumprem todos os “papéis” pertinentes a cada um desses agentes. Contudo, em muitos casos, tais agentes são independentes entre si e desfrutam de

uma certa autonomia de ação. Convém ainda, lembrar o Estado, em todas as suas instâncias, agente cujo papel é extremamente complexo e que será considerado mais adiante.

Os agentes da primeira categoria têm, evidentemente, seu objetivo no comprador e as estratégias por eles utilizadas serão, naturalmente, conduzidas com o propósito de obtenção de lucros, já que o mercado de terra/ habitação é altamente lucrativo.

Os agentes da segunda categoria – os compradores de imóveis – têm, com relação à segregação, um papel de importância menor. No caso dos consumidores de baixo nível de renda, a subordinação de seus objetivos é total, ou quase total, as ações dos agentes da primeira categoria. Com relação aos consumidores de alto nível de renda, estes pertencem, via de regra, aos mesmos grupos sociais onde se enquadram os agentes acima mencionados. A segregação para estes, assume, assim, outro significado, diferente daquela que diz respeito às populações de baixo nível de renda.

2.1. Os proprietários fundiários urbanos

Na análise de segregação urbana enfocada sob a ótica da habitação de alta renda ou de estratos sócio-econômicos mais elevados, destaca-se um agente da primeira categoria – os proprietários do solo – que agindo isoladamente ou cumprindo um “papel” na empresa subsidiária a que estão vinculados, - atuam numa área da cidade com perspectivas altamente compensadoras, vista pelo ângulo da acumulação capitalista, que é a franja rural-urbana.

Num estudo empreendido por Durand-Lasserve²⁵, relativo a observação das formas de ocupação na periferia de grandes aglomerações asiáticas, o autor detecta uma tendência muito nítida à uniformização de paisagens peri-urbanas, caracterizadas principalmente por uma extensão rápida e recente (notadamente na década de 60/70), das franjas urbanas. Observa também o autor, duas formas específicas de ocupação do solo, a saber: 1 – loteamentos para construções livres, onde os donos dos lotes constroem como lhes aprouver; 2 – loteamentos construídos, onde a aquisição do terreno implica na construção da casa.

Durand-Lasserve observa que essa forma de crescimento do espaço urbano na direção dos limites campo x cidade, dá-se geralmente em países de economia capitalista onde o setor econômico é resultado de um passado colonial concretizado numa situação atual de “base de exportação”, dependência econômica essa que é acompanhada de dependência política. Nesses países também nota-se a estruturação desequilibrada da rede urbana, existindo com frequência um centro macrocefálico em detrimento da hierarquia urbana.

Constatação importante que faz o autor é que nos países por ele estudados, o mercado de terras e de habitações está quase todo nas mãos do setor privado, sendo este constituído por peessoas privadas, onde a ação é individual, concretizando-se geralmente através da auto-construção, e por sociedades, com atividade exclusiva ou não de promoção fundiária e/ou imobiliária. Em todos os casos, porém, nota o autor, a franja urbana é o lugar privilegiado da atividade dos promotores imobiliários.

Levantando questionamentos quanto às condições de emergência e desenvolvimento da promoção fundiária e imobiliária, às tendências recentes de evolução desses setores, às relações existentes entre esse processos e que formas de organização esta evolução tem dado origem, Durand-Lasserve tenta encontrar uma resposta a questão fundamental que coloca, qual seja, a existência ou não de mecanismos próprios do sistema econômico capitalista, quanto à formação e ocupação do espaço nos países subdesenvolvidos.

Os agentes fundamentais dessa formação e ocupação do solo são os Promotores Fundiários e os Promotores Imobiliários, segundo Durand-Lasserve. Como ambos lidam com bens que têm um alto significado social – terra, habitação – suas relações na economia atuam como relações sociais, na medida em que podem ser eles os proprietários do solo ou usarem estratégias para comprá-los. Do outro lado dessa estratégia de mercado estarão os possíveis adquirentes dos bens oferecidos. De qualquer modo se estabelece um mecanismo de troca onde se vão defrontar os que têm terra e os que pretendem adquiri-las, seja isto sob a forma de áreas para futuras construções ou da casa já erguida.

Desse modo, segundo Durand-Lasserve, os Promotores Fundiários são os agentes sociais que asseguram a transformação do solo não construível em solo construível e precedem a venda do solo assim modificado. Suas estratégias são: 1 – assegurar a propriedade do solo através de compra (geralmente trata-se de solo

agrícola); 2 – realização de um certo número de operações administrativas (por exemplo, divisão em lotes); 3 – implantação de infra estrutura (água, luz, esgoto, etc.). Outras estratégias bastante utilizadas: procurar ratificação, através dos planos de urbanização, de modo que a parcela do solo urbano adquirida tenha um incremento máximo do seu potencial edificável; aumentar (“valorizar”) o preço da terra em função dos benefícios obtidos e, ainda, através do planejamento, converter em solo urbano o espaço da franja urbana já adquirida ou por adquirir²⁶. Já os Promotores Imobiliários são os agentes sociais que têm por característica assegurar a transformação do capital – dinheiro em habitação. Podem, às vezes, acumular também o papel de Promotor Fundiário. Suas estratégias: utilização do capital bancário, de modo a assegurar o financiamento da produção de casas e, aos possíveis compradores, possibilitar financiamentos para aquisição do imóvel. Com freqüência deixam também “áreas – bolsões” livres, intermediárias entre o perímetro urbano já consagrado e as proximidades da área rural, terras essas, na maioria das vezes, compradas de pequenos proprietários rurais absenteístas. “Reservam-se”, desse modo, vastas áreas para futuras operações de urbanização²⁷. É preciso distinguir porções do espaço urbano em função do resultado-lucro obtido. Segundo Durand-Lasserve, uma porção desse espaço é chamado espaço urbano extra-legal, produtor de demanda pouco solvável (área de auto-construção, por exemplo) e localizada fora dos planos de urbanização ou de regulamentos relativos à construção. O outro é espaço urbano legal onde se dá com intensidade a ação dos agentes fundamentais da formação e ocupação do espaço porque à demanda solvável que, em termos de estrutura urbana, é aquela que dá rotatividade ao capital empregado no setor imobiliário.

As ações dos três tipos de agentes sociais formadores do espaço urbano periférico – proprietários Fundiários, Promotores Fundiários e Compradores Reais ou Potenciais de terrenos ou habitações – diz Durand-Lasserve, não são isoladas nem suas estratégias e efeitos são iguais, apesar de que o objetivo é sempre o de obtenção de lucro pela transformação do valor de uso em valor de troca dos solos e habitações. De qualquer modo, a demanda por esses bens depende do contexto geral de permitir a acumulação do capital, que variará em razão do ritmo da acumulação das suas diferentes frações – capital comercial, bancário, industrial – e que junto à amplitude do êxodo rural gera o aparecimento de novas camadas sociais (“classe média”, por exemplo). O grau de solvabilidade da demanda será função do

capital, da importância dos lucros ou salários obtidos; da política do Estado posta em ação de modo a permitir a reprodução do capital (por exemplo, aumento do número e papel de funcionários públicos que podem criar uma ideologia da pequena propriedade individual); da política do Estado no que se refere ao contexto sócio-econômico; da política urbana relativa a uma série de leis e regulamentos sobre a construção, venda e locação de habitações e, por fim, das atividades próprias de cada agente.

É importante frisar que, tanto o papel da promoção fundiária quanto o da promoção imobiliária estão intimamente ligados ao movimento conjunto do capital, de uma super acumulação da capital, onde parte do dinheiro ocioso se volta para operações imobiliárias. De todo modo, o alvo dessas operações é a franja urbana, com suas possibilidades de valorização, em última análise, da transformação do seu valor de uso em valor de troca, com alto poder especulativo.

Um outro estudo que deve ser enfatizado é o de Jean Paul Deller²⁸, cujo objetivo é fornecer uma abordagem sintética das condições de desenvolvimento da promoção fundiária na periferia das metrópoles andinas tropicais, La Paz, Bogotá, Quito e Lima. Este trabalho, de certa forma, corrobora as especulações de Durand-Lasserve no que se refere ao local de atuação preferencial dos agentes sociais antes referidos, qual seja a franja rural urbana.

No contexto latino-americano pesquisado por Deller percebe-se que a situação fundiária na periferia das grandes cidades se caracteriza por forte concentração da propriedade do solo entre um pequeno número de grupos familiares e pela existência de relações entre esses grupos e os detentores do capital financeiro e industrial. A consequência é a estratificação residencial. Deller lembra que a situação da terra, tal como se apresenta hoje, é o resultado de processos anteriores, gerados num contexto institucional onde as circunstâncias administrativas, os “vecinos”, as congregações religiosas, o conselho municipal e a própria municipalidade eram detentores de grandes áreas rurais que, por direito de sucessão, chegavam as mãos de herdeiros. A Independência de muitos desses países alterou a situação anteriormente vigente, tendo-se dado transferência de terras de proprietários rurais para proprietários urbanos em função de crescimento populacional dessas cidades (crise da sociedade rural, como é o caso de Lima), fato que, no decorrer do século XIX acentua a concentração da fortuna fundiária entre as mãos de proprietários particulares urbanos.

Deller constata que a franja urbana – ou domínio onde se dá a transformação do espaço rural em espaço urbano – das cidades andinas tropicais é extremamente heterogênea do ponto de vista ecológico, resultando também, no passado, em interesses diferenciados por parte dos grupos sociais dominantes com relação às terras adquiridas, para os quais pesaram mais as condições ecológicas favoráveis do que uma possível exploração da terra. Áreas menos favorecidas não tiveram grande procura e foram deixadas à municipalidade. A evolução demográfica, aliada a intensos movimentos migratórios e a conseqüente aumento dos espaços urbanizados, acentua a oposição entre espaço rural e espaço estéril. As classes dirigentes então, utilizam estratégia de considerar como indesejáveis as formas de urbanização extralegal em terras estéreis, o que lhes permite salvaguardar o controle do “futuro” crescimento urbano legal sobre as terras rurais e a possibilidade lucrativa de transformar capital fundiário em capital financeiro.

Acompanhando o processo evolutivo das metrópoles andinas, Deller percebe que a partir do início do século XX as elites iniciaram um processo de abandono do centro tradicional das suas cidades à procura de novos espaços residenciais, motivadas, dentre outras causas, pela busca de melhoria ou novas qualidades do meio ambiente. Percebe-se que são lançadas aí as bases para a promoção fundiária futura, isto é, as terras compradas por um pequeno número de particulares, que o autor chama de “oligarquias”, tornando-se-iam mais tarde, no decorrer do processo histórico, as áreas onde a especulação do solo iria se desenvolver vigorosamente. Ainda segundo Deller esta situação deu-se através do nascimento de uma burguesia mercantil, muitas vezes de origem estrangeira, que controlava uma produção agrícola tipo exportação e também do significado social da posse da terra. Agora, o capital mercantil, depois o capital financeiro foi quem se apossou da fortuna fundiária de grandes porções de terras, cujos primitivos donos nem sempre possuíam qualidades necessárias para explorá-las produtivamente.

Retomando a idéia de que grande parte da área fundiária pertence a um pequeno grupo de famílias – as oligarquias – Deller, através da análise do caso de Lima, caracteriza-as dentre outros elementos, por: 1 – estarem situadas nas melhores áreas; 2 – deterem boa parte do controle de uma ou mais companhias de produção fundiária, cuja atuação está na franja urbana; 3 – existirem ligações com o setor financeiro sob a forma de participação, seja em capital bancário ou em companhias de seguros, dos quais essas famílias são grandes acionistas; 4 –

subsistirem investimentos no setor industrial onde cada um desses grupos familiares controla uma ou mais empresas de diversos tipos.

Poderosas como são, as oligarquias põem em práticas mecanismos especulativos do solo, ora realizando a transferência da propriedade fundiária, ora através de estabelecimentos de sociedade agro-pastoril, proprietária de grande parte do solo rural e situada na franja urbana, ou ainda da criação de sociedade de promoção fundiária e/ou imobiliária, para que, caso haja decomposição do processo de exploração agrícola, fique assegurado automaticamente a transformação – ou passagem – do solo agrícola em solo urbano. Todos os envolvidos nas transações – das funções de gestão aos acionistas – pertencem ao mesmo grupo familiar, o que mais uma vez torna fácil as articulações para transformação do solo rural em solo urbano, através do loteamento sucessivo de parcelas da terra. É neste ponto do processo, segundo Deller, que se dá o “salto especulativo”, no momento mesmo que as ações das companhias agro-pastoris que se vão reduzindo com os loteamentos já agora de parcelas de solo considerado urbano, transformam-se automaticamente em ações das companhias de promoção imobiliária e/ou fundiária. Evidentemente tudo dentro do mesmo quadro familiar. A mudança é só aparente; as terras agora com alto valor especulativo urbano vão aumentar de preço, passando gradativamente a solo “urbano” (com infra-estrutura condizente) e a solo construído (com habitações edificadas).

Deller chama atenção para o fato de que este fenômeno de retenção de terras da franja urbana nas mãos de poucos, não é exclusivo de Lima, caso tomado como exemplo, mas em outras metrópoles por ele estudadas ocorre, também, nas suas linhas explicativas mais gerais.

Os trabalhos de Durand-Lasserve²⁹ e Deller³⁰ aqui analisados, embora especulando contextos diferentes, como os das cidades da Ásia e América Andina, dão-nos alguns referenciais comuns sobre a utilização da terra na franja rural urbana e seus respectivos efeitos especulativos. Inicialmente, vale ressaltar que a terra sempre teve um papel importante no tocante à simbologia do poder, fato largamente comprovado através da História. Sua posse sempre esteve ao alcance dos estratos sociais mais favorecidos que, valendo-se de mecanismos institucionais, transformáveis no tempo e no espaço, ratificaram cada vez mais o sentido de poder para os seus detentores. A esclerose das estruturas agrárias gerando êxodo rural e conseqüente aumento do contingente demográfico nas cidades, reflexo de

transformações sócio-econômicas ocorridas, e mais o aprofundamento do sistema capitalista, deram surgimento a uma nova maneira de ver a terra. Não só agora como meio de produção, mas também como fator de especulação, transformando-se em capital fundiário, principalmente e, depois, utilizada como capital financeiro. Nos países analisados, a franja urbana aparece como a área onde essas transformações dão-se vigorosamente a partir da Segunda metade do século XX, tempo em que floresce um mercado imobiliário capaz de responder com vigor, principalmente, a uma demanda solvável representada pelas elites dominantes do espaço.

Entretanto, não só na franja rural urbana é que se processam mecanismos especulativos na formação e transformação do solo urbano, mas também no próprio perímetro urbano das cidades, em que áreas antes desocupadas vão sendo habitadas progressivamente. Os mecanismos utilizados nesse processo de ocupação seguem, via de regra, as mesmas tendências de valorização, realizadas através dos agentes sociais, que manipulam o solo urbano no limite campo x cidade.

2.2. As firmas imobiliárias

Na formação e ocupação do espaço urbano as firmas imobiliárias representam um dos agentes sociais mais ativos. Na verdade é através delas que as áreas urbanas sofrem modificações muito profundas e seu surgimento é ao mesmo tempo, função e resultado das transformações por que passa cada sociedade, cada espaço urbano, vale dizer, dos ... “elementos que entram em su formación (el suelo, los edificios, las vias, etc.)”³¹... que, no contexto capitalista, “mudam” suas características, transformando-se de valor de uso em valor de troca. Em termos de circulação de capital, as firmas imobiliárias aparecem concretamente quando há superacumulação de capital, que, para fins de rotatividade, deve ser aplicado em outros investimentos, como o solo urbano, por exemplo, muito favorável a obtenção de lucros. Estudos empreendidos por Durand-Lasserve e Deller, já mencionados nesse trabalho, dão uma idéia da origem das firmas imobiliárias. Muitas vezes elas nascem de transformação do capital fundiário na medida que fatores como envelhecimento das estruturas agrárias, êxodo rural e conseqüente crescimento das cidades, fazem com que parte do campo, mais precisamente o “limite” entre campo e cidade, se transforme de solo rural em solo urbano, permitindo o surgimento de um

novo tipo de capital – agora imobiliário – onde antes agia o capital fundiário. Outras vezes as firmas imobiliárias surgem já atuando dentro da própria cidade que, por necessidade de expansão, precisa elastecer suas áreas construíveis. Nesse caso, o capital mobilizado pode ser obtido através de aliança entre capital comercial, bancário, financeiro ou uma combinação deles.

Por firmas imobiliárias então, pode-se entender uma vasta gama de instituições que se diferenciam por suas ações e estratégias. Há as empresas que atuam na franja rural-urbana, adquirindo o solo e “promovendo-o”, isto é, colocando-a à venda no mercado imobiliário. Casos há em que a firma já é possuidora de terras, lembrando-se aqui o exemplo de Lima-Peru, citado por Deller, cuja estratégia de uma instituição atuante na área foi a de utilizar o solo para fins de produção agro-pastoril, primeiramente e, depois, paulatinamente loteá-lo, colocando-o à venda, já como solo urbano³². Existem firmas que atuam já na cidade mesmo, comprando e vendendo terrenos urbanos, casas já construídas ou em construção. Há empresas que agem especificamente na edificação dos imóveis passando a outras o papel de venda, através, por exemplo, de firmas de promoção imobiliária. Um outro tipo de firma atuante na promoção e ocupação do espaço são as incorporadoras, firmas essas que na realidade são a “incorporação” de várias outras, cada uma delas com atividades específicas como compra, promoção e venda de imóveis. Tendo caráter jurídico essas firmas todas atuam através de seus “agentes legais”- os corretores ou promotores de imóveis.

A análise aqui apresentada, relativa a uma distinção de firmas ou instituições que atuam na formação e ocupação do espaço urbano, tem um objetivo mais didático. Provavelmente, esses tipos “puros”, isto é, que exercem uma só atividade concernente ao mercado imobiliário, não aparecem com freqüência, visto que os seus interesses podem se aglutinar e, na medida em que as fazem, tornam-se mais poderosas e suas atuações mais significativas num mercado altamente competitivo como é o da terra urbana.

As firmas imobiliárias para exercerem a contento o seu papel de provedoras de bens às populações urbanas, necessitam de 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.

Reivindicações 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 o 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 infra estrutura a que nos referimos antes.

Quanto às instituições de créditos ou financeiras algumas ... “limitam-se ao financiamento do mercado de moradia” ... “outros servem todos os setores e tendem a alocar seus fundos em moradia tanto quanto criar oportunidade de moradia para investimento lucrativo e seguro relativamente a outras oportunidades de investimento” conforme Harvey³³. Estas entidades atuam tanto do lado das firmas, quanto dos possíveis compradores de imóveis, financiando capital para compra de vastas áreas ou para construção de residências, no primeiro caso, ou facilitando para aquisição de habitações aos interessados, mediante sistema de juros, etc., na segunda atividade. É característica básica assim, dessas instituições, sua atuação predominante sobre uma demanda solvável, isto é, sobre aquele universo capaz de arcar com a compra da habitação, mas que, submetendo-se às suas exigências, lhes dá um retorno de capital bastante alto³⁴.

O local predominante da atuação das firmas imobiliárias é o espaço urbano legal, definido por Durand-Lasserve como aquele que produz demanda solvável que seria também no dizer de Sanson ... “des familles dégageant une épargne monétaire suffisante pour rembourser le capital et rémunérer lese différents services, e le capital lui-même se celui-ci est privé”³⁵.

Tentando uma generalização final sobre a atuação das firmas imobiliárias na formação do espaço urbano, podemos traduzir no mercado imobiliário urbano a finalidade última de materializar um valor de troca.

2.3. O Estado

Dentre os vários atores que atuam sobre o espaço urbano, encontramos o Estado como entidade cujo objetivo é ... “coordenar las acciones privadas e conciliar los conflictos entre los intereses encontrados, tanto de los individuos como de las clases sociales entre si” como dizem Bellido e Tamarit³⁶. O Estado, representado pelas mais diferenciadas categorias administrativas, desde as de poder decisório mais amplo até aquelas de caráter mais local, tem, no que se refere a produção e organização do espaço urbano, a capacidade de exercer vários papéis como o de legitimador, representativo-executivo, árbitro de conflitos, subsidiário e reproduzidor dos mais distintos interesses e ações dos outros atores engajados no processo de formação/transformação da cidade.

Não cabe aqui discorrer sobre a essência do Estado, nem muito menos sobre sua evolução, propósitos que fogem ao objetivo desse trabalho, mas detectar sua ligação com os “produtores” da cidade, fato que não é recente. No momento mesmo em que surge a cidade como núcleo espacial capaz de congregiar pessoas e excedentes do campo, através de mecanismos os mais diversos, são postos em ação alguns ou todos os papéis que “compete” ao Estado desempenhar, na maioria das vezes para ratificar os interesses das classes que estão no poder – ou seja, no “comando” do Estado. As ligações dessa entidade com as estruturas dominantes são, de fato, muito remotas e seguem a linha do tempo.

No que se refere especificamente ao espaço urbano que é, por essência própria, um espaço classista, o papel do Estado se faz realizar através de um marco jurídico normativo na medida em que leis e regulamentos dão um caráter “legítimo” a ações ligadas a critérios de compra e venda de terras, edificações, traçado urbano, tributos, etc. Este papel legitimador se concretiza através de organizações que congregam elementos que representam e executam as determinações emanadas de critérios estabelecidos por lei. Quando se estabelecem conflitos entre os diferentes interesses de classes, o Estado surge como o mediador, o árbitro de questões. Seu papel subsidiário se estabelece quando financia ou promove a construção de casas, equipamentos e infra-estrutura urbana, por exemplo. Por fim, seu papel reproduzidor aparece intimamente ligado à ideologia dominante, permitindo a manutenção de uma situação criada quando o espaço urbano se vê por exemplo, dividido, seccionado, através de “leis de zoneamento” que estabelecem usos diferenciados para porções determinadas do espaço urbano³⁷.

Para Sanson³⁸ que analisa no seu trabalho o papel e os instrumentos de planejamento urbano associados aos mecanismos fundiários e imobiliário nas cidades do Terceiro Mundo, a Administração – o Estado – exerce todos os seus papéis do planejamento urbano. Para este autor, a eficácia das ações e instrumentos do planejamento se choca com dois obstáculos que não devem ser ignorados. Trata-se, em primeiro lugar, da insuficiência da formação ou da falta de independência dos representantes do Estado, constantemente induzidos a promoverem ações e manipularem instrumentos fiscais, jurídicos e financeiros em favor dos mais poderosos e, em segundo lugar, da influência de “grupos de pressão” sobre o poder político.

Para Harvey³⁹, no que toca diretamente à habitação, todos os serviços alocados pelo Estado, em cada espaço da cidade “contribuem indiretamente para o valor de uso da moradia modificando o meio circundante”.

3. O “Setor Preferencial” das Populações de Alto Status

Quando se analisa a estrutura interna das cidades, percebe-se claramente que os arranjos espaciais em termos de habitação não são homogêneos, por todo o espaço urbano. Na verdade, uma das visões que a cidade nos transmite é de concentração de população realizando atividades diversificadas que vive em locais diferentes e de modos diferentes. O que se pretende enfatizar é que, em se tratando de onde e como morar, a cidade reflete de modo muito concreto a divisão social que ela contém.

3.1. O interesse do capital em atender a população de alta renda

A questão da habitação – reforçada através de como e onde morar de modo geral não apresenta muitas implicações para a elite ou estratos sociais mais elevados, ou estratos sociais de mais alta renda, ou população de nível social mais elevado⁴⁰ conforme se queira denominar esse universo populacional privilegiado e objeto de nossa pesquisa. Para esses elementos constitutivos da sociedade urbana, os dois fatores principais que têm implicações diretas na obtenção de moradia – solo para construir a habitação ou a casa já edificada – não se apresentam como barreiras, uma vez que, sendo o grupo social detentor de maiores vantagens

econômicas, dispõe de renda suficiente para adquiri-los no mercado imobiliário. Representam, pois, os elementos componentes desse grupo social demanda solvável, expressão aqui já referida através das idéias de Durand-Lasserve e Sanson.

Uma das características desses grupos sociais é a capacidade de viver onde lhes aprouver. Sabe-se ainda mais que tais grupos, exatamente porque vivem onde querem, procuram locais amenos e afastados do centro da cidade, que se tornam isolados – segregados – com relação a outros grupos sociais. Estabelece-se. Portanto, um padrão de vizinhança no qual ali só se enquadram populações possuidoras de atributos semelhantes, sendo a renda principal desses fatores discriminantes.

O viver em amplos espaços, onde as densidades habitacionais são baixas⁴¹, é também outro elemento diferenciador desses grupos sociais, o que analisado pelo ângulo de onde morar, isto é, de um dos condicionantes primordiais para o assentamento de uma habitação – a terra urbana – muito representa para o setor imobiliário, visto que os mais favorecidos economicamente podem pagar virtualmente qualquer preço por um terreno, freqüentemente mais elevado, em função de sua localização se comparando com solos de outras partes da cidade. Esta mesma característica vista pelo lado do como morar, vale dizer, da construção da habitação em si mesma, também favorece o setor imobiliário, tanto no que se refere ao espaço construído quanto ao acabamento (tipo de habitação), onde estão envolvidos altos custos, que só são capazes de serem arcados por aquele grupo social.

Na verdade a demanda solvável, com alto poder aquisitivo, em se tratando da realidade do Terceiro Mundo, se apresenta bastante reduzida, restringindo-se à parte da população que tem acesso às atividades assalariadas, notadamente àquelas que exercem altas funções no aparelho do Estado e ao grupo social que tem atividades próprias – altos comerciantes, industriais, agropecuaristas conforme constata Sanson⁴². Também Amato refere-se a este fato quando analisa a situação de quatro metrópoles latino-americanas com relação aos padrões de ocupação do solo urbano.

O interesse do capital em qualquer tipo de empreendimento imobiliário que envolve demanda solvável é fácil de ser entendido: é este tipo de demanda que tem capacidade para despender um montante de dinheiro tal, que o capital

empregado gera lucros cada vez maiores e paga também, com lucros, os diferentes serviços executados.

Eis algumas das principais atividades que remuneram o capital relacionado com a demanda solvável – 1- envolvimento com as firmas fundiárias e imobiliárias (compra e venda de lotes na periferia da cidade ou lotes urbanos); 2- articulações com a administração pública para obtenção de benefícios em áreas a serem especuladas; 3- articulações com o capital fundiário, bancário, comercial e financeiro; 4- articulações com entidades financiadoras governamentais e particulares.

3.2. As práticas no processo de produção de setores preferenciais

A construção da habitação para as populações com mais alto poder aquisitivo é o objeto primeiro do capital imobiliário pelas razões aqui já expostas.

As elites tendem, por sua constituição ideológica, a se isolar dos demais grupos sociais que compõem a cidade. Suas atividades conduzem a produção de setores preferenciais de habitação que anda mais são do que espaços segregados na cidade, traduzidos pelo local – o onde – e pela maneira – o como habitar.

Amato, no estudo que empreendeu sobre a realidade da América Latina e aqui já várias vezes citado, estabelece três hipóteses fundamentais que são corroboradas através da análise do crescimento de Bogotá, Quito, Lima e Santiago. Em primeiro lugar, como constatação geral, diz aquele autor que nas cidades da América Latina, (observação também válida conforme estudos realizados por Burgess, Hoyt e outros pesquisadores da Geografia interna das cidades referentes à realidade da América do Norte) os ricos, nos períodos anteriores à industrialização residiam preferencialmente junto ao “core”. Mudanças significativas levaram esses grupos a se deslocarem para as periferias, mesmo assim, estabelecendo, como preferências, a acessibilidade ao centro, as características particulares de um determinado lugar e a vizinhança semelhante, seguindo o padrão de círculo concêntricos a partir do centro (conforme Burgess), ou ainda na direção de determinados setores da cidade (segundo Hoyt). Acessibilidade ao centro, procura de amenidades em u sítio particular e vizinhança selecionada foram, portanto, as três hipóteses levantadas e constatadas por Amato, na procura de setores

preferenciais de habitações das elites. De acordo ainda com este autor “The elites in society, particularly in a modernizing one, tend to monopolize power and enjoy the advantages power brings. Rather than safeguarding and promoting the interests of the community at large, they are interested in fulfilling the limited ends of the upper classes and preserving their own position and prerogatives”⁴³. A partir dessas colocações, Amato diz que o deslocamento das elites do centro para as periferias das cidades foi um movimento intencional, posto em ação através de práticas que tornaram viáveis a fixação desses grupos em áreas que antes, muitas vezes, não ofereciam condições de assentamento. A transformação do solo urbano (notadamente nos limites campo – cidade) através de mecanismos jurídicos capazes de legalizar essa mudança, aliança dos proprietários dessas terras com o poder público, promovendo melhoramentos essenciais ao estabelecimento de núcleos habitacionais (estabelecimento da água, pavimentação, abertura de vias, de circulação, etc.), a valorização de certas áreas realizadas pela propaganda imobiliária que apregoa algumas porções da cidade como lugares de amenizadas, de alto padrão residencial, áreas nobres, etc., tudo isso com a participação ou a conivência, mesmo que indireta, de administração pública que ali investe maciçamente, são algumas das práticas adotadas mais freqüentemente para o estabelecimento dos “setores preferenciais” das elites que se tornam assim “preferidos” por um indução.

NOTAS E REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. CATANI, Afrânio Mendes. O que é capitalismo. 5. ed. São Paulo, Brasiliense, 1981. 139 p.
2. MOREIRA, Ruy A Geografia serve para desvendar máscaras sociais (ou para repensar a Geografia). Território Livre, São Paulo. (1):11.
3. CORRÊA, Roberto Lobato. Processos espaciais e a cidade. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro 41. (3), 1979.
4. CASTELLS, Manuel. La Cuestión Urbana. 2. ed. México Siglo Veintiuno, 1976. P. 204.
5. GODARD, Francis & PENDARIÈS, Jean-René, Rapports de propriété, segregation et pratiques de l'espace residencial. International Journal of Urban Regional Reserarch, 2 (1):90, 1978.
6. LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981. P. 121.
7. Id. *ibid.* p. 165.
8. Id. *ibid.* p. 166.
9. RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Notas sobre a renda da terra urbana. Chão, Rio de Janeiro (3): 18-23, 1979.
10. SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: - A produção capitalista da das (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo, Alfa-Omega, 1979. P. 21-36.
11. RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. *op. cit.* p. 19.
12. HARVEY, David. A Justiça social e a cidade. São Paulo, HUCITEC, 1980. 219 p.
13. HAUSER, Philip M. & SCHNORE, Leo. Estudos de urbanização. São Paulo, Pioneira, 1976. p. 320.
14. BAHIANA, Luis Cavalcante da Cunha. Agentes modeladores e uso do solo urbano. In: ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS, 10 São Paulo, 1978. Anais... São Paulo, 1978. p. 53.
15. JOHNSON, James H. Geografia Urbana. Barcelona, Oikos-tau, 1974. p. 261.

16. Id. ibid. p. 234.
17. Id. ibid. p. 238.
18. CASTELLS, Manuel. op. cit. p. 204.
19. YUJNOVSKY, Oscar. La Estructura interna de la ciudad; el caso latinoamericano. Buenos Aires, SIAP, 1971, p. 103.
20. Id. ibid. p. 93.
21. Id. ibid. p. 100.
22. MORRIS, A. S. Urban growth patterns in Latin America with illustrations from Caracas. Urban Studies, (15): 299-312, 1978.
23. AMATO, Peter W. Elitism and settlement patterns in the Latin American city. AIP Journal, 96-105, mar. 1970.
24. BELLIDO, Javier Garcia & TAMARIT, Luis González. Para comprender la ciudad. Madrid, Nuestra Cultura, 1979, cap. 1 p.15-28 (hacer la ciudad, 2).
25. DURAND-LASSERVE, A. Evolution de la promotion foncière et immobilière e Bangkok (Thaïlande), Kuala Lumpur (Malaisie) et Colombo (Sri-Lanka). Mécanismes et tendances – la croissance périphérique des villes du Tiers Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Géographie Tropicale. Talence (40): 323-53, 1980.
26. BELLIDO, Javier Garcia & TAMARIT, Luis González. Op. cit. p. 143-69.
27. Id. ibid. p. 150.
28. DELLER, Jean-Paul. Promotion foncière et stratification résidentielle a la périphérie des métropoles de l'Amérique Andine Tropicale. La Croissance périphérique des Villes du Tiers Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Géographie Tropicale, Talence (40): 123-40, 1980.
29. DURAND-LASSERVE, A. op. cit. p. 323-53.
30. DELLER, Jean-Paul. op. cit. p. 123-40.
31. BELLIDO, Javier Garcia & TAMARIT, Luis González. op. cit. p. 127.
32. DELLER, Jean-Paul. op. cit. p. 133.
33. HARVEY, David. op. cit. p. 141.
34. DURAND-LASSERVE, A. op. cit. p. 328.
35. SANSON, A. Le Rôle et les instruments de la planification urbaine face aux mécanismes foncières et immobilières des villes du tiers-monde. La Croissance périphériques des villes du Tiers-Monde. Le Rôle de la promotion

foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale,
Talence (40): 451-63.

36. BELLIDO, Javier Garcia & TAMARIT, Luis González. op. cit. p. 164.
37. Id. ibid. p. 164.
38. SANSON, A. op. cit. p. 462.
39. HARVEY, David. op. cit. p. 142.
40. AMATO, Peter. op. cit. p. 104.
41. Aqui se entende por densidade habitacional a relação estabelecida entre a área construída da habitação e o número de habitantes que efetivamente ali reside.
42. SANSON, A. op. cit. p. 455.
43. AMATO. Peter. op. cit. p. 96.

V – QUADRO OPERACIONAL

De acordo com o quadro histórico levantado no segundo capítulo deste trabalho, que objetivou situar Teresina no contexto do Meio-Norte, desde a sua criação até os dias atuais, e inserir a problemática da segregação de alto status, numa zona da cidade; em seguida, de acordo ainda com a proposta metodológica indicada no capítulo seguinte, que enfatiza questões sobre uma possível ocorrência de segregação verificada, a nível de observações empíricas, na área em questão; em sintonia com o referencial teórico que trata deste processo de organização do espaço, o contexto teórico que trata deste processo de organização do espaço, seus agentes viabilizadores e sua concretude espacial; e, considerando, principalmente, o objetivo deste trabalho que visa estudar a segregação caracterizada por habitação de alto-status, constatou-se a necessidade de realizar-se uma investigação, através de pesquisa de campo, de alguns aspectos da realidade, que corroborassem a efetiva segregação de parte da zona leste de Teresina.

Como já foi frisado, as observações empíricas nos levaram a eleger os bairros Jockey Club, Fátima, Campus universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão, como aqueles da zona leste da cidade onde aparentemente se estava processando uma segregação com características elitistas. Em tais bairros, portanto, foi realizada a pesquisa de campo.

1. Elaboração da Pesquisa de Campo

O questionário aplicado (anexo) foi elaborado levando-se em conta os aspectos já enfatizados no início deste capítulo. O referido questionário, sem conter divisões formais, apresenta, no entanto, através de 64 questões, “blocos de idéias” bem distintas que, a partir de sua análise, constituíram substancial contribuição ao presente estudo, permitindo estabelecer um quadro sobre a população da área, em diversos aspectos.

A estrutura geral do questionário foi a seguinte:

- 1º. bloco: Estrutura Familiar – questões de 01 a 03 objetivou traçar um perfil da família-padrão ali residente;
- 2º. bloco: Situação Econômica da Família – questões 04 a 26, procurou estabelecer parâmetros relativos ao quadro econômico dos habitantes;
- 3º. bloco: Situação de Residência da Família no(s) bairro(s) e zona leste – questões 27 a 32, procurou determinar as razões da efetiva ocupação da área e como se deu aí o estabelecimento dos residentes, levando-se em consideração sua relação com o imóvel (casa e/ou terreno), bem como as migrações e seus motivos;
- 4º. bloco: Infra Estrutura do(s) bairro(s) e da zona leste – questões 33, subdividida em 9 sub-itens, pretendeu demonstrar o grau de satisfação dos residentes no que se refere aos principais serviços de que se utiliza uma população;
- 5º. bloco: Relação e Situação das Famílias com imóvel (casa e/ou terreno) questões 34 a 59, procurou definir o padrão de casa da área. Vale acrescentar que nesse bloco as questões forma elaboradas separando-se a situação dos residentes que habitam em casa própria (construída ou comprada já edificada) e casa alugada.
- 6º. bloco: Situação de fixação da família no(s) bairro(s) e zona leste da relação com o imóvel (compra ou construção) – questões 60 a 64, pretendeu definir os motivos de fixação familiar no(s) bairro(s) e zona leste e, ao mesmo tempo, estabelecer o padrão de habitação que propiciará a permanência ali dos residentes.

Ressalte-se que em todo o questionário, a família foi sempre a unidade tomada como referencial, ao invés do indivíduo, por se entender que, através da unidade familiar, ter-se-ia condição de responder, com mais precisão, às questões mais relevantes acerca do processo de segregação.

A forma final do questionário ficou definida a partir de entendimentos com os programadores e analistas do Núcleo de Processamento de Dados, da universidade Federal do Piauí, que, também elaboraram a folha-resposta, onde

foram coletados os dados. A elaboração desta última obedeceu os critérios de facilidade de coleta, entrada e computação final dos dados.

O relatório final entregue pelo Núcleo de Processamento de Dados apresentaria para cada questão (e no caso de sub-itens dessas) o seu respectivo valor absoluto e percentual.

Os dados-base para a realização da pesquisa foram tomados inicialmente da Prefeitura Municipal de Teresina, dados esses obtidos com base em ajustamentos dos setores censitários do Censo Demográfico de 1980, realizado pela FIBGE. Os valores obtidos para os 6 bairros selecionados nos elementos Domicílio e População, constam do quadro a seguir:

POPULAÇÃO E DOMICÍLIOS SEGUNDO OS BAIRROS SELECIONADOS

BAIRROS	POPULAÇÃO	N.º DE DOMICÍLIOS
41. Jockey Club	3.098	665
42. Fátima	6.117	1.144
43. Campus Universitário	3.851	862
44. Planalto Ininga	3.035	645
45. Esplanada Florestal	1.399	297
46. São Cristóvão	13.230	2.576
TOTAL	30.730	6.189

FONTE: Prefeitura Municipal de Teresina com base nos ajustamentos censitários de 1980.

Visto a impossibilidade de realização de pesquisa neste universo, optou-se por uma amostragem que permitiria estabelecer um quadro satisfatório da área estudada. Optou-se, assim, por uma amostragem do tipo estratificada. Seu valor foi estimado em 10% dos domicílios existentes.

Com a planta-base fornecida pela Prefeitura de Teresina contendo a delimitação dos bairros está mapeada numa escala de 1:15000, o que dificultava a localização das quadras e respectivos domicílios, conseguiu-se da AGESPISA (Águas e Esgotos do Piauí S.A.) planta da cidade numa escala de 1:4000, visando facilitar a localização dos pesquisadores na área. Conseguiu-se também da mesma

Instituição o FITCADAS (Cadastro dos Usuários de Águas e Esgotos) de dezembro de 1981. O confronto dos dois – mapa e FITCADAS – permitiu localizar, em cada quadra quantos domicílios existiam por classe de consumidor. A classe tomada como referência foi a classe 1 do código da AGESPISA, que significa residência familiar com hidrômetro instalado.

O resultado obtido, a partir do mapa da AGESPISA, foi o seguinte:

**NÚMEROS DE QUADRAS E TOTAL DE DOMICÍLIOS POR
QUADRA SEGUNDO OS BAIROS SELECIONADOS**

BAIROS	TOTAL DE QUADRAS	TOTAL DE DOMICÍLIOS
41. Jockey Club	118	511
42. Fátima	112	995
43. Campus Universitário	92	663
44. Planalto Ininga	54	317
45. Esplanada Florestal	73	257
46. São Cristóvão	205	1.873
TOTAL	654	4.616

FONTE: Planta de Teresina – 1:4000 e FITCADAS – AGESPISA – 1981

Embora tenha havido diferença de 1.573 domicílios entre o número destes indicado pela Prefeitura - 6.189 domicílios - e o obtido através do cadastro da AGESPISA - 4.616 domicílios - optou-se por este último, em razão de: 1 - certeza da existência dos residentes, pois seu cadastro na AGESPISA significa consumo real de água, portanto, unidade residencial habitada; 2 - tendo sido tomado como base para o trabalho o mapa daquela Instituição, não poderia haver discrepância entre o número de domicílios de uma fonte - a Prefeitura Municipal - e o de onde foram mapeados todos os domicílios - o da AGESPISA.

A amostra estratificada correspondeu a 10% do total de residência, ou seja, agora 461,6 domicílios, aproximados para 462, localidades nos 6 bairros selecionados. Calculou-se, então, seguindo o mesmo critério, 10% do total de domicílios por bairro, obtendo-se o seguinte resultado:

**TOTAL E PERCENTUAL DOS DOMICÍLIOS SEGUNDO OS BAIRROS
SELECIONADOS**

BAIRRO	N.º DE DOMICÍLIOS SEGUNDO AGESPISA	10% DO TOTAL DE DOMICÍLIOS
41. Jockey Club	511	51
42. Fátima	995	99
43. Campus Universitário	663	67
44. Planalto Ininga	317	32
45. Esplanada Florestal	257	26
46. São Cristóvão	1.873	187
TOTAL	4.616	462

FONTE: AGESPISA - 1981

2. A Realização de Pesquisa de Campo

Os pesquisadores envolvidos no trabalho foram os alunos regularmente matriculados no curso de Geografia Humana II - Geografia Urbana, do Departamento de Geografia e História da Universidade Federal do Piauí no 1º semestre de 1982, ministrado por esse pesquisador, como também dois estagiários da pesquisa. Durante 15 horas/aulas os alunos-pesquisadores foram treinados no reconhecimento da área e aplicação dos questionários. Devido a diferença da área dos bairros, estes foram divididos em setores ficando cada pesquisador responsável por um setor, conforme discrimina o quadro a seguir:

**DIVISÃO POR SETOR, NÚMERO DE QUADRAS, AMOSTRA DOMICILIAR,
NÚMERO DE PESQUISADORES E RELAÇÃO DOMICÍLIO/PESQUISADOR
SEGUNDO OS BAIRROS SELECIONADOS**

BAIRRO	N.º DE SETORES	N.º DE QUADRAS	AMOSTRA DOMICILIAR	N.º DE PESQUISA- DORES	RELAÇÃO DOMICÍLIO/ PESQUISA- DOR
41. Jockey Club	3	118	51	3	17

BAIRRO	N.º DE SETORES	N.º DE QUADRAS	AMOSTRA DOMICILIAR	N.º DE PESQUISADORES	RELAÇÃO DOMICÍLIO/PESQUISADOR
42. Fátima	7	122	99	7	15
43. Campus Universitário	4	92	67	4	17
44. Planalto Ininga	2	54	32	2	16
45. Esplanada Florestal	2	73	26	2	13
46. São Cristóvão	11	205	187	11	17
TOTAL	29	664	462	29	-

FONTE: AGESPISA - 1981

Orientação dada aos pesquisadores foi a que se segue:

1. Percorrer todo o espaço correspondente ao seu setor, obedecendo a um esquema com a seguinte forma: **S**-, percorrendo um só lado da rua e abrangendo, de acordo com esquema, 2 quadras.
2. Pesquisar de 10 em 10 residências. Caso o domicílio estivesse fechado ou em o responsável que pudesse atender ao pesquisador, assinalar aquela casa e posteriormente voltar a ela.
3. Caso o número de residências excedesse à média estipulada para cada pesquisador, continuar com as entrevistas, porque a orientação primeira foi a de cobrir todo o espaço setorial. Certamente ocorreriam casos dessa natureza, devido à rápida ocupação da área.
4. Ao fim do trabalho de campo os pesquisadores deveriam elaborar um relatório final contendo observações pessoais que ajudariam na análise da problemática estudada, tais como:
 - 4.1. dificuldades
 - a. de atendimento nas residências
 - b. de locomoção na área
 - c. de situar-se quanto as ruas
 - d. de encontrar os residentes

4.2. Observações sobre a área

- a. a partir de que local se dão as modificações mais notáveis nas residências, passando estas a serem maiores e mais "suntuosas".
- b. a existência de comércio se verifica nas proximidades de avenidas ou de aglomerações residenciais.
- c. "alinhamento" ou não de ruas.
- d. existência de terrenos "vazios" e se estes são o não murados.
- e. freqüência de ruas asfaltadas.

Para realizar o trabalho cada pesquisador recebeu: 1- planta de seu bairro com delimitação do seu setor; 2- um questionário; 3- folhas-respostas correspondentes ao número de domicílios a serem pesquisados; 4- carta de apresentação contendo os seguintes elementos: objetivo, orientador responsável e instituição que realiza a pesquisa; promessa de sigilo quanto aos dados coletados; credenciais do pesquisador, devendo levar este um instrumento de identidade (estudantil ou civil).

Recebidas as folhas-respostas foram todas conferidas e numeradas sendo encaminhadas ao Núcleo de Processamento de Dados da Universidade Federal do Piauí.

O resultado geral da pesquisa de campo foi o seguinte:

DISTRIBUIÇÃO DOS QUESTIONÁRIO A SEREM RESPONDIDOS E RESPONDIDOS SEGUNDO OS BAIRROS SELECIONADOS

BAIRRO	SETOR	N.º MÉDIO DE QUESTIONÁRIOS A SEREM RESPONDIDOS	N.º DE QUESTIONÁRIOS RESPONDIDOS
41. Jockey Club	01	18	18
	02	15	15
	03	20	21
42. Fátima	01	12	14
	02	16	17
	03	10	12

BAIRRO	SETOR	N.º MÉDIO DE QUESTIONÁRIOS A SEREM RESPONDIDOS	N.º DE QUESTIONÁRIOS RESPONDIDOS
43. Campus Universitário	04	18	18
	05	20	17
	06	13	13
	07	07	09
	01	10	10
	02	14	14
	03	19	20
	04	18	09
44. Planalto Ininga	01	22	24
	02	10	10
45. Esplanada Florestal	01	12	12
	02	13	11
46. São Cristóvão	01	10	33
	02	09	09
	03	08	05
	04	18	12
	05	12	12
	06	24	27
	07	32	24
	08	29	18
	09	09	07
	10	10	06
	11	15	15
TOTAL	29	443	432

FONTE: AGESPISA - 1981 e Pesquisa Direta

VI – ANÁLISE DOS RESULTADOS

A pesquisa de campo realizada em parte da zona leste de Teresina - ou seja, nos bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão - com vistas a obter seu grau de segregação e, ao mesmo tempo, tentar caracterizá-la como área elitista, apresentou alguns resultados relevantes. O Núcleo de Processamento de Dados, da Universidade Federal do Piauí forneceu o resultado da pesquisa numa visão conjunta dos seis bairros e, isoladamente, para cada um deles, sendo que todas as questões foram apresentadas com os respectivos valores absolutos e percentuais. A partir das informações obtidas através do questionário - instrumento por meio do qual tentou-se obter respostas para as indagações básicas estabelecidas no terceiro capítulo deste trabalho - selecionaram-se alguns itens que respondessem àquelas questões de modo mais contundente. Outros itens do questionário, entretanto, foram utilizados como reforço, sem, contudo, aparecerem explicitamente. A análise desses elementos foi realizada numa visão de conjunto, isto é, de toda a área, e, à medida que foi necessário, isoladamente, para cada bairro ou conjunto destes, de modo a firmar padrões de semelhanças/diferenças. Desse modo, estabeleceram-se cinco aspectos maiores da análises: 1) caracterização geral da área; 2) características da família; 3) características de renda/status familiar; 4) características de atração da área; 5) caracterização do nível de satisfação das famílias com relação ao espaço em que residem, a fim de se obter uma compreensão da realidade estudada, de acordo com o objetivo proposto para este trabalho.

Com relação à caracterização geral da área como um todo, os dados indicam tratar-se de espaço de Teresina, cuja efetiva ocupação no tempo, deu-se recentemente. De acordo com o levantamento histórico realizado afirmou-se a partir dos anos 60 teve início uma migração das populações do antigo centro tradicional da cidade para o leste, além do rio Poti, movimento este que se intensificou na década de 70. Os dados demonstram essa afirmação, pois das 432 famílias entrevistadas, 201 (46,5%) residem na área, no máximo há até 03 anos. Os bairros

Jockey Club, Fátima e São Cristóvão, entretanto, apontam como aqueles em que a maior parte das famílias - 30 (55,5%) e 60 (60,0%), 98 (58,3%) respectivamente - residem na área há mais de 04 anos. Justifica-se este fato - com relação ao Jockey Club e Fátima - em razão de ter sido ali que inicialmente se deu a ocupação da zona leste, em torno, principalmente da Igreja e do Centro Social de Nossa Senhora de Fátima e do clube esportivo denominado Jockey Clube do Piauí. A área em questão foi, posteriormente, desmembrada em 02 bairros, com as denominações de Jockey Club e Fátima. Com relação ao bairro São Cristóvão, justifica-se sua ocupação antiga, pela proximidade da BR-314, como também por Ter sido na área mais tarde assim denominada, que se instalou um dos primeiros conjuntos habitacionais de Teresina, cujas casas, bem acabadas e relativamente amplas, foram ocupadas por altos funcionários do poder público estadual. (O conjunto foi construído por volta de 1968 pelo Instituto de Aposentadoria e Previdência do Estado do Piauí - IAPEP).

Vale a pena destacar aqui o papel de um dos agentes da organização/reorganização deste espaço de Teresina: os proprietários do solo. Estes, segundo Durand-Lasserve¹, utilizam neste processo várias estratégias como agilizar "operações administrativas" (dividir a área em lotes), solicitar e conseguir dos poderes públicos infra-estrutura para a área, dentre outras. Na realidade, a propriedade da terra nesta área de Teresina se restringia a, no máximo, umas dez famílias. Com o crescimento interno de Teresina na década de 60, estes proprietários vislumbraram a possibilidade de valorizar suas propriedade e, passaram eles próprios a incorporar uma nova atividade às suas outras, tornando-se também corretores imobiliários. Iniciaram, então, o loteamento dessa parte da zona leste e, como eram todas pessoas de grande destaque na vida pública e empresarial de Teresina - as oligarquias, segundo Deller² - obtiveram do Estado instalação de infra-estrutura: abastecimento d'água, iluminação pública, arruamento, calçamento de ruas, instalação de linha telefônica e, mais importante, conseguindo com isso, transformar solo não urbano em solo urbano. Tanto isto é verdade que a delimitação do perímetro urbano de Teresina, de 1960, já considera como área urbana aquela parte da cidade (Lei Municipal n.º 838, de 20.07.1962). A área começou, então, a ser habitada por populações vindas do centro antigo.

Aliado a este processo de ocupação a instalação do Campus Universitário, da Universidade Federal do Piauí, recém-criada, na mesma zona leste, em 1974, forçou o prolongamento da Av. Nossa Senhora de Fátima, que era

interrompida pelo Centro Social e a Igreja do mesmo nome, para dar acesso à Universidade. Este fato - a instalação do Campus Universitário - pode ser considerado como um dos mais importantes elementos viabilizadores da rápida ocupação da área. Com isto, "abriu-se" um novo espaço residencial que, até então, era considerado área de lazer - chácaras, principalmente - habitada por "moradores de fins de semana" ou por populações pobres que se aproveitavam dos espaços vazios para erguer casebres de "taipa" (barro amassado não cozido, colocado entre estacas de madeira, amarrados com cipó e geralmente cobertas de palha), cujos moradores não tinham, na maioria das vezes, documentos que lhes assegurassem a posse do terreno ou da habitação. Este "novo espaço" tornou-se extremamente valorizado, pois passou a ser vendido a preços cada vez mais elevados.

Convém novamente aqui dar ênfase ao papel dos agentes que agora, tendo por objetivo um espaço em organização, com assentamento recente de população, ampliaram seu papel de simples proprietários do solo urbano e de corretores imobiliários autônomos: passaram também a ser construtores e incorporadores, fundando firmas imobiliárias. Lembre-se aqui o caso de um dos primeiros conjuntos habitacionais surgidos na zona leste, em 1968 (na época em que se edificou também o chamado conjunto do IAPEP, em São Cristóvão), cuja construção foi realizada por um dos grandes proprietários de terra da zona leste, que passou também a vendê-lo. A propaganda sobre o "novo espaço" passou a ser realizada pelos novos habitantes, apregoando as qualidades do meio ambiente, pois, por essa época, eram raros os anúncios em jornais sobre vendas de terrenos e casas. Convém lembrar ainda que um dos grandes proprietários fundiários da área, que também englobou a atividade de corretor e incorporador, era também proprietário do jornal de maior circulação na cidade, na década de 70.

Estes dados todos confirmam as proposições de Deller, segundo as quais as oligarquias têm seu poder oriundo basicamente da propriedade da terra, fato que, em maior ou menor grau, vai se refletir nos diversos setores da sociedade. No caso específico da zona leste de Teresina, pode-se corroborar nitidamente as idéias do autor citado quanto a posse e transformações de terras na franja rural-urbana.

Observa-se que a zona em estudo "surgiu" num espaço voltado para fora da área central da cidade, o que confirma a hipótese de Hoyt³ de que o arranjo

espacial de áreas residenciais segregadas se faz setorialmente e, no caso de Teresina, naquela direção.

Na caracterização geral da área vale ressaltar também que 255 famílias (59,0%) responderam que antes habitavam em outro local da cidade, sendo que delas 92 (21,3%) são oriundas de outra parte do próprio Piauí. O primeiro dado vem confirmar que o efetivo povoamento da área se deu através de deslocamento das populações antes residentes em outra parte da cidade; porém hoje residem ali, tanto teresinenses, piauienses, quanto pessoas provenientes de outros Estados.

Este deslocamento populacional para além do rio Poti, nos remete às colocações de Yujnosky⁴⁺ sobre os momentos históricos porque passaram as cidades latino-americanas no seu processo de crescimento. Teresina, da década de 60- aos dias atuais, se insere no movimento mais geral de ampliação de suas funções, ampliação esta propiciada por uma política nacional que reorientou os mais diversos fluxos e possibilitou ligação mais estreita da capital do Estado com o centro-sul do País. Este momento de crescimento corresponde à etapa de "crescimento hacia afuera" proposto por Yujnovsky, quando as cidades rompem com seu isolamento físico e estreitam seus laços com o exterior. Realmente, neste período, só a área urbana de Teresina ampliou-se em mais de 500,0% com relação a 1950, enquanto que a população urbana cresceu em mais de 50,0% com relação ao mesmo período.

Também é importante destacar que das famílias que migraram para a "nova área" ou alugaram (56,6%) ou venderam (43,38%) seu antigo imóvel. Isto evidencia um abandono progressivo de outros locais da cidade; na realidade, a área central está em expansão, onde se verifica forte demanda por espaço para localização de atividades terciárias, caracterizando-se, assim, naquela zona de Teresina, um processo de invasão-sucessão.

A rápida ocupação da zona leste só pode ser compreendida, portanto, dentro de uma análise mais ampla do processo de crescimento por que vem passando Teresina, no período de 1960 aos dias atuais, dentro do qual a migração mencionada é somente um dos aspectos a destacar.

Quanto à caracterização da família residente na área, sob o ponto de vista de sua composição, é formada, na sua maioria, por casal com filhos (309 famílias ou 71,4%), sendo estes predominantemente crianças e adolescentes de até 15 anos (em 239 famílias ou 60,2%) apresentando-se, sob este ponto de vista da

análise, bastante homogênea quando se considera os bairros isoladamente. O nível de instrução do chefe de família poder ser considerado alto: 111 (25,7%) têm curso superior e 93 (21,5%) o 2º grau completo, representando estes dois indicadores, 47,2%, dos chefes de família para o conjunto da área. Embora a nível global os dados demonstrem que os habitantes da área tenham grau de instrução elevado, os resultados por bairros indicam sensíveis diferenças entre eles. Por exemplo: Jockey Club e Planalto Ininga se destacam pelos extremos. No primeiro, apresenta-se o maior percentual de chefes de família ou adultos com os graus de escolaridade aqui considerados (74,1%, enquanto que no Planalto Ininga em nenhuma das famílias entrevistadas eu chefe ou membro adulto se enquadra na característica dominante da área. A expressão destes dados mostra que o Jockey Club, por ser um dos bairros mais "antigos" da área estudada, com a característica primitiva de ser área de lazer de pessoas de posse, foi ocupado por famílias com alto poder aquisitivo, o que pressupõe também exercer funções que exijam qualificação através do estudo.

Observa-se também que no Jockey Club existem ainda muitos terrenos vazios, principalmente nas áreas distantes das principais avenidas de acesso, constituindo-se, por isso o bairro que mais sedimentou sua primeira característica de ocupação, ou seja, aquela realizada por estratos elevados, tendo sido pouco "invadida".

Já no Planalto Ininga, onde a ocupação é a mais recente desta parte da zona leste, a população é em grande parte, ou egressa dos bairros Jockey Club e Fátima (antigos moradores de casebres, às vezes sem posse do terreno ou casa, expulsos pelos legítimos donos do imóvel) ou consequência do próprio aumento populacional da cidade. Neste bairro, a população, na sua maioria, não exerce função que exija qualificação profissional como foi comprovado pela pesquisa, o que justifica a ausência de pessoas com 2º grau e/ou curso universitário. Os demais bairros apresentam-se dentro do padrão geral definido anteriormente.

Outro elemento que deve ser considerado na característica da família é o como morar. Os dados indicam que 278 famílias (66,0%) residem em casa amplas, com 03 ou mais dormitórios, na medida em que, teoricamente supõe-se que, filhos pequenos e adolescentes necessitam de mais espaço. Este requisito pode ser perfeitamente atendido na área, porquanto sua ocupação recente permite opção por terrenos maiores e, conseqüentemente, casas mais espaçosas. Dos seis bairros, o Planalto Ininga constitui-se a exceção, com apenas 11,8% das habitações possuindo

mais de 03 dormitórios. Nos outros cinco bairros, a média de residências com 03 ou mais dormitórios fica em torno de 60,5%.

Neste momento da análise merecem ser feitas algumas observações sobre o bairro Planalto Ininga, cuja ocupação resulta de uma "invasão" (aqui caracterizada por "uso" da terra sem o direito de posse). Sua população resulta, assim, de ex-residentes de dois bairros "núcleos" da zona leste - Jockey Club e Fátima - que, foram expulsos dali com a chegada de novos residentes, proprietários com posse legal dos terrenos; e, em parte, por migrantes do interior do Estado e de outros bairros da cidade (segundo informações da paróquia da Fátima que realiza trabalho assistencial também no Planalto Ininga), como também pelo crescimento vegetativo da população de Teresina. A condição sócio-econômica desta população, como indicam os dados da pesquisa de campo que ora estão sendo analisados, difere da maioria dos residentes nos outros bairros estudados, o que, por certo, fará com que o Planalto Ininga destoe do conjunto dos outros bairros, nos elementos da análise. Sua inserção na pesquisa, entretanto, é válida, pois predomina numa porção significativa de sua área - principalmente nos limites do Planalto Ininga com Campus Universitário e Esplanada Florestal - o mesmo padrão sócio-econômico dos bairros estudados. Ressalte-se que já agora em 1983 o Planalto Ininga está sendo alvo da ação dos agentes, que agora dirigem sua atenção para aquela parte da zona leste que ainda oferece, em comparação com os outros cinco bairros, espaços possíveis de serem loteados.

Na tentativa de atrair compradores um dos loteamentos chama-se por exemplo "Novo Jockey", numa clara alusão de que aquele bairro representa uma ideologia de viver que os agentes da organização/ reorganização da cidade tentam reproduzir no Planalto Ininga.

Pode-se concluir, portanto que há uma certa homogeneidade quanto a caracterização da família, embora, de per si, o bairro Planalto Ininga destoe do conjunto.

O aspecto de renda/ alto status das famílias residentes na área, fica evidenciado, primeiramente pelos indicadores de renda (em salário mínimo) e em segundo lugar, através da ocupação principal e secundária exercida pelo chefe da família. Analisando-se a Tabela 1, verifica-se que das 432 famílias entrevistadas 196, ou seja, 45,4% têm uma renda familiar de mais de 10 salários mínimos o que, no 1º semestre de 1982 – época da pesquisa – ficava em torno de Cr\$ 150.000,00.

Estabelecendo-se um paralelo entre os dados sobre renda familiar obtidos por Moreira⁵, em 1971, para Teresina, e, mais especificamente para o espaço que então constituía a parte habitada da zona lote de Teresina, somente uma família, à época, percebia renda superior ao salário mínimo. Contraste tão marcante, no espaço de 10 anos, justifica-se, primeiramente, pela ocupação recente e rápida da área e, em segundo lugar, pela população que passou a ali residir.

A análise da renda familiar (Tabela 1), entretanto, traduzida a nível individual dos bairros, indica algumas diferenças/ semelhanças significativa entre eles, que podem ser assim sumarizadas:

- Jockey Club, Campus Universitário e Esplanada Florestal apresentam população em mais de 50,0% com os mais altos percentuais de renda familiar acima de 10 salários mínimos (81,5%, 60,4% e 82,6% respectivamente).
- Fátima e São Cristóvão ficam com mais de 50,0% de suas famílias com renda abaixo de 20 salários mínimos (34,0% e 39,3% respectivamente).
- O Planalto Ininga apresenta-se deslocado do conjunto: somente uma família apresenta renda superior a 10 salários mínimos, enquanto 31 famílias (91,2%) encontram-se na faixa de renda de até 5 salários mínimos. Há, portanto, quanto à renda, uma desigualdade a nível de bairros analisados de per si.

A Tabela 2 dá uma dimensão da característica ocupacional dos chefes de família, através da ocupação principal e secundária que exercem: predominam como ocupação principal funcionários públicos federais, para 88 chefes de família (20,4%), seguidos dos comerciantes (61 chefes de família, 14,1%), dos profissionais liberais (57 chefes de família, 13,2%), dos industriais (11 chefes de família, 2,5%), dos pecuaristas (2 chefes de família, 0,5%). Quanto a ocupação secundária, em primeiro lugar estão os profissionais liberais (37 chefes de família, 8,6%), seguidos dos comerciantes (21 chefes de família, 4,9%), dos funcionários públicos federais (16 chefes de família, 3,7%), dos pecuaristas (12 chefes de família, 2,8%) e dos industriais (3 chefes de família, 0,7%). Fazendo-se um agrupamento dos bairros, conforme estes dados, tem-se o seguinte resultado:

- em Fátima, Campus Universitário e São Cristóvão, portanto, em 50% da área pesquisada, os chefes de família têm no poder público sua principal ocupação;
- no Jockey Club e no Planalto Ininga predomina o comércio como atividade principal dos seus chefes de família;
- no Esplanada Florestal, a categoria profissional liberal aparece como a dominante.

Na tentativa de relacionar renda e ocupação a fim de se estabelecer um padrão que definisse a característica renda/status familiar da área, chegou-se à conclusão que o elemento discriminante era a renda. A ocupação, mesmo disseminada por “funcionários públicos”, “comerciantes” e “profissionais liberais” pouco chegava a diferenciar/ homogeneizar porções do espaço da zona leste, visto ser nestas três categorias também que se concentra a maior parte das atividades de ocupação dos ali residentes (47,7). Desse modo, com relação à característica ora analisada, não se pode dizer que haja homogeneidade, apresentando-se, entretanto, uma sub-área – formada por Jockey Club, Campus Universitário e Esplanada Florestal – onde a renda é mais elevada do que nos outros. Enfatize-se, entretanto, que a nível de conjunto, os percentuais de renda são bastante elevados.

Justifica-se também a renda como elemento discriminante visto que grande parte da população da área exerce secundariamente outras funções, que por sua essência são geradoras de altas rendas, fazendo com que estas pessoas, aumentem, assim, suas rendas.

Este aspecto da análise – notadamente o que trata da concentração em área da cidade de pessoas com alto poder aquisitivo – remete às “regras práticas” formuladas por Johnson⁶, no que se refere ao aparecimento de áreas segregadas de elite. Duas dessas regras dizem que áreas que não contenham, por exemplo, aglomerados industriais e semelhantes, e nas quais se concentram residências de minorias dirigentes, provavelmente, tenderão a atrair população semelhante, gerando assim a segregação. Parece ser este o caso da área pesquisada: não há no local nenhuma indústria poluidora e é ali que se concentra, como já foi enfatizado, grande parte da população dos mais altos nível de renda da cidade.

Ainda com relação ao aspecto da renda, a concentração de funcionários públicos federais pode ser compreendida na medida em que reside na

área em questão, considerável parcela de professores e funcionários dos mais altos cargos hierárquicos da Universidade Federal do Piauí, que, em termos salariais, oferece uma das mais altas remunerações do Estado. Merece destacar também, que a renda familiar de 159 famílias (cerca de 37,0%) é acrescida de outras fontes de renda, visto que estas possuem, além da casa que residem, outros imóveis - lojas, terrenos urbanos e/ou rurais, indústrias etc. - quer em Teresina, quer no Piauí ou em outro Estado (Tabela 3). Os dados revelam ainda que, no geral, as famílias da área alugam seu antigo imóvel de residência (107 famílias ou 24,8%). Das famílias possuidoras de outros imóveis, 21,0% destas situa-se na zona urbana e 19,7% na zona rural e dos últimos, 1,9% são propriedades com mais de 100 hectares, predominando as propriedades de 1 a 10 há. De qualquer modo, o que interessa é que a renda dessas famílias é substancialmente complementada pela drenagem da renda fundiária, quer urbana, quer rural, (aquisição de chácaras de fins de semana e outros imóveis rurais) privilegiando sobremaneira os habitantes da zona leste de Teresina.

Vale a pena ainda acrescentar à característica de alta renda dos habitantes da área estudada, traduzida, em primeiro lugar pela renda familiar, via ocupação principal e secundária do seu chefe, alguns outros aspectos reais como o modo de habitar, que reflete o status social daquelas famílias. Assim, das 432 famílias entrevistadas, 128 (39,4%) empregam dois ou mais serviçais; 267 (61,8%) possuem carro, das quais 110 (25,5%) dois ou mais carros; 176 (43,8%) têm aparelho de ar condicionado; 403 (93,3%) têm telefone e 231 (53,5%) possuem aparelho de TV a cores. Ressalte-se que o Planalto Ininga apresenta resultados dispare, com valores muito baixos em relação aos demais bairros, para os elementos acima mencionados.

Também deve ser enfatizado, neste aspecto da análise, um ponto antes já mencionado, qual seja, o da maioria das famílias residir em amplas casas, que, no conjunto da cidade, não apresenta concentração similar. Representa, pois, este grupo habitante de parte da zona leste de Teresina demandamente solvável⁷, uma vez que a construção de amplas residências não implica, para este segmento da sociedade, em condições restritivas, seja do ponto de vista da construção da própria casa. Demanda solvável deste tipo possibilita assim, maior rotatividade ao capital imobiliário, seja através de fontes privadas ou do Estado, via Banco Nacional de Habitação e seus órgãos financiadores. Pesquisa direta realizada

na Caixa Econômica Federal do Piauí, Agência Conselheiro Saraiva, em janeiro de 1982, referente ao ano de 1981, corrobora esta afirmação uma vez que naquele ano, dos financiamentos liberados para construção da casa própria, 41,1% destinaram-se à zona leste de Teresina, e mais precisamente, à área pesquisada.

Esta constatação, pode, por um lado, demonstrar que mesmo esta população de mais alto poder aquisitivo, não possui recursos próprios para construir ou adquirir a habitação sem financiamento. Por outro lado, entretanto, demonstra que, por ser população de alta renda, obtém com mais facilidade e freqüência a casa própria, muitas vezes - como indica a pesquisa direta realizada na área - só complementando (cerca de 32,0% das famílias) o valor total da compra ou construção da habitação.

É importante, destacar, finalmente, que o modo de habitar da área em questão, demonstra, numa visão de conjunto, o alto poder aquisitivo dos seus residentes, considerando-se, sobretudo, os elevados valores do solo urbano ali verificados.

A característica renda/altos status da área pode ser comprovada, embora não se constate uma homogeneidade, destacando-se os bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Esplanada Florestal e São Cristóvão por apresentarem, até certo ponto, semelhanças. Destoa do conjunto, o Planalto Ininga, diferenciando essencialmente dos demais.

Análise relativa à renda e seus diversos componentes, merece destaque por se entender que seja este um elemento discriminador e, como tal, capaz de gerar um processo de segregação, no seu componente espacial. No aspecto social, a renda permite que os estratos sociais se reproduzam, conforme a sua característica inicial.

No tocante às características de atração da área, os dados apontam, conforme Tabela 4, uma série de motivos que levaram os habitantes da zona leste a ali se fixarem. Das famílias entrevistadas 307 (71,1%) responderam: melhor clima da área, proximidade do local de trabalho, valorização da área, maior disponibilidade de espaços,, proximidade de amigos/parentes, congestionamento do antigo local de residência, nesta ordem de preferência, como as razões que as atraíram para aquela zona. Tais razões revelam alta consciência, na medida em que a escolha feita exprime, realmente, o que elas esperam usufruir do seu local de residência. 115 famílias 926,6%), entretanto, expressaram claramente o oposto do primeiro grupo

familiar, isto é, optaram pela área como a única solução de residência que lhes ocorreu. Este grupo acha, que escolheu livremente, não chegando a perceber as influências que os fatores antes mencionados pelo primeiro grupo tiveram na sua decisão de onde morar. Na realidade, a especulação imobiliária exerceu papel de destaque neste comportamento através da propaganda, apregoando as qualidades da área: lazer, mais espaço, local nobre, etc.

Neste ponto da análise é fundamental destacar a importância da propaganda realizada pelos corretores de imóveis que, cumprindo seu papel como agentes na organização/ reorganização do espaço, apregoam, através de agressiva propaganda transmitidas pelos meios de comunicação, as qualidades da área. Com isto reforçam o aspecto ideológico do novo espaço urbano, tornando-o cada vez mais valorizado e, na medida de sua intensa procura, cada vez mais escasso e com altos valores.

A decisão final tomada por este segundo grupo, embora não expressa formalmente, é, na realidade, uma “decisão induzida”, resultado portanto, de uma manipulação dos mecanismos postos a serviços da especulação imobiliária, - a ideologia do “bem viver”.

Vale lembrar aqui também a “propaganda indireta”, veiculada através de parentes e amigos, que cumpre o destacado papel neste tipo de opção.

Pode-se, neste momento, retornar às colocações de Johnson⁸ e Amato⁹, sobre ocupação de áreas por populações de alto status. Estes autores enfatizam que acessibilidade, ausência de elementos poluentes, vizinhança semelhante ao grupo migrante e amenidades, como fatores que induzem pessoas com características idênticas e se aglutinarem espacialmente. Os dados indicam tratar-se a área de pesquisa de espaço de ocupação recente, com hábitos compatíveis com o seu status econômicos. Constatou-se, desse modo, que a área em questão – com relação à característica ora analisada – atende aos requisitos colocados teoricamente por Johnson e Amato, e que a atração de população para aquele local deveu-se às características propostas pelos dois estudiosos, revelando-se, de modo geral, como área com características de atração bem peculiares. Ainda segundo pressupostos teóricos pode-se dizer que população deste tipo onde a se isolar – segregando-se – e a reproduzir-se no futuro e no mesmo espaço, de modo semelhante, a não ser que haja interferência de outro processo sócio-espacial, fato

que, pela recente ocupação da área, não permite inferir que seja possível de ocorrer a curto prazo.

Finalizando-se a análise dos dados, tentou-se obter o nível de satisfação dos residentes na área com relação a infra-estrutura de serviços de que se utilizam. Tomando-se a área como um todo, forma considerados “satisfatórios”, com altos valores percentuais, os serviços referentes a açougue (57,6%), padaria (56,9%), supermercados (64,2%), farmácia (53,9%) e atividades religiosas (46,3%). Estes dados revelam que a localização dessas atividades na área são uma contingência do seu próprio processo de ocupação, atividades essas que apresentam características diferentes de similares, situadas em outros pontos da cidade. Por exemplo, os dois grandes supermercados da área, hoje do grupo JUMBO/PÃO DE AÇÚCAR, são os que possuem as melhores instalações, se comparados a outras filiais localizadas em outras zonas de Teresina, situando-se em shopping centers que abrigam uma série de outros serviços (boutiques, institutos de beleza, academias de ginástica, etc.). Este fato atesta que o investimento feito com instalações sofisticadas é rentável, pois atende à clientela que valoriza a maneira de apresentação dos produtos. O próprio setor público procura satisfazer a população desta parte da zona leste, discriminando-a das demais, pois de um serviço de grande utilidade como o correio, encontra-se uma agência no Jockey Club que, juntamente com a do bairro Piçarra (na zona sul de Teresina), constituíam, à época da pesquisa, dois dos únicos postos de serviços desmembrados da Agência Central, no centro da cidade. Neste aspecto também deve ser lembrado que o Banco do Estado do Piauí e a Caixa Econômica Federal, instalaram filiais na zona leste, igualmente como fizeram na Piçarra. Comparando-se as duas áreas, constata-se que possuem características diferentes. A zona Sul – mais especificamente o bairro Piçarra – é parte de uma área antiga de Teresina, tradicionalmente ocupada por comerciantes e que, por isso, tornou-se o primeiro local da cidade a reproduzir o centro com suas características de ativo comércio (Processo de Descentralização)¹⁰, justificando, assim, plenamente, a instalação das duas casas de crédito. A zona leste – com as características que ora se tenta delinear, traduzindo-se principalmente por área em grande parte residencial - possui também filiais das duas casas bancárias, o que só se justifica por ser um serviço a mais prestado à população da área, poupando-a de deslocamentos, que bem poderiam ser atendidos pelas agências localizadas no centro da cidade.

Detalhando-se um pouco mais a característica nível de satisfação nos aspectos antes citados – açougue, farmácia, supermercados e atividades religiosas – constata-se que estes serviços têm-se estabelecido, primeiramente, na artéria principal da zona leste – a Av. Nossa Senhora de Fátima – e secundariamente nas Avs. João XXIII e Homero Castelo Branco. Como estas artérias limitam, no todo ou em parte, zona leste (vide mapa 1 e 2) e sendo a parte habitada desta zona da cidade relativamente pequena, a concentração de serviços nas grandes avenidas serve satisfatoriamente à população. Estes serviços, entretanto, têm mais altos percentuais de atendimento satisfatório no Jockey Club, em Fátima e São Cristóvão, especialmente, por ficar no entroncamento de duas avenidas que se tornam, estradas federal e estadual, revelando alto volume de tráfego (para o norte do Piauí e Fortaleza e noroeste do Estado). Campus Universitário e Esplanada Florestal ficam num nível intermediário quanto aos citados serviços, do mesmo modo que o Planalto Ininga, cuja população se mostra servida de modo não satisfatório em todos os aspectos aqui focalizados.

No que se refere ao lazer, as famílias se acham satisfeitas em cerca de 38,4%: é na zona leste que se concentra grande parte dos clubes recreativos da cidade, citando-se o Jockey Club do Piauí e outros de entidades de classe (bancários, agrônomos, engenheiros, médicos, etc.). Ressalve-se, entretanto, que o clube mais elitizado de Teresina – Yatch Clube do Piauí – se situa na zona oeste de Teresina, às margens do rio Parnaíba. Não há, com relação lazer, homogeneidade na área. Destacam-se com os mais altos percentuais de satisfação, primeiramente o Jockey Club (51,8%), Fátima (56,0%) (ambos pela proximidade do Jockey Club do Piauí) e São Cristóvão (41,1%) (onde, à margem da Avenida John Kennedy, estão os clubes de entidades de classes); seguidos do Esplanada Florestal (34,8%) e Campus Universitário (9,4%). Destoando claramente, e de novo, do restante da área em estudo, aparece o bairro Planalto Ininga por apresentar 0,0% com relação ao lazer.

No tocante à instrução, é de ressaltar-se que nesta parte da zona leste estão situados grande parte das escolas maternal e jardim da infância. Com relação ao ensino de 1º e 2º graus, os dados revelam que cerca de 43,0% das famílias se mostram satisfeitas com a oferta desse tipo de estabelecimento. Quase igual número, entretanto, indica que esse tipo de ensino não é satisfatório. Vale a pena observar aqui que “satisfatório” na pesquisa refere-se à quantidade e não à

qualidade. Este dado entretanto, interfere na análises uma vez que, embora existindo dois grandes complexos escolares públicos na área, parte da população prefere matricular seus filhos nos estabelecimentos particulares tradicionais, como o Colégio Sagrado Coração de Jesus (Colégio das Irmãs) e o Colégio São Francisco de Sales (Colégio Diocesano), situados no centro. Percebe-se, entretanto, que, para atender tal tipo de clientela, escolas particulares de 1º e 2º graus e cursos pré-vestibulares já começaram a instalar suas filiais na área (Grupo Andréas Vesalius), o mesmo ocorrendo com cursos de língua estrangeira (Grupo Yázigi). Mais uma vez constata-se a falta de homogeneidade da área, sendo novamente os bairros mais bem atendidos Jockey Club, Fátima e São Cristóvão com média acima de 50,0%; os demais compõem outro conjunto, com satisfação em nível percentual baixo, em torno de 7,0%: Campus Universitário Esplanada Florestal e Planalto Ininga. No 1º grupo, justificam-se os mais altos percentuais de atendimento em virtude de, no limite Jockey Club e Fátima, encontrar-se o Complexo Escolar de Fátima e em São Cristóvão, o Complexo Escolar do mesmo nome.

Com relação a pequenos serviços – sapateiros, bombeiros, eletricitas, etc. – a população, de modo geral, se diz servida com deficiência (em 41,2% das famílias), reflexo da segregação que não possibilita que ali se estabeleçam profissionais dessa categoria. Análise destes aspectos da pesquisa nos remetem ao próprio significado da segregação como a entendem Godard e Pendariès¹¹, isto é, como um processo de exclusão de consumo: ou do próprio solo urbano pelo alto valor que este adquire em áreas com tendência à segregação elitista, ou dos benefícios que áreas de tal tipo são capazes de gerar. Os representantes da categoria funcional aqui referida – prestadores de pequenos serviços – realmente não se estabelecem na área em questão premidos pela incapacidade de consumir seus produtos. Aqui pode-se estabelecer a seguinte relação: “não há este tipo de serviço porque a área não lhe dá espaço e este espaço não é criado porque seus moradores não lhes exigem os serviços”. Na realidade, bombeiros, eletricitas, sapateiros são atividades ali sem sentido, visto o caráter predominantemente familiar e elitista da área – onde se mostram casas amplas, cercadas de muros altos, dando “impressão” de isolamento e auto-suficiência.

Este é um dos aspectos da análise (ausência de pequenos serviços) em que se encontra homogeneidade na área, todos os bairros se agrupando num só conjunto.

Concluindo-se a análise do que se chamou nível de satisfação das famílias, considerou-se o transporte coletivo. Aqui, mais da metade das famílias – 55,0% respondeu que está servida com deficiência. Justifica-se o fato, por ser esta uma área nova da cidade e na qual, a maioria da população por possuir transporte próprio, não solicita da administração municipal, mais linhas de ônibus como fazem populações de outros bairros da cidade. Além do mais, pode ser lembrado aqui, com bastante adequação, o que diz Morris¹² com relação ao surgimento de área segregadas. Para aquele autor, a elite não sofre influências do fator “transporte”, na medida em que tendo meios (renda) suficientes habita onde deseja, “elegendo” áreas preferenciais para viver, mesmo que não sejam bem servidas por vias de acesso e transporte coletivo. De certo modo, esta colocação de Morris, quanto a existência não satisfatória das vias de acesso parece se opor ao fator “acessibilidade” como motivo de ocupação de tais áreas, referido por Johnson e Amato. Na realidade a abertura de vias de acesso, muitas vezes é um mecanismo posterior, utilizado pelos proprietários da área para valorizar seus imóveis; o transporte coletivo viria assim, como acréscimo. Foi, por exemplo, o que ocorreu no Campus Universitário, onde, quase ao mesmo tempo que se abria a avenida de acesso à Universidade, instalaram-se linhas de ônibus, valorizando-se a área.

O item transporte coletivo, analisado por bairro, não estabelece nenhuma diferença/semelhança significativa entre eles, a não ser o Planalto Ininga, cuja população não se diz servida, isto é, tem 0,0% de atendimento.

Os cinco aspectos – caracterização da área, caracterização da família, características de renda/status familiar, características de atração da área e caracterização do nível de satisfação das famílias – analisados, em conjunto para a área, ou isoladamente por bairro ou conjunto destes, mostraram-se relevantes para uma conclusão acerca das proposições e hipótese em que se assentam este trabalho.

As conclusões finais, apoiadas nos resultados aqui apresentados, que têm por meta estabelecer o grau e o tipo de segregação de parte da zona leste de Teresina – objeto deste trabalho – estão contidas no capítulo a seguir.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. DURAND-LASSERVE, A. Evolution de la promotion foncière et immobilière a Bangkok (Thailande), Kuala Lumpur (Malasie) et Colombo (Sri-Lanka). Mecanismos et tendencias – la croissance périphérique des villes du Tiers Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale. Talence (40): 323-53, 1980.
2. DELLER, Jean-Paul. Promotion foncière et stratification résidentielle a la peripherie des metropoles de l'Amérique Andine Tropicale. La Croissance peripherique des Villes du Tiers Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale, Talence (40): 323-53, 1980.
3. JOHNSON, James H. Geografia Urbana. Barcelona, Oikos-tau, 1974. p. 279.
4. YUJNOVSKY, Oscar. La Estructura interna de la ciudad; el caso latinoamericano. Buenos Aires, SIAP, 1971, p. 103.
5. FUNDAÇÃO IBGE. Teresina e seu espaço regional. Rio de Janeiro, 1972. p. 127. (Subsídios ao Planejamento da Área Nordeste, 3).
6. JOHNSON, James H. op. cit.
7. DURAND-LASSERVE, A. op. cit.
8. JOHNSON, James H. op. cit.
9. AMATO, Peter W. Elitism and settlement patterns in the Latin American city. AIP Journal, 96-105, arm. 1970.
10. CORRÊA, Roberto Lobato. Processos espaciais e a cidade. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro 41. (3), 1979.

11. GODARD, Francis & PENDARIÈS, Jean-René, Rapports de propriété, segregation et pratiques de l'espace residencial. *International Journal of Urban Regional Reserarch*, 41 (3), 1978.
12. MORRIS, A. S. Urban growth patterns is Latin American with illustrations from Caracas. *Urban Studies*, (15): 299-312, 1978.

TABELA - 1

RENDA FAMILIAR (EM SALÁRIO MÍNIMO), SEGUNDO OS BAIROS PESQUISADOS

RENDA FAMILIAR (EM SALÁRIOS)	B A I R R O S													
	JOCKEY CLUB		FÁTIMA		CAMPUS UNIVERSITÁRIO		PLANALTO ININGA		ESPLANADA FLORESTAL		SÃO CRISTÓVÃO		GERAL	
	VALOR ABSOLU-TO	%	VALOR ABSOLU-TO	%	VALOR ABSOLU-TO	%	VALOR ABSOLU-TO	%	VALOR ABSOLU-TO	%	VALOR ABSOLU-TO	%	VALOR ABSOLU-TO	%
Até 5	7	13,0	50	50	13	24,5	31	91,2	0	0,0	51	30,4	152	35,2
De 5 a 10	3	5,6	11	11,0	8	15,1	2	5,9	4	17,4	38	22,6	66	15,3
Mais de 10	44	81,5	34	34,0	32	60,4	1	3,0	19	82,7	66	39,3	196	45,4
S/resposta	0	0,0	5	5,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	13	7,7	18	4,2
	54	100,1	95	95,0	53	100	34	100,1	23	100,1	155	100,0	432	100,1

FONTE: Pesquisa Direta, 1º semestre de 1982.

TABELA - 2

OCUPAÇÃO PRINCIPAL E SECUNDÁRIA DO CHEFE DE FAMÍLIA, SEGUNDO OS BAIRROS PESQUISADOS

OCUPAÇÃO DO CHEFE DE FAMÍLIA	B A I R R O S													
	JOCKEY CLUB		FÁTIMA		CAMPUS UNIVERSITÁRIO		PLANALTO ININGA		ESPLANADA FLORESTAL		SÃO CRISTÓVÃO		GERAL	
	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.	OCUP. PRINCIP.	OCUP. SEC.
Fun Pub. Federal	8	0	26	7	18	1	1	0	2	0	33	8	88	16
Comerciante	9	5	6	2	11	4	2	1	1	6	28	19	57	37
Prof. Liberal	9	7	13	4	3	1	1	0	7	0	28	9	61	21
Industrial	3	1	4	1	0	1	0	0	0	0	4	0	11	3
Pecuarista	1	4	0	2	0	3	0	0	0	0	1	3	2	12
Outros	24	13	46	55	17	15	30	7	13	16	62	49	192	148

FONTE: Pesquisa Direta, 1º semestre de 1982.

TABELA - 3

FAMÍLIAS QUE POSSUEM OUTROS IMÓVEIS, SEGUNDO OS BAIROS PESQUISADOS

LOCAL	B A I R R O S													
	JOCKEY CLUB		FÁTIMA		CAMPUS UNIVERSITÁRIO		PLANALTO ININGA		ESPLANADA FLORESTAL		SÃO CRISTÓVÃO		GERAL	
	ABSOLU-TO	%	ABSOLU-TO	%	ABSOLU-TO	%	ABSOLU-TO	%	ABSOLU-TO	%	ABSOLU-TO	%	ABSOLU-TO	%
Zona leste de Teresina	5	20,8	18	31,0	10	33,3	3	75,0	0	0,0	26	30,2	62	29,7
Outro local de Teresina	2	8,3	12	20,7	5	16,7	0	0,0	3	42,9	15	17,4	37	17,7
Outro município do Piauí	10	41,7	9	15,5	6	20,0	1	25,0	2	28,5	12	14,0	40	19,1
Outro Estado	1	4,2	4	7,0	7	23,3	0	0,0	1	14,3	7	8,1	20	9,6
Outras situações	6	25,0	15	25,8	2	6,7	4	0,0	1	14,3	26	30,3	70	23,9
TOTAL	54	100,0	55	100,0	30	100,0	8	100,0	7	100,0	86	100,0	229	100,0

FONTE: Pesquisa Direta, 1º semestre de 1982.

TABELA - 4

**PRINCIPAL MOTIVO DE ATRAÇÃO DA ÁREA SEGUNDO OS BAIROS
PESQUISADOS**

PRINCIPAL MOTIVO	GERAL
1. Única solução de residência pensada	115
2. Melhor clima	75
3. Proximidade do local de trabalho	65
4. Valorização da área	52
5. Maior disponibilidade de espaços	49
6. Vizinhança amiga/ Proximidade de parentes e amigos	35
7. Congestionamento do antigo local de residência	22
8. Programa sobre a área	9
TOTAL	422

VII – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considerando o objetivo proposto para este trabalho, qual seja, o de se verificar o grau de segregação residencial de parte da zona leste de Teresina, cujos bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão, aparentam estar se revestindo de características elitistas e, após, a análise dos dados, pode-se estabelecer algumas conclusões significativas, primeiro, com relação à hipótese central e segundo, com relação ao próprio objetivo aqui delineado.

A hipótese levantada, então, pode ser comprovada, nos seguintes aspectos:

- 1- o surgimento da área pesquisada deu-se setorialmente, segundo os pressupostos de Homer Hoyt⁽¹⁾;
- 2- a área em questão surgiu quando Teresina experimentava um processo de crescimento interno e externo, conforme preconizou Yujnovsky⁽²⁾.

O surgimento em forma de “setor” da zona leste de Teresina pode ser constatado pelo Mapa 1. Até 1955 a zona urbana de Teresina ficava aquém do rio Poti; já a delimitação urbana de 1960 consagra como área urbana os bairros hoje conhecidos como Jockey Club, Fátima, e parte do hoje bairro São Cristóvão que a época, iriam constituir o embrião da zona leste. A estruturação espacial de então, tem a forma de “setor” – isto é, voltada para fora do centro da cidade e ao longo de uma direção – embora hoje a parte da zona leste aqui estudada já faça parte de um conjunto maior, que já não possui a forma primitiva. Além do aspecto físico aqui constatado, a área apresenta outras características levantadas teoricamente e comprovadas empiricamente, da qual a forma não é dos aspectos mais relevantes. Por exemplo:

- a área realmente surgiu na direção de grandes eixos viários: Avenida João XXIII (que a partir do km 40 se transforma em BR-343, ligando Teresina a Fortaleza e ao norte do Estado); Avenida John Kennedy (que passa a

ser a rodovia Pi-112 a partir do Km 15, ligando Teresina a municípios do Nordeste do Piauí) e Avenida Nossa Senhora de Fátima (que corta a zona leste). Comprova-se assim que a área se estabeleceu, como propõem Hoyt⁽³⁾, Yujnovsky⁽⁴⁾ e Amato⁽⁵⁾, junto a vias de transportes existentes. No caso particular da zona leste de Teresina, a existência dessas rodovias proporcionou à população que para ali migrou, um mínimo de acessibilidade, no início do processo de ocupação. Hoje aquelas vias podem ser consideradas como um fator de “atração” da área;

- a área realmente surgiu para fora do centro tradicional da cidade (ver Mapa 1), constatação que, intimamente ligada à colocação anterior, corrobora os pressupostos teóricos aqui muitas vezes citados. A zona leste de Teresina foi “escolhida” para ser aquela que abrigaria a população de mais alto status, migrante de áreas residenciais do centro antigo, por conter 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. Na realidade, esta população comportou-se de modo semelhante a outras estudadas , conforme apontam os teóricos aqui já referidos: o centro antigo perdeu sua característica residencial quando novas atividades econômicas começaram a se expandir, atividades essas que surgiram por conta de modificações estruturais verificadas no contexto econômico do Estado por volta da década de 50. Vale a pena lembrar que a transferência de populações para a zona leste de Teresina deu-se quando a capital do Piauí passou a ser realmente um polo dinâmico do Estado. Este aspecto da análise comprova a segunda parte da hipótese de trabalho proposta, a partir do levantamento histórico aqui realizado, conforme capítulo II. Teresina criada para ser foco dinâmico do território piauiense, desde os seus primórdios, só muito mais tarde, nos meados do século XX, passa a exercer função polarizadora. O “novo espaço” da zona leste, com características de segregação que agora já se pode dizer predominantemente elitista, passa a se organizar como reflexo do crescimento voltado para fora.

Os pontos até agora enfocados permitem comprovar a hipótese que norteou o presente trabalho.

Pretende-se agora, com base também na análise dos dados realizada no capítulo anterior, verificar em relação aos bairros Jockey Club, Fátima Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão, qual o grau e o tipo de segregação residencial, objetivo maior deste trabalho.

Considerando as questões propostas no capítulo III, e com base nos cinco aspectos maiores da análise dos resultados, objeto do capítulo IV, pode-se levantar as seguintes características específicas da área:

- 1- ocupação recente, predominante de no máximo até 03 anos;
- 2- população inicial oriunda, em grande parte, do antigo centro da cidade, tendo ali hoje, entretanto, residentes de Teresina, do Piauí e de outros Estados;
- 3- população que, deslocando-se do centro antigo, aluga suas antigas residências para outras atividades;
- 4- população que foi atraída para a zona leste por razões de ordem consciente, isto é, sabendo realmente o que queria obter no novo local de residência: melhor clima, maiores espaços, proximidade do trabalho, etc.
- 5- família “jovem”, constituída de casal com filhos – crianças e adolescentes – grande consumidora de espaço, habitando, por isso residências amplas, com 03 ou mais dormitórios;
- 6- os adultos possuem, na sua maioria, instrução superior ou 2º grau completo, demonstrando alto grau de escolaridade da família;
- 7- o chefe da família tem uma alta renda monetária, função do tipo predominante de ocupação principal e secundária que exerce;
- 8- as ocupações principal e secundária exercidas pelo chefe da família correspondem, no contexto de Teresina, àquelas geradoras de mais altas remunerações, notadamente as de funcionários públicos federais, da Universidade Federal do Piauí;
- 9- a família tem sua renda acrescida pela posse de bens e outros imóveis, que alugam, além da residência;
- 10- o status social da família pode ser estimado pelo padrão da residência, geralmente, espaçosa, além da posse de outros requisitos da vida moderna, de valor elevado, cuja obtenção é compatível com a renda auferida: transporte próprio, às vezes mais

de um; TV a cores; telefone; aparelho de ar condicionado; empregam, freqüentemente 02 ou mais serviçais;

11-a família encontra na área uma série de serviços que lhes satisfaz as necessidades, notadamente aqueles de consuma mais freqüente, como também outros ali estabelecidos, cuja procura e acesso só se faz por população com algumas das características aqui mencionadas.

A partir destas características específicas é necessário, neste momento, retomar o referencial teórico – coerentemente com a proposta metodológica enfocada no capítulo III – estabelecendo-se sempre relações entre teoria sobre segregação e o mundo real em pauta, a fim de se comprovar se a parte da zona leste de Teresina aqui estudada, apresenta realmente características de tal processo.

Castells⁽⁶⁾, define segregação como divisão do espaço em zonas que se caracterizam por forte homogeneidade social interna e por forte disparidade social externa.

Tomando-se a área pesquisada como um todo, pode-se, então, analisá-la sob dois aspectos inerentes ao próprio conceito de segregação dado por Castells:

1º aspecto – forte homogeneidade social interna: aqui a área apresenta-se relativamente heterogênea, pois verifica-se, através dos elementos contidos nos cinco grandes temas de análise, que havia combinações díspares entre os seis bairros pesquisados. No entanto, a própria análise da renda indica que Jockey Club, Esplanada Florestal e Campus Universitário apresentam-se com uma forte homogeneidade interna, diferente das demais; São Cristóvão e Fátima se aproximam muito dos 3 primeiros pela renda auferida pelos seus habitantes. Finalmente, o Planalto Ininga aparece isoladamente com relação à renda.

Deste primeiro aspecto conceitual pode-se concluir, portanto, que dos 6 bairros da área em questão, a metade apresenta-se como um tipo de homogeneidade, que se caracteriza pelo elitismo, enquanto a outra metade não apresenta esta característica, e um deles, Planalto Ininga, caracteriza-se por outro tipo de homogeneidade, que se define pelo não elitismo, definida, fundamentalmente, pela renda dos seus habitantes.

2º aspecto – forte disparidade social externa: aqui considera-se a área com relação a suas circunvizinhas e, neste plano, a parte da zona leste pesquisada apresenta-se como área ímpar, isto é, tanto destaca-se de áreas próximas, quanto do restante da cidade. Afirmou-se neste trabalho que os bairros pesquisados apresentavam características encontradas ali é somente ali: é a parte da cidade com maior concentração de “residências ricas”, o que atesta o status sócio-econômico dos habitantes, fato este que traduz uma série de requisitos comprovados através da pesquisa de campo. Pode-se concluir dizendo, que, com relação a este segundo aspecto conceitual, a área apresenta-se fortemente diferenciada das demais áreas da cidade e, mais, tendendo a se distinguir por características elitistas. Relembre-se entretanto, o caso do Planalto Ininga que apresenta características bem peculiares como já foi enfatizado neste trabalho: nos limites com os bairros Campus Universitário e Esplanada Florestal, são freqüentes as residências com o padrão dominante da área; a partir desta localização, entretanto, por todo o centro do Planalto Ininga e nos limites deste bairro com os bairros Piçarreira e Cidade Satélite, passa a dominar um outro padrão residencial caracterizado por casas pequenas, muitas de “taipa” sem pintura, cujo aspecto externo revela a situação sócio-econômica dos residentes.

Estas foram as conclusões referentes ao conceito de segregação dado por Castells. Godard e Pendarès⁽⁷⁾ dizem que a segregação se traduz por processo de exclusão de práticas de consumo, cuja lógica do processo se deve às relações sociais de consumo. Com relação a esta proposição entende-se que a área tende a se segregar sob dois aspectos: um, referente ao uso do solo. A “exclusão de consumo” dá-se aí via elevados valores da terra urbana, pois, pesquisa realizada pela Prefeitura Municipal de Teresina em convênio com IPAM e SUDENE, já em 1976, estimou para a zona leste os segundos mais altos valores de solo urbano da capital piauiense. Aqui, convém lembrar as relações que se estabelecem entre os diversos agentes da segregação residencial, a saber: os proprietários fundiários urbanos, as firmas imobiliárias e o Estado, cada um dele com mecanismos próprios – já discutidos teoricamente neste trabalho – mas com um único objetivo comum: valorizar a terra urbana. Esta torna-se, assim, um “bem exclusivo” na medida em que só pode pagar por ela quem possui renda suficiente para ali se estabelecer, através da compra do imóvel e, uma vez ali estabelecido, o fazer de modo condizente com o “padrão social” que a área “exige”. Este constitui o segundo aspecto de “exclusão de

consumo” detectado para a área em questão. Por definição, assim, pode-se dizer que segundo Godard e Pendariès, a área pesquisada apresenta também tendências a segregar-se, visto que, no contexto de Teresina poucos, proporcionalmente, podem ali residir e, em o fazendo, manter o padrão social da área, reproduzindo o status social dominante. Aqui, através da proposta de Godard e Pendariès, pode-se ampliar a análise para o tipo de tendência à segregação verificado na área: tudo indica tratar-se de uma tendência à segregação elitista, cuja dominância, no decorrer do tempo, poderá ou não consolidar-se.

Lojkine⁽⁸⁾, autor também citado neste trabalho, diz que o processo de segregação é conseqüência da urbanização que, por sua vez resulta da divisão social e territorial do trabalho. Segundo esta ótica, o tipo de ocupação que se está verificando na zona pesquisada corresponde a uma dinâmica, visto que a organização do espaço ali, que ainda está se processando, só passou a se verificar a partir de certo momento histórico de Teresina, quando a cidade passou a abrigar atividades diversificadas que levaram a um seccionamento da cidade bem delineado, dando origem a diferentes usos do solo urbano. Por conseguinte, pode-se dizer que, segundo a visão de Lojkine, os bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão estão em processo de organização, processo este que, de acordo, com as características levantadas neste trabalho indicam tendências à segregação elitista, a qual já é marcante em Jockey Club, Esplanada Florestal e Campus Universitário.

Considerando os aspectos teóricos referentes ao processo de segregação; o quadro histórico sobre Teresina; e a pesquisa de campo, foi possível estabelecer as seguintes características gerais da área de estudo:

- 1- ocupação recente, estando por isso em fase de organização;
- 2- existência de diferenciação marcante da área com relação às suas circunvizinhas, traduzindo-se por alto grau de heterogeneidade externa;
- 3- ausência de homogeneidade interna entre os bairros;
- 4- aspecto dominante interno caracterizado por padrão familiar/residencial de alto status sócio-econômico, apesar da ausência de homogeneidade;
- 5- solo urbano altamente valorizado, tornando-se fator de "exclusão de consumo" para ampla faixa da população da cidade.

Considerando finalmente as características antes mencionadas e o objetivo a que se propôs este trabalho, pode-se concluir que os bairros Jockey Club, Fátima, Campus Universitário, Planalto Ininga, Esplanada Florestal e São Cristóvão, parte da zona leste de Teresina, apresentam-se como área com tendência a segregar-se. Conclui-se assim, que a área pesquisada apresenta-se subdividida em três sub-áreas: uma, onde é marcante o caráter de segregação elitista, constituída por Jockey Club, Esplanada Florestal e Campus Universitário; a segunda, constituída por Fátima e São Cristóvão, que ainda não pode ser definida embora, os dados indiquem uma tendência à elitização; e a terceira, representada pelo bairro Planalto Ininga, que apresenta-se díspar das duas sub-áreas anteriores, cuja tendência de segregação não pode, no momento, ser estimada.

O início do processo de segregação com características elitistas que vem ocorrendo em Teresina, não é privilégio desta cidade: verifica-se este fenômeno em todo contexto social em que o crescimento urbano atinge um estágio no qual as forças produtivas geral uma especialização de funções, um consumo cada vez mais diversificado e especializado, decorrendo daí uma separação - de atividades e de interesses - dos componentes dos estratos sociais que formam esta sociedade.

Relembre-se que em Teresina, este processo tem seu marco a partir da década de 50, quando viabilizada por uma política nacional, iniciou-se uma integração econômica do Estado com sua região e o restante do País. Isto permitiu que Teresina assumisse progressivamente - dos anos sessenta aos dias atuais - o papel polarizador e dinâmico de uma vasta área em seu redor. Conseqüentemente a capital do Piauí passou a concentrar uma série de funções - notadamente as político-administrativas e comerciais - congregando populações de estratos sociais ou mais diversos.

A concretude do processo que ora se está iniciando reflete-se, então, na divisão da cidade em porções bem diferenciadas, cada uma delas abrigando, por sua vez, atividades e populações com características bem distintas.

O estudo da segregação de alto status, traduzida via habitação, e que é objeto deste trabalho, tem sua importância na medida em que a compreensão do espaço e das forças que atuam na sua organização/ reorganização, são condições imprescindíveis para a apreensão de um processo mais amplo, qual seja, a estrutura da sociedade, no tempo e no espaço.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. JOHNSON, James H. Geografia Urbana. Barcelona, Oikos-tau, 1974, p. 279.
2. YUJNOVSKY, Oscar. La Estructura interna de la ciudad; el caso Latinoamericano. Buenos Aires, SIAP, 1971.
3. JOHNSON, James H. op. cit.
4. YUJNOVSKY, Oscar. op. cit.
5. AMATO, Peter W. Elitism and settlement patterns in the Latin American city. AIP Journal, 96-105, mar. 1970.
6. CASTELLS, Manuel. La Cuestión Urbana. 2. ed. México Siglo Veintiuno, 1976, 517 p.
7. GODARD, Francis & PENDARIÈS, Jean-René, Rapports de propriété, segregation et pratiques de l'espace residencial. International Journal of Urban Regional Reserarch, 2 (1):90, 1978.
8. LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. Barcelona, Oidos-tau, 1974, 279 p.

BIBLIOGRAFIA GERAL

1. AMATO, Peter W. Elitism and settlement patterns in the Latin American city. AIP Journal, 96-105, mar. 1970.
2. ANDRADE, Manuel Corrêa de. O processo de ocupação do espaço regional do Nordeste. 2. ed. Recife, SUDENE, 1979, 142 p.
3. BAHIANA, Luis Cavalcante da Cunha. Agentes modeladores e uso do solo urbano. In: ASSOCIAÇÃO DOS GEÓGRAFOS BRASILEIROS, 19, São Paulo, 1978. Anais... São Paulo, 1978. p. 53-62.
4. BELLIDO, Javier Garcia & TAMARIT. Luiz González. Claves solos procesos de produccion del espacio. Madrid, Nuestra Cultura, 1979. 190 p. (hacer la ciudad, 1).
5. BLAY, Eva Alterman. Habitação: a política e o habitante: A Luta pelo espaço. Petrópolis, Vozes, 1978, Cap. 2.
6. BRASIL, Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste. Dinâmica das microrregiões de intensa atividade migratória. Recife, 1980. V.1.
7. CARTER, Harold. El Estudio de La Geografia urbana. Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1974, 318 p.
8. CASTELLS, Manuel. La Cuestión Urbana. 2. ed. México Siglo Veintiuno, 1976. 517 p.
9. CATANI, Afrânio Mendes. O que é capitalismo. 5. ed. São Paulo, Brasiliense, 1981. 139 p.
10. CHAVES, Joaquim. Teresina; subsídios para a história do Piauí. Teresina, 1952, 188 p.
11. _____. Como nasceu Teresina. s. n. t. 32 p. (Cadernos históricos, 2).
12. CHARLEY/Hagget. Modelos sócio-econômicos em Geografia. Rio de Janeiro, Livros Técnicos e Científicos, 1975.
13. COING, Henry. Capital et habitat Populaire. La croissance peripherique des villes du Tiers monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale. Talence (40), 1980.

14. CORRÊA, Roberto Lobato. Processos espaciais e a cidade. Revista Brasileira de Geografia. Rio de Janeiro 41. (3): 100-110, 1979.
15. COSTA PORTO, José da. O Sistema sesmarial no Brasil. S. I, UNB, s.d. 157 p. (Coleção temas brasileiros, 1).
16. CUEVA, Agustín. La Concepción marxista de las classes sociales. Debate e Crítica, São Paulo (3): 82-105, jul, 1974.
17. D'ALENCASTRE, José Martins Pereira. Memória chronologia, histórica e corographica da Província do Piauí. Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro. 20: 40-121, 1857.
18. DELLER, Jean-Paul. Promotion foncière et stratification residentielle a la peripherie des metropoles de l'Amérique Andine Tropicale. La Croissance peripherique des Villes du Tiers Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale, Talence (40): 323-53, 1980.
19. DODT, Gustavo. Descrição dos rios Parnaíba e Gurupi. Belo Horizonte, Itatiaia, 1981. 108 p.
20. DURAND-LASSERVE, A. Evolution de la promotion foncière et immobilière e Bangkok (Thailande), Kuala Lumpur (Malasie) et Colombo (Sri-Lanka). Mecanismos et tendencias – la croissance peripherique des villes du Tiers Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale. Talence (40): 323-53, 1980.
21. FRANCO, José Patrício. O Município no Piauí – 1761-1961. s. n. t. 156 p.
22. FUNDAÇÃO CENTRO DE PESQUISAS ECONÔMICAS E SOCIAIS DO PIAUÍ. Piauí: Evolução, Realidade e Desenvolvimento. Teresina, 1979, 162 p.
23. Fundação IBGE. Departamento de Geografia. Divisão do Brasil em regiões funcionais urbanas. Rio de Janeiro, 1972, 112 p.
24. _____. Teresina e seu espaço regional. Rio de Janeiro, 1972, 127 p. (Subsídios ao Planejamento da Área Nordeste, 3).
25. GODARD, Francis & PENDARIÈS, Jean-René, Rapports de propriété, segregation et pratiques de l'espace residencial. International Journal of Urban Regional Reserarch, 2 (1):90, 1978.
26. GURVITCH, Georges. As Classes sociais. 2. Ed. Lisboa. Iniciativas Editoriais, 1973, 258 p.

27. HARNECKER, Marta e Lapidus e Ostrovitianov. O capital: Conceitos fundamentais; manual de Economia Política. São Paulo, Global, 1978, 204 (Coleção Bases, 4).
28. HARVEY, David. A Justiça social e a cidade. São Paulo, HUCITEC, 1980. 219 p.
29. HAUSER, Philip M. & SCHNORE, Leo. Estudos de urbanização. São Paulo, Pioneira, 1976. p. 320.
30. JOHNSON, James H. Geografia Urbana. Barcelona, Oikos-tau, 1974. 279 p.
31. LOJKINE, Jean. O Estado capitalista e a questão urbana. São Paulo, Martins Fontes, 1981. 337 p.
32. _____. Contribution a une théorie marxista de l'urbanisation capitaliste. Cahiers Internationaux de Sociologie, 52 (1972: 123-46).
33. MACHADO, Francisco Xavier. Memória Relativa às capitanias do Piauí e Maranhão. Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro, 17 (13): 56-55, 1810.
34. MINGIONE, Enzo. Theoretical elements for a marxist analysis of urban development. In: - Captive Cities: studies in the political economy of cities and regions. London, John Wiley & Sons, s.d.p. 86-105
35. MOREIRA, Ruy A Geografia serve para desvendar máscaras sociais (ou para repensar a Geografia). Território Livre, São Paulo. (1):11.
36. MORRIS, A. S. Urban growth patterns in Latin America with illustrations from Caracas. Urban Studies, (15): 299-312, 1978.
37. MOTT, Luiz R. B. Fazendas de gado do Piauí – 1697/1762. Comunicação a ser apresentada no VIII Simpósio Nacional de História, Aracaju, Setembro de 1975. 29 f.
38. _____. Descrição da capitania de São José do Piauí – 1772. São Paulo, 1977. Separata da Revista de História, São Paulo, 56 (112): 543-66, 1977.
39. NUNES, Odilon. Os primeiros Currais; (geografia e história do Piauí seiscentista) s. 1. COMEPI, 1973. 41 P.
40. _____. Pesquisas para a História do Piauí. 2. ed. Rio de Janeiro, Artenova, 1975. 4. V.
41. PEREIRA DA COSTA, F. A. Cronologia histórica do Estado do Piauí; desde os tempos primitivos até a proclamação da República. Rio de Janeiro, Artenova, 1974, 2. V.

42. POLANTZAS, Nico. Poder político e classes sociais. São Paulo, Martins Fontes, 1977. 354 p.
43. _____. As classes sociais no capitalismo de hoje. 2. ed. Rio de Janeiro, Zahar, 1978. 368 p.
44. PRADO JÚNIOR, Caio. História econômica do Brasil. 20. ed. São Paulo, Brasiliense, 1977. 365 p.
45. PROJETO Teresina; projeto especial para cidades de porte médio. Teresina, s. d. V. 2.
46. PLANO estrutural de Teresina; avaliação (físico-sócio-econômica). Diagnóstico Sócio-Econômico. s.n.t. 2. V. 1969.
47. PIAUÍ. Assembléia Legislativa. Decreto Municipal n.º 240 de maio de 1980 e, que define os perímetros dos bairros de Teresina na forma que especifica. S. n. t. 3 f.
- Lei Municipal n.º 1.262 de 19 de janeiro de 1970 que divide, delimita o município de Teresina em zonas e dá outras providências. s.n.t.
 - Lei municipal n.º 1.151 de 06 de dezembro de 1967 que amplia a zona urbana. In: - Livro de registro das leis aprovadas; livro 8. Teresina, 1967, p. 1.
 - Lei Municipal n.º 1.134 de 19 de outubro de 1967 que altera o artigo 1º da Lei n.º 838 de 20 de junho de 1962. In: - Livro de registro das leis aprovadas; livro 7. Teresina, 1964, p. 83.
 - Lei Municipal n.º 972 de 04 de março de 1964 que estende a zona urbana da cidade e dá outras providências. In: - Livro de registro das leis aprovadas; livro 6. Teresina, 1964, 0. 5.
 - Lei Municipal n.º 838 de 20 de julho de 1962 que estende a zona urbana da cidade e dá outras providências. In: - Livro de registros das leis aprovadas; livro 5. Teresina, 1962.
 - Lei Municipal n.º 453, de 31 de agosto de 1955 que amplia e determina a zona urbana de Teresina e toma outras providências. In: - Livro de registros das leis aprovadas; livro 3. Teresina, 1955, p. 73.
48. REIS FILHO, Nestro Goulart. Evolução urbana do Brasil – 1500/ 1720. São Paulo, Pioneira, 1968, 235 p.
49. RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Notas sobre a renda da terra urbana. Chão, Rio de Janeiro (3): 18-23, 1979.

50. SANSON, A. Le Rôle et les instruments de la planification urbaine face aux mecanismes foncières et immobilières des villes du tiers-monde. La Croissance peripheriques des villes du Tiers-Monde. Le Rôle de la promotion foncière et immobilière. Travaux et Documents de Geographie Tropicale, Talence (40): 451-63, 1980.
18. SANTANA, R. N. Monteiro de. Evolução histórica da economia piauiense. Teresina, Cultura, 1964. 141 p.
51. SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: - A produção capitalista da das (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo, Alfa-Omega, 1979. 166 p.
52. TIMMS, Duncan. El Mosaico Urbano; hacia una teoria de la diferenciación residencial. Madrid, Instituto de Estudios de Administracion Local, 1976. 458 p.
53. TRIBILLON, J. F. Notes Sur: Le sol Comme Rapport social, Accompagnes d'une annexe Juridique. La Croissance Peripherique des Villes du Tiers-Monde. Le Rôle de la Promotion Foncière el Immobiliere. Travaux et Documents de Geographie Tropicale, Talence (40), 1980.
54. YUJNOVSKY, Oscar. La Estructura interna de la ciudad; el caso latinoamericano. Buenos Aires, SIAP, 1971.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E LETRAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA E HISTÓRIA

Apresentamos a V. Sa. _____
_____, aluno da Universidade Federal do Piauí, do Curso de Geografia, Matrícula n.º _____, que está trabalhando em pesquisa por nós desenvolvida e que é parte de trabalho de dissertação a ser defendida na Universidade Federal do Rio de Janeiro, para obtenção do grau de Mestre.

O objetivo desta pesquisa é obter dados referentes a bairros da zona leste de Teresina, motivo pelo qual solicitamos de V.Sa. a fineza de prestar as informações contidas no questionário que ora lhe é apresentado. Esclarecemos, de antemão, que os dados coletados serão mantidos em absoluto sigilo e se prestarão exclusivamente à pesquisa em questão.

Contamos, assim, com sua valiosa colaboração no atendimento ao nosso pesquisador, pedindo desculpas pelo tempo despendido em responder o que lhe é solicitado.

Agradecemos, antecipadamente, pelas informações prestadas, ao tempo em que nos colocamos ao seu inteiro dispor para maiores esclarecimentos.

Atenciosamente,

Irlane Gonçalves Abreu

Prof^a Assistente do Departamento de Geografia e História da FUFPI

Endereço Profissional: Departamento de Geografia e História da FUFPI, sala 35,
Bairro Ininga, Fone: 232-1212, Ramal 324.

Endereço Residencial: Rua Eliseu Martins, 1658, Teresina - Piauí - Fones: 222-5929
e 223-1925

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PIAUÍ
CENTRO DE CIÊNCIAS HUMANAS E LETRAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA E HISTÓRIA
NÚCLEO DE PROCESSAMENTO DE DADOS

**O CRESCIMENTO DA ZONA LESTE DE TERESINA - UM CASO DE
SEGREGAÇÃO?**

QUESTIONÁRIO

QUESTIONÁRIO

1. A família é composta de:
 1. casal
 2. casal e filhos
 3. casal, filhos e pais
 4. casal, filhos, pais e irmãos
 5. casal, filhos, pais, irmãos e outros

2. Qual o grau de instrução predominante dos membros adultos da família:
 1. não alfabetizados
 2. alfabetizados
 3. primeiro grau incompleto
 4. primeiro grau completo
 5. segundo grau incompleto
 6. segundo grau completo
 7. superior

3. Se existem filhos, qual a idade média deles:
 1. de 0 a 5 anos
 2. de 6 a 10 anos
 3. de 11 a 15 anos
 4. mais de 15 anos

4. Qual a renda familiar:
 1. até 5 salários mínimos
 2. mais de 5 a 10 salários mínimos
 3. mais de 10 a 15 salários mínimos
 4. mais de 15 a 20 salários mínimos
 5. mais de 20 a 25 salários mínimos
 6. mais de 25 a 30 salários mínimos
 7. mais de 30 salários mínimos

5. Qual a ocupação principal do chefe da família:

1. Funcionário Público Municipal
2. Funcionário Público Estadual
3. Funcionário Público Federal
4. Comerciante
5. Industrial
6. Pecuárta
7. Bancário
8. Profissional Liberal
9. Outra Ocupação

6. Se o chefe da família acumula mais de uma função, qual a principal ocupação secundária:

1. Funcionário Público Municipal
2. Funcionário Público Estadual
3. Funcionário Público Federal
4. Comerciante
5. Industrial
6. Pecuárta
7. Bancário
8. Profissional Liberal
9. Outra Ocupação

7. Qual a principal ocupação da esposa:

1. Funcionária Público Municipal
2. Funcionária Público Estadual
3. Funcionária Público Federal
4. Comerciante
5. Industrial
6. Pecuárta
7. Bancária
8. Profissional Liberal
9. Dona de casa
10. Doméstica

11.Outra Ocupação

8. Se a esposa acumula mais de uma função, qual a principal ocupação secundária:

1. Funcionária Público Municipal
2. Funcionária Público Estadual
3. Funcionária Público Federal
4. Comerciante
5. Industrial
6. Pecuarista
7. Bancária
8. Profissional Liberal
9. Dona de casa
- 10.Doméstica
- 11.Outra Ocupação

9. Qual a despesa média familiar:

1. até 5 salários mínimos
2. mais de 5 a 10 salários mínimos
3. mais de 10 a 15 salários mínimos
4. mais de 15 a 20 salários mínimos
5. mais de 20 a 25 salários mínimos
6. mais de 25 a 30 salários mínimos
7. mais de 30 salários mínimos

10.Qual o consumo médio de água:

1. até Cr\$ 1.000,00
2. de Cr\$ 1.001,00 a Cr\$ 3.000,00
3. de Cr\$ 3.001,00 a Cr\$ 5.000,00
4. mais de Cr\$ 5.000,00

11.Qual o consumo médio de luz:

1. até Cr\$ 1.000,00
2. de Cr\$ 1.001,00 a Cr\$ 3.000,00

3. de Cr\$ 3.001,00 a Cr\$ 5.000,00
4. de 5.001,00 a Cr\$ 10.000,00
5. mais de Cr\$ 10.000,00

12. Além do chefe da família, que outros elementos contribuem para a renda familiar:

1. esposa
2. filhos
3. irmãos
4. pais
5. mais de um desses elementos
6. outras pessoas

13. A família realiza alguma poupança:

1. sim
2. não

14. Se a casa onde a família reside é própria ou não, a família possui outros imóveis ou bens:

1. sim
2. não

15. Caso afirmativo, onde se situam esses imóveis ou bens:

1. na zona leste de Teresina
2. em outro local de Teresina
3. em outro município do Piauí
4. em outro Estado
5. em mais de um desses locais

16. Ainda em caso afirmativo, quantos são esses imóveis ou bens:

1. de 1 a 3
2. de 4 a 6
3. de 7 a 10
4. mais de 10

17. Qual o tipo do(s) imóvel(is) ou outro(s) bem(ns) que a família possui:

1. casas
2. lojas
3. terrenos urbanos
4. indústrias
5. propriedades rurais
6. mais de um desses tipos

18. Caso a família possua propriedade rural, qual o uso principal que faz da terra:

1. pecuária
2. cultivos
3. avicultura
4. outros

19. Qual a área total da(s) propriedade(s) acima referida(s):

1. menos de 1 ha
2. de 1 a 10 ha
3. de 11 a 50 ha
4. de 51 a 100 ha
5. de 101 a 500 ha
6. de 501 a 10.000 ha
7. mais de 10.000 ha

20. Qual o tempo médio de posse(s) propriedade(s):

1. menos de 1 ano
2. de 1 a 3 anos
3. de 4 a 6 anos
4. de 7 a 10 anos
5. mais de 10 anos

21. Quantos serviçais permanentes servem freqüentemente a família:

1. Nenhum
2. Somente um

3. De dois a três
4. Mais de três

22. Quantos carros a família possui:

1. Nenhum
2. Somente um
3. Dois
4. Mais de dois

23. Quantos aparelhos de ar condicionado existem na casa:

1. Nenhum
2. Somente um
3. Dois
4. Mais de dois

24. Quantos telefones (linhas com números diferentes) a família possui:

1. Nenhum
2. Somente um
3. Dois
4. Mais de dois

25. Quantos aparelhos de televisão a cores a família possui:

1. Nenhum
2. Somente um
3. Dois
4. Mais de dois

26. Quantos aparelhos de televisão preto e branco a família possui:

1. Nenhum
2. Somente um
3. Dois
4. Mais de dois

27. Há quanto tempo, seja em casa própria, cedida ou alugada, a família reside neste bairro:

1. Menos de 1 ano
2. De 1 a 3 anos
3. De 4 a 6 anos
4. De 6 a 10 anos
5. Mais de 10 anos

28. Qual o principal motivo da fixação da família neste bairro:

1. congestionamento do antigo local de residência
2. melhor clima
3. vizinhança amiga/ proximidade de parentes e amigos
4. maior disponibilidade de espaços
5. proximidade do local de trabalho
6. propaganda sobre a área
7. valorização da área
8. única solução de residência pensada

29. Qual o secundário motivo da fixação da família neste bairro:

1. congestionamento do antigo local de residência
2. melhor clima
3. vizinhança amiga/ proximidade de parentes e amigos
4. maior disponibilidade de espaços
5. proximidade do local de trabalho
6. propaganda sobre a área
7. valorização da área
8. única solução de residência pensada

30. Caso a família tenha se mudado para este bairro e o antigo imóvel seja de sua propriedade, qual o seu destino:

1. alugado
2. vendido
3. cedido
4. doado

5. outros

31. Antes da fixação neste bairro, a família residia:

1. em outra zona da cidade de Teresina
2. em outra parte do município de Teresina
3. no interior do Estado
4. em outro estado
5. outros

32. Se a família residia em outra parte do município ou no interior do Estado, qual o motivo de sua vinda para Teresina:

1. Trabalho
2. Possibilitar melhor instrução aos filhos
3. Estar mais próximo de parentes
4. Outros

33. Qual das atividades abaixo a família acha que está servida neste bairro:

33.1. Açougue

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.2. Padaria

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.3. Farmácia/ Ambulatório

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.4. Transporte Coletivo

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.5. Colégio de 1º e 2º graus

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.6. Supermercado

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.7. Atividades Religiosas

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.8. Atividades de Lazer

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

33.9. Pequenos Serviços

1. Sim, satisfatória
2. Sim, com deficiência
3. Não

34. Qual a área do terreno onde se situa a casa em que residem:
(M²)

35. Qual a área construída da casa onde residem:
(M²)

36. A Casa possui:

36.1. Dormitório: (QUANTIDADE)

36.2. Salas: (QUANTIDADE)

36.3. Sala de Estudo?

1. Sim
2. Não

36.4. Sala de Som?

1. Sim
2. Não

36.5. Sala de Lazer?

1. Sim
2. Não

36.6. Área de Serviço?

1. Sim
2. Não

36.7. Dependência de Empregada?

1. Sim
2. Não

36.8. Abrigo p/ carros?

1. Sim
2. Não

36.9. Piscina?

1. Sim
2. Não

36.10. Área de Esporte?

1. Sim
2. Não

37. Qual a estimativa do valor atual da casa:

1. menos de Cr\$ 500.000,00
2. de Cr\$ 500.001,00 a Cr\$ 1.000.000,00
3. de Cr\$ 1.000.001,00 a Cr\$ 1.500.000,00
4. de Cr\$ 1.500.001,00 a Cr\$ 2.000.000,00

5. de Cr\$ 2.000.001,00 a Cr\$ 2.500.000,00
6. de Cr\$ 2.500.001,00 a Cr\$ 3.000.000,00
7. de Cr\$ 3.000.001,00 a Cr\$ 3.500.000,00
8. mais de Cr\$ 3.500.000,00

38. A casa onde a família reside é:

1. Própria construída
2. Própria comprada
3. Alugada
4. Cedida
5. Herdada

OBS.: SE A CASA É ALUGADA, RESPONDA A PARTIR DA QUESTÃO 55

39. Se a casa é própria e foi construída ou comprada pela família residente, sua construção se fez:

1. Com recursos próprios
2. Com parte de recursos próprios e parte financiada
3. Toda financiada

40. Se a construção ou compra da casa foi financiada total ou parcial, o prazo do financiamento foi:

1. Menos de 10 anos
2. De 11 a 15 anos
3. De 16 a 20 anos
4. Mais de 20 anos

41. O valor total do financiamento para a construção ou compra da casa foi:

1. Até Cr\$ 500.000,00
2. de Cr\$ 500.001,00 a Cr\$ 1.000.000,00
3. de Cr\$ 1.000.001,00 a Cr\$ 1.500.000,00
4. de Cr\$ 1.500.001,00 a Cr\$ 2.000.000,00
5. de Cr\$ 2.000.001,00 a Cr\$ 2.500.000,00
6. de Cr\$ 2.500.001,00 a Cr\$ 3.000.000,00
7. de Cr\$ 3.000.001,00 a Cr\$ 3.500.000,00

8. mais de Cr\$ 3.500.000,00

42. Indique o Órgão financiador da compra ou construção da casa:

1. Caixa Econômica
2. Bepoupar
3. Caixa Forte
4. COHAB
5. IAPEP
6. TERRA
7. INOCOOP
8. Outros

43. Se a aquisição ou construção da casa deu-se à vista, qual o seu valor à época da compra ou construção?

1. Até Cr\$ 500.000,00
2. de Cr\$ 500.001,00 a Cr\$ 1.000.000,00
3. de Cr\$ 1.000.001,00 a Cr\$ 1.500.000,00
4. de Cr\$ 1.500.001,00 a Cr\$ 2.000.000,00
5. de Cr\$ 2.000.001,00 a Cr\$ 2.500.000,00
6. de Cr\$ 2.500.001,00 a Cr\$ 3.000.000,00
7. de Cr\$ 3.000.001,00 a Cr\$ 3.500.000,00
8. mais de Cr\$ 3.500.000,00

44. Há quanto tempo foi adquirida ou construída a casa?

1. Menos de 1 ano
2. de 1 a 3 anos
3. de 4 a 6 anos
4. de 7 a 10 anos
5. mais de 10 anos

OBS. SE A CASA FOI COMPRADA, RESPONDA AS QUESTÕES 45 e 46, SENÃO, 47 a 54.

45. A casa onde reside a família foi comprada:

1. À vista

2. À prazo

46. A casa foi adquirida através de:

1. Imobiliária
2. Parentes
3. Amigos
4. Outros

47. O financiamento obtido no Órgão financiador foi suficiente para:

1. Construção total da casa
2. Só levantamento da estrutura básica
3. Levantamento da estrutura básica e condições essenciais de habitação

48. Já possuía o terreno, depois de quanto tempo da sua aquisição a casa foi construída?

1. Sim
2. Não

49. Se já possuía o terreno, depois de quanto tempo a sua aquisição a casa foi construída?

1. Menos de 1 ano
2. de 1 a 3 anos
3. de 4 a 6 anos
4. de 7 a 10 anos
5. mais de 10 anos

50. Qual o valor do terreno à época da sua compra:

1. menos de Cr\$ 100.000,00
2. de Cr\$ 100.000,00 a Cr\$ 200.000,00
3. de Cr\$ 200.001,00 a Cr\$ 250.000,00
4. de Cr\$ 250.001,00 a Cr\$ 300.000,00
5. mais de Cr\$ 300.000,00

51. Qual o valor do terreno à época da construção da casa:

1. menos de Cr\$ 100.000,00
2. de Cr\$ 100.000,00 a Cr\$ 200.000,00
3. de Cr\$ 200.001,00 a Cr\$ 250.000,00
4. de Cr\$ 250.001,00 a Cr\$ 300.000,00
5. mais de Cr\$ 300.000,00

52. O terreno onde se situa a casa foi:

1. Comprado à vista
2. Comprado à prazo
3. herdado
4. Doador
5. Cedido

53. Se à prazo, o tempo de aquisição ou compra do terreno foi:

1. menos de 1 ano
2. de 1 a 2 anos
3. mais de 2 anos

54. O terreno foi adquirido através de:

1. Imobiliária
2. Parentes
3. Amigos
4. Outros

55. Qual o aluguel atual da casa?

1. Menos de 1 salário
2. De 1 a 2 salários
3. Mais de 2 a 3 salários
4. Acima de 3 salários

56. A família pretende construir sua casa própria?

1. Sim
2. Não

57. Se pretendem construir nesta zona da cidade, já possuem terreno?

1. Sim
2. Não

58. Se sim, qual o valor atual do terreno?

1. menos de Cr\$ 100.000,00
2. de Cr\$ 100.000,00 a Cr\$ 200.000,00
3. de Cr\$ 200.001,00 a Cr\$ 300.000,00
4. de Cr\$ 300.001,00 a Cr\$ 400.000,00
5. mais de Cr\$ 400.000,00

59. Se tem intenção de possuir casa própria, em que local da cidade pretende construir ou comprar casa?

1. Na zona leste da cidade e neste bairro
2. Na zona leste da cidade mas em outro bairro
3. Em outra zona da cidade
4. Noutra cidade

60. O principal motivo para comprar ou construir casa própria na zona leste de Teresina, neste bairro ou em outro da mesma zona, foi em razão de:

1. melhor clima
2. vizinhança amiga/ proximidade de parentes e amigos
3. maior disponibilidade de espaços
4. proximidade do local de trabalho
5. propaganda sobre a área
6. valorização da área
7. única solução de residência pensada
8. outros

61. O motivo secundário para comprar ou construir casa própria na zona leste de Teresina, neste bairro ou em outro da mesma zona, foi em razão de:

1. melhor clima
2. vizinhança amiga/ proximidade de parentes e amigos
3. maior disponibilidade de espaços

4. proximidade do local de trabalho
5. propaganda sobre a área
6. valorização da área
7. única solução de residência pensada
8. outros

62. Qual o padrão de casa que pretende comprar ou construir?

1. Casa com 2 salas e 2 dormitórios
2. Casa com 2 salas e 3 dormitórios
3. Casa com maior quantidade de salas e mais de 3 dormitórios

63. A construção ou compra da casa própria será financiada?

1. Sim
2. Não

64. Dentro de quanto tempo pretende construir ou comprar a casa?

1. Menos de 1 ano
2. De 1 a 3 anos
3. De 4 a 6 anos
4. Mais de 6 anos