



O BINÔMIO VERTICALIZAÇÃO E PLANEJAMENTO NA PESPECTIVA DAS CIDADES MÉDIAS: O CASO DE IMPERATRIZ/MA E MARABÁ/PA

Helbaneth Macêdo Oliveira ¹
Beatriz Ribeiro Soares ²

RESUMO

O estudo é baseado na correlação entre o planejamento de cidades médias e a produção vertical do espaço urbano, tendo como recorte espacial a análise de duas cidades: Imperatriz situado no estado do Maranhão e Marabá no estado do Pará. As matrizes teóricas do estudo estão pautadas na temática do planejamento urbano, da verticalização e de cidades médias. A metodologia adotada parte primariamente de pesquisa de campo, observação direcionada, e preenchimento de formulários; já os dados secundários foram oriundos de órgãos governamentais como secretarias das duas cidades. Enquanto que os resultados caminham no sentido de apresentar duas realidades com semelhanças no tocante ao processo de urbanização, contudo distintas quanto ao planejamento e também quanto a dinâmica da produção vertical do espaço intraurbano.

Palavras-chave: Planejamento, Verticalização, Cidade média, Imperatriz/MA, Marabá/PA.

ABSTRACT

The study is based on the correlation between the planning of medium cities and the vertical production of urban space, with the spatial analysis of two cities: Imperatriz located in the state of Maranhão and Marabá in the state of Pará. The theoretical matrices of the study are based on the theme of urban planning, verticalization and medium cities. The methodology adopted starts primarily from field research, directed observation, and filling out forms; the secondary data came from government agencies as secretaries of the two cities. While the results move towards presenting two realities with similarities in relation to the urbanization process, however distinct in terms of planning and also in terms of the dynamics of the vertical production of intraurban space.

Keywords: Planning, Verticalization, Medium cities, Imperatriz/MA, Marabá/PA.

INTRODUÇÃO

O contexto das cidades médias apresenta particularidades inerentes ao papel de intermediação de fluxos que esses espaços possuem, entre os pequenos centros e as grandes cidades na conformação da rede urbana brasileira. Recordar-se que a presença de cidades médias (ou intermediárias) consiste em um forte indicador da complexidade de determinada rede urbana, pois o equilíbrio na configuração espacial dos sistemas urbanos está vinculado ao

¹ Doutora em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia – UFU, helbaneth@hotmail.com

² Profa. Dra. do PPGEO e PPGAU da Universidade Federal de Uberlândia – UFU, brsoares@ufu.br



fortalecimento das relações internas e externas das cidades e regiões (ANDRADE; SERRA, 2001). Ou seja, a estratificação de um conjunto de cidades proporciona a diversidade de funções urbanas e regionais, contribuindo para a ampliação das relações entre seus núcleos componentes.

Neste sentido a urbanização desses locais apresenta um rico arcabouço de dinâmicas com características singulares, tal qual a íntima relação da verticalização com o planejamento urbano. Neste sentido acredita-se que, nos espaços intermediários a produção de edifícios geralmente é voltada às camadas de mais alta renda, logo, com elevado valor de mercado; o que, para efetivar o processo de venda carece da estruturação e implementação de um arcabouço legislativo que o legalize.

Explica-se que a justificativa da pesquisa está baseada nas inquietações pessoais em aprofundar os estudos sobre a produção vertical para além de observar apenas uma realidade, pois se acredita que o contraponto entre dois cenários pode trazer a luz particularidades tanto no que diz respeito aos aspectos intraurbanos como regionais. Daí a escolha de duas cidades médias como recorte espacial da pesquisa, uma vez que ambas apresentam similaridades quanto aos papéis de polo econômico regional, oferecendo assim condições de abrigarem a produção vertical do espaço.

Nesta conjuntura, o objetivo da pesquisa consiste em compreender como a verticalização e o planejamento se relacionam na produção do espaço urbano em cidades médias, no particular da realidade de Imperatriz/MA e Marabá/PA. Para isso, de forma específica elenca-se os objetivos secundários, como entender as diferenças e similitudes do planejamento difundido nas duas cidades em estudo, bem como conhecer as características específicas da verticalização urbana de Imperatriz e Marabá.

Diante disso, o percurso metodológico adotado utilizou de técnicas como pesquisa de campo, observação direcionada e preenchimento de formulários para o levantamento dos dados primários; além da utilização de dados secundários oriundos de órgãos e estudos como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Instituto Maranhense de Estudos Socioeconômicos e Cartográficos do Maranhão (IMESC), a Fundação Amazônia de Amparo a Estudos e Pesquisas do Pará (FAPESPA) e o estudo de Regiões de Influência de Cidades (REGIC).

As conclusões do trabalho caminham no sentido de apontar duas realidades com similitudes quanto a inserção regional, porém diferentes quanto a organização intraurbana, a planejamento e espacialização da verticalização.

A metodologia adotada parte da perspectiva do espaço enquanto lócus da produção social do trabalho, levando em conta o fator histórico como interveniente primordial para as análises socioespaciais. Isso porque se entende, tanto a verticalização quanto o planejamento enquanto partícipes da produção do espaço, permeado por interesses distintos que resultam na produção de formas espaciais como a construção vertical, enquanto fruto de conflitos na apropriação do espaço.

É importante apontar que o percurso metodológico da pesquisa ocorreu no decurso da pandemia da Covid-19, o que trouxe agravantes quanto às dificuldades na aquisição dos dados primários. No rol das técnicas de pesquisas utilizou-se da pesquisa campo nas cidades médias de Imperatriz e Marabá, no período do ano de 2021, esta consistiu na visita *in loco* de todos os edifícios das duas cidades, para o preenchimento de formulário básico da pesquisa.

Em um segundo momento fez-se a visita a órgãos públicos como as secretarias e órgãos responsáveis pelo planejamento urbano. Em Imperatriz na Secretaria de Planejamento, Fazenda e Gestão Orçamentária (SEFAZGO) e Câmara municipal, e em Marabá na Secretaria Municipal de Gestão Fazendária (SEGFAZ) e na Câmara da cidade, para a aquisição do material cartográfico de base para a confecção dos mapas, e também para informações das edificações verticais como valor venal dos imóveis e dados de identificação como ano de construção; bem como das leis regimentares de cada cidade quanto ao planejamento urbano.

REFERENCIAL TEÓRICO

Tendo em vista a importância estratégica das cidades médias para a organização da rede urbana brasileira, é cabal apontar que essas urbes tiveram maior destaque a partir da década de 1970 com programas governamentais como II Plano Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (II PND). Dentre os papéis dessas urbes estão: a) redução das disparidades regionais; b) orientação de fluxos migratórios; c) diferenciais de produtividade industrial; e d) necessidade de multiplicação de postos avançados de expansão do sistema socioeconômico nacional (AMORIM FILHO; SERRA, 2001).

Olhando, pois, para esses papéis desenvolvidos por essa categoria de cidade é que se faz o recorte espacial da pesquisa, a luz do planejamento urbano e da verticalização. Uma coisa é vislumbrar o planejamento em vista de grandes metrópoles, outra é observa-lo na perspectiva

das cidades médias, pois as mesmas possuem particularidades próprias (o que também se aplica a verticalização urbana).

Maria Encarnação Beltrão Sposito (2001, p. 614) afirma que “não há correspondência direta entre o tamanho demográfico de uma cidade e seu papel na rede urbana ou, em outros termos, cidades de mesmo porte populacional podem desempenhar papéis que diferem em sua natureza e importância”. Esse raciocínio é de fundamental valia para o entendimento das cidades médias, o qual tem sido fortemente evidenciado por estudos como o de Bitoun, Miranda e Moura (2017). Consoante a isso, apresenta-se o conceito de cidade média desenvolvido por Corrêa (2017), o qual diz que:

A noção ou conceito de cidade média é de natureza relacional, envolvendo relações com centros menores e maiores do que ela. Nesse sentido, a cidade média só pode ser compreendida como parte integrante de uma rede urbana. [...] É nesse contexto que se situam as cidades médias, cidades de intermediação no âmbito da rede urbana (CORRÊA, 2017, p. 29).

Ao evidenciar a natureza relacional das cidades médias, o autor toca num importante ponto para o presente estudo, dado que o papel de intermediação dos fluxos exercido pelas cidades médias necessita da existência de relações destas com as pequenas e grandes cidades. Entendendo essa intermediação pelo binômio concentração-dispersão, Santos (2008, p. 332) nos explica que “as metrópoles representam as formas de concentração e as cidades locais são representativas das formas de dispersão. Quanto às cidades intermediárias, elas são representativas de uma espécie de compromisso entre as duas tendências”.

De qualquer forma, essas cidades em evidência são os pontos nodais da complexificação em curso das redes urbanas. Sendo assim, não é tarefa simples refletir sobre as relações e os papéis exercidos pela cidade média na atualidade, pois os desdobramentos do capital global elevam o contexto relacional das diferentes urbes a níveis escalares diversos, em um movimento quase instantâneo proporcionado pelas conexões em tempo real.

Considera-se que o mesmo processo de reestruturação do território nacional que influenciou diretamente na expansão das cidades médias e na dispersão industrial também é fator chave da verticalização (antes presente predominantemente nas grandes metrópoles), que passa a ser construída também em cidades médias.

No momento em que se viu a cidade média enquanto uma possibilidade viável e rentável para a atração de diversos capitais, pessoas e fluxos, criou-se a “necessidade” de residir de forma similar aos grandes centros, ou seja, a cidade média, com suas vantagens e amenidades, passa a abrigar a verticalização (geralmente em escala menor do que nas metrópoles)



direcionada ao público de maior condição financeira. Esse nicho de mercado tornou-se alvo do mercado imobiliário, que investiu na produção da habitação vertical, comercializada na forma unitária de apartamentos. A presença da verticalização, portanto, altera a configuração espacial das cidades médias e confere dinamismo ao mercado da habitação desses centros. Determinados locais passam a ser “privilegiados” pela presença de edifícios, a paisagem urbana é alterada e atrela-se a verticalização à modernidade da cidade.

A expansão urbana vertical é facilmente visível na paisagem, e os edifícios são formas urbanas que evidenciam o que há de mais “moderno” na forma de se residir na cidade. Podem ser interpretados sob diversos enfoques, tais como templos da modernidade, identidades de um modo de vida, fatores de diferenciação socioespacial, dentre outros. São pensados, construídos e vendidos por um segmento do mercado imobiliário para determinadas parcelas da sociedade. Em outras palavras:

A verticalização urbana constitui-se num estágio avançado de apropriação do solo urbano. Esse estágio representa mudanças sociais e econômicas, sendo, portanto, símbolo da modernidade, um marco revolucionário na paisagem urbana. Residir em edifícios é uma nova ideologia que representa status social com boa infraestrutura urbana e localização, além de segurança. É importante destacar que a verticalização, não denota apenas transformações de ordem morfológica e espacial, mas também de ordem econômica, cultural e social (FRANÇA; ALMEIDA, 2015, p. 587).

As transformações socioespaciais da habitação vertical são diversas. Na cidade, a verticalização não apenas se destaca pela dimensão e altura de seus empreendimentos, como também altera a dinâmica dos transportes, a demanda pelo consumo de produtos alimentícios, além de influir na valorização imobiliária das áreas ao seu entorno, podendo ser um dos fatores modificadores da cultura local. Assim como as cidades médias são entendidas com base em suas interações espaciais com outras cidades – e por isso não se tem apenas um tipo de cidade média –, a verticalização também é apreendida de acordo com o espaço onde se encontra, havendo diferenciações quanto a sua presença em cidades médias, grandes ou metrópoles.

A título de identificação, a verticalização é proposta como “a multiplicação efetiva do solo urbano, possibilitada pelo uso do elevador” (SOMEKH, 2014, p. 28). A autora é referência nesta temática por seus estudos sobre a verticalização da maior cidade do país, nos quais fez uma periodização do processo, apontando para a importância do elevador na expansão urbana vertical e para o simbolismo dos primeiros edifícios da metrópole paulista. Não há dúvida de que a introdução do elevador proporcionou a elevação dos patamares edificadas, que até então contavam apenas com o máximo de três pavimentos.

O casoamento da verticalização como planejamento urbano é organizado de diversas formas, a princípio pela legislação voltada a exigência do elevador conforme os patamares edificados, também pelo disciplinamento da localização das construções verticais, bem como pela limitação de gabarito conforme a área, e o mais recente pela aplicação dos instrumentos de planejamento urbano.

Tendo em vista isso, a produção vertical do espaço urbano é um dos alvos da legislação urbanística que disciplina a intensidade e a localização dos empreendimentos verticalizados, por meio de leis como o zoneamento, o código de obras municipal e, principalmente, o Plano Diretor, que tem como função o benefício da cidade como um todo. Diante de particularidades como a concentração em áreas valorizadas pelo mercado imobiliário, e sendo também ferramenta de valorização, a verticalização pode, portanto, alterar significativamente a organização socioespacial da cidade.

Sobre os novos encargos trazidos pela verticalização para o seio da gestão municipal, Ramires (1998) comenta que:

Com o desenvolvimento do processo de verticalização surge uma nova responsabilidade para o Poder Público, no sentido de disciplinar esse processo, através de zoneamentos, definição de gabaritos dos prédios, estipulação das taxas de ocupação e índices de aproveitamento dos lotes (RAMIRES, 1998, p. 111).

Essa responsabilidade se dá em vista da dimensão da produção vertical no espaço urbano, com implicações diretas na circunvizinhança em razão da altura e da redução da privacidade do entorno, do fluxo de pessoas e de alterações ambientais, como sombra, barulho e ventos, que modificam a qualidade das demais moradias. A depender da população residente, da quantidade de pavimentos e do número total de apartamentos, um único edifício pode alterar toda a dinâmica social de um bairro.

Como tratamos de edifícios que geralmente são voltados às camadas de mais alta renda, logo, bem valorizados, a legislação é fundamental para sua implantação. Isso porque uma regra é clara: “quanto mais valorizada for uma área para o mercado imobiliário, mais detalhada é sua legislação” (MARICATO, 2001, p. 95). O empreendimento vertical carece do aparato jurídico, regulado pelo Estado, para a consecução do projeto e sua posterior efetivação, pois o público a que se destina não costuma correr riscos na garantia do capital investido.

A legalização da construção é um critério indispensável, e por isso mesmo é calculada previamente pelo incorporador ou construtor como um dos custos da construção. Neste processo, inserem-se diversas taxas e licenças, como ITBI e alvará de construção, além de



alguns encargos, autorização ambiental, dentre outros que vão subsidiar o início da construção.

É nesta etapa que instrumentos como a outorga onerosa do direito de construção é aplicada, quando da inobservância do índice de aproveitamento discriminado no Plano Diretor, bem como se confere o respeito ao zoneamento municipal, aos limites construtivos do código de obras e posturas etc.

Um dos diferenciais da compra de um apartamento é que esses trâmites legais são feitos pelos agentes construtores e/ou incorporadores, cabendo ao pretense comprador arcar com o equivalente financeiro embutido no preço final. Assim, com base nas informações sobre o planejamento urbano municipal e a verticalização urbana, a próxima seções incumbir-se-á de apresentar os dados da pesquisa feita em Imperatriz/MA e Marabá/PA.

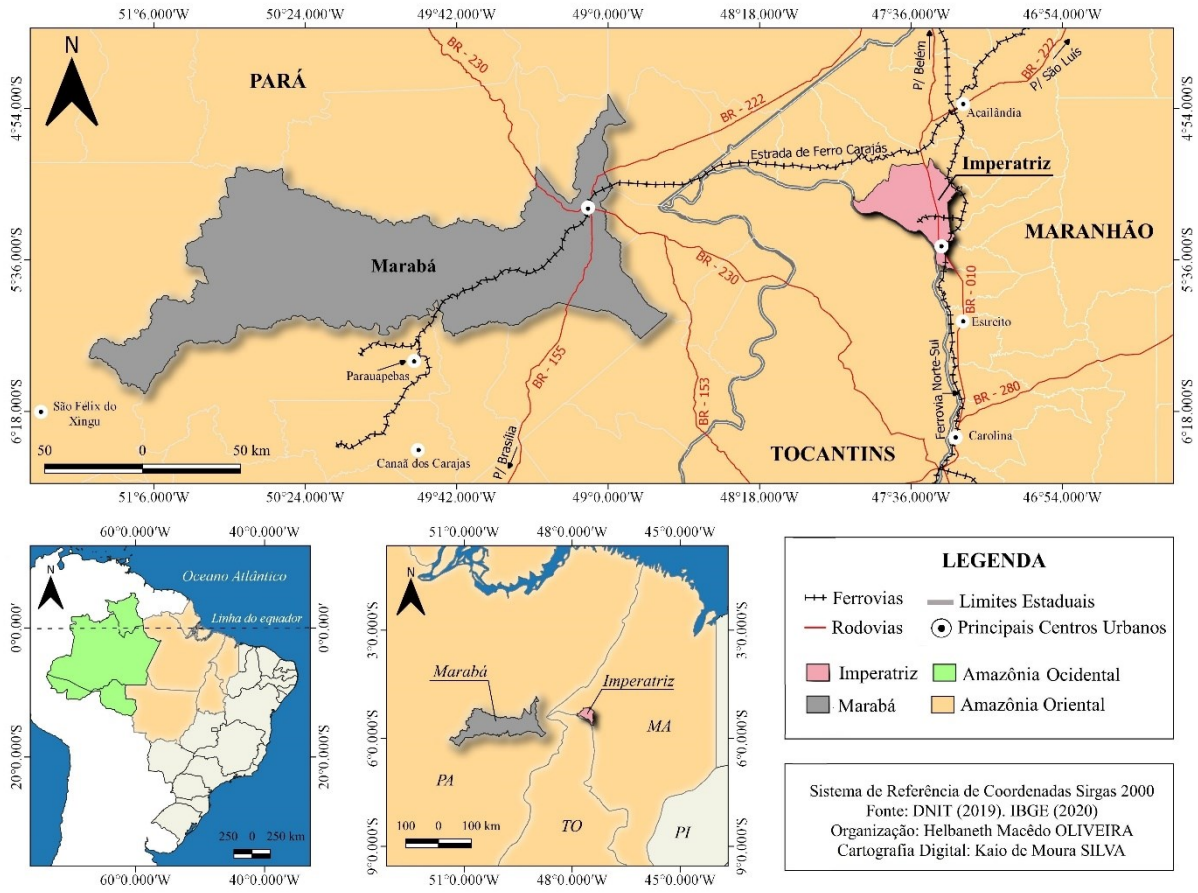
RESULTADOS E DISCUSSÃO

Constatou-se que as duas cidades possuem consideráveis similaridades, ambas são espaços dinâmicos com influência regional em seus respectivos estados (Capitais Regionais C), e com relações regionais complexas no entreposto dos estados do Maranhão, Pará e Tocantins (Vide Figura 1). O paralelo sobre a formação socioespacial das duas cidades médias em apreço aponta que ambas se estruturaram atreladas à forte dinâmica regional dos diversos ciclos econômicos.

Até meados década de 1950, quando grandes mudanças ocorrem na região amazônica, as duas cidades tinham seus percursos históricos atrelados diretamente à dinâmica fluvial. No caso de Imperatriz, com o rio Tocantins, e em Marabá o mesmo rio Tocantins e um de seus afluentes, o Itacaiúnas. Foi por meio das águas que boa parte da comunicação e das trocas comerciais ocorreram, facilitando assim a construção de uma rede de cidades ribeirinhas da época. Diante disso, observa-se que as duas cidades possuem estreitas relações com os rios, assim como boa parte das cidades inseridas no contexto amazônico.

No alvorecer das mudanças implantadas a partir da dinâmica de integração da Amazônia, Imperatriz e Marabá são eleitas como cidades polos alvos de investimentos e planejamento para a estruturação de uma rede de cidades médias amazônicas que facilitassem os diversos fluxos em direção às metrópoles regionais. Neste transcorrer, o afloramento dos ciclos econômicos como o do ouro – localizado no garimpo da “Serra Pelada” – também teve importantes papéis.

Figura 1 – Imperatriz/MA e Marabá/PA: localização geográfica, 2023.

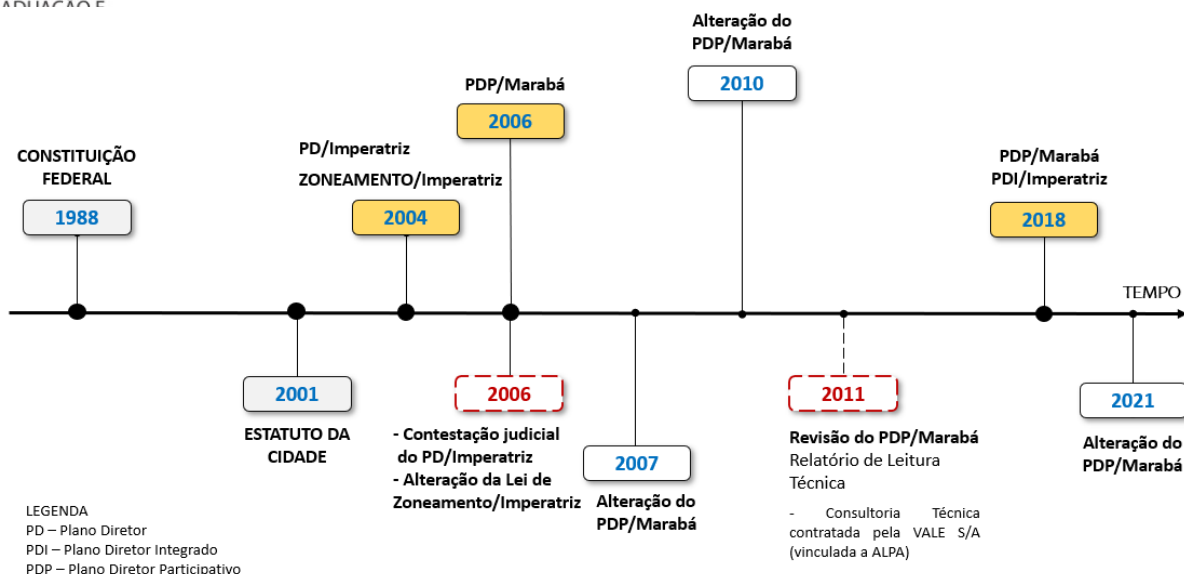


Fonte: Da autora, com base em IBGE (2020).

No tocante ao planejamento urbano temos dois cenários distintos. Uma possui realidade com planos urbanos de longa data, resultando num espaço intraurbano compartimentado em núcleos, conformando uma cidade polinucleada, principalmente diante da influência da dinâmica dos rios. Esse panorama de Marabá relaciona-se também ao predomínio de dois setores econômicos (secundário e terciário), o que desemboca na produção vertical esparsa principalmente em dois de seus cinco núcleos.

O primeiro PD de Imperatriz entra em vigor em 2004, juntamente com a Lei de zoneamento, e o PD de Marabá, em 2006. Após, eventos adversos postergaram a revisão dos respectivos Planos Diretores: em Imperatriz houve a contestação do PD, e em Marabá, o colapso do projeto siderúrgico da ALPA. Isso proporcionou que o PD de Imperatriz fosse revisto apenas em 2018, mesma data da revisão do PD de Marabá (Vide Figura 2).

Figura 2 – Imperatriz/MA e Marabá/PA: marcos legais do planejamento municipal, 1988-2023



Fonte: Da autora, com base em diversas legislações.

Nesse cenário, a produção de edificações verticais ganhou impulso em Imperatriz, principalmente no período de contestação do PD, momento em que se registra o maior lançamento desse tipo de empreendimento. Ao passo que em Marabá, o insucesso da ALPA acarretou na retração imobiliária pelos recursos investidos à espera do empreendimento siderúrgico que não veio.

Peralços à parte, o estudo do planejamento dessas cidades perpassa não apenas a confecção de seus planos diretores ao longo do tempo, há que se entender também a estruturação intraurbana que essas legislações apresentam. E nesse quesito encontramos as maiores diferenças entre esses dois centros. Primeiramente porque a dinâmica dos rios não teve a mesma ação no espaço intraurbano de cada uma. Em Marabá, a expansão urbana abraçou a junção de dois rios, favorecendo sua estruturação enquanto uma cidade polinucleada. Já em Imperatriz, o rio foi o pontapé inicial da expansão urbana para o sentido oposto a este, de forma que se estruturou uma cidade mononucleada.

Além disso, outra notável diferença encontra-se na forma como o zoneamento municipal consta nas legislações de Imperatriz e Marabá. Essas cidades planejaram a estruturação de seus espaços de formas distintas e, a esse respeito, pelo menos duas considerações devem ser feitas. A primeira refere-se a como o zoneamento é inserido no aparato jurídico conjuntamente com o PD: em Imperatriz há a separação do zoneamento em lei distinta do PD, enquanto em Marabá o zoneamento está integrado ao seu PD.

A segunda consideração refere-se à inserção da zona rural e urbana no planejamento municipal. Em Marabá, desde seu primeiro PDP, se trabalha com a estruturação municipal



como um todo, considerando a integração da zona rural e urbana com o zoneamento dividido em 16 distritos, dos quais três corresponderiam à zona urbana e os demais à zona rural (MARABÁ, 2006). Na revisão do PDP desta cidade (que está em vigor em 2023), trabalha-se o zoneamento na figura de 12 distritos, dos quais a zona urbana é apenas um, subdivido em Núcleos, Zonas de Expansão e Distritos industriais (MARABÁ, 2018).

Já em Imperatriz a história muda de figura. De início porque, conforme dissemos, o planejamento municipal se utiliza principalmente de duas legislações (o PD e a Lei de zoneamento). Na Lei de zoneamento, lançada conjuntamente com o PD e ainda em vigor, temos a consideração apenas da zona urbana, erroneamente tratada enquanto município (não existe sequer menção da existência de uma área rural, a qual sabidamente é a maior parcela do território imperatrizense). Isso se diz pela análise do material cartográfico do zoneamento e da descrição das zonas na Lei, que se utiliza dos limites do perímetro urbano para zonar o município. Isso muda quando o segundo PD é publicado, momento em que aparece a figura da área rural, seus povoados e suas zonas de amortecimento.

Intencionalmente ou não, é nítido que em Imperatriz temos a tendência de relegar a segundo plano a parcela rural, tornando sua área urbana o foco do planejamento municipal. Espacialmente, essa área urbana está localizada excentricamente em uma pequena fração a sudeste. Associa-se a isso também o fato de que, em relação à distribuição do PIB municipal, a contribuição do setor primário é discrepantemente menor se comparada ao secundário, e principalmente ao terciário, que subsidia a vocação comercial de Imperatriz.

À luz do zoneamento urbano, a cidade é compartimentada em pelo menos 18 tipos de zonas, que se subdividem em 58 zonas totais (IMPERATRIZ, 2004). Devido à grande quantidade de áreas criadas, tudo indica que o zoneamento vem oficializar a separação das principais áreas e seus respectivos usos na ausência de uma delimitação oficial dos bairros. E ao contrário do PD, o zoneamento está em vigor com apenas uma alteração de 2006.

Lembra-se, ainda, que em Imperatriz há um alto adensamento populacional, visto que a maior parte da população está na área urbana (95%). Somado a isso tem-se uma área urbana territorialmente menor em relação a maior parte da parcela rural. Ou seja, há uma alta concentração de habitantes no espaço urbano, o que também tem relação com a tendência de verticalização para o uso otimizado dos melhores locais da cidade.

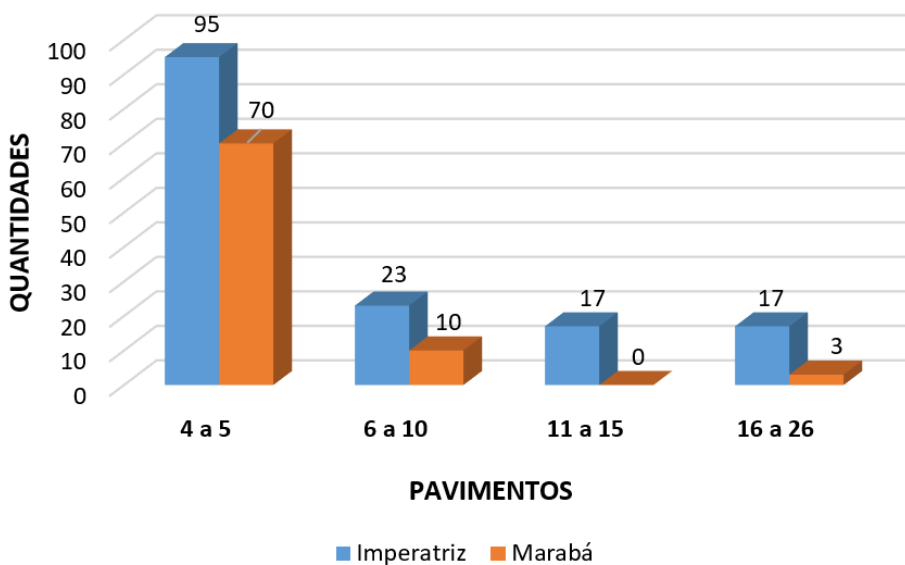
Marabá possui uma extensão territorial 11 vezes maior do que Imperatriz e também uma área rural extensa em relação ao espaço urbano, além de concentrar boa parte de sua população na área urbana (o equivalente a 80%). Contudo, apresenta a distribuição das funções urbanas em áreas espacialmente extensas se comparadas a Imperatriz, que pelo olhar da legislação

disciplina o adensamento populacional de forma melhor equilibrada em relação a sua companheira. Outro fator, porém, que se nota em Marabá e que não é visto em Imperatriz, é a forte influência de planos urbanísticos anteriores ao Estatuto da Cidade, principalmente os planos PDUM e PEUM construídos no período da ditadura militar.

No que concerne à produção do solo urbano vertical, o estudo identificou que também se trata de realidades distintas. Apesar das similaridades entre Imperatriz e Marabá sob a perspectiva histórico-regional, a estruturação intraurbana destas caminhou de forma diferente, e o mesmo ocorre quando se trata da produção de edifícios. Nesse sentido, a Figura 3 apresenta essas diferenças tratando da distribuição vertical a partir de categorias dos pavimentos edificadas.

Tanto Imperatriz quanto Marabá apresentam a maior parte das edificações verticais situadas na categoria dos edifícios baixos – entre 3 e 4 pavimentos –, tendo a primeira 63% dos edifícios (95 unidades) e a segunda, 84% (70 unidades). O estudo identificou que isso se dá por diversos motivos, tanto por facilidades construtivas como o menor custo em relação aos edifícios com maiores patamares edificadas, quanto o fato de esta categoria estar liberada, pela legislação vigente, de instalar elevadores (o que aumentaria consideravelmente o custo para o construtor).

Figura 3 – Imperatriz/MA e Marabá/PA: edifícios por pavimentos, 2023



Fonte: Da autora, com base em pesquisa de campo realizada em 2021.



Contudo, o predomínio dessa tipologia não ensejaria o desenvolvimento do processo de verticalização urbana, pois há a dicotomia que esta categoria não abrange o simbolismo que a produção vertical possui atrelada ao que é percebido nos grandes centros, como a presença dos arranha-céus que alteram não apenas a paisagem urbana, mas a própria dinâmica produtora do espaço, construindo um nicho de mercado voltado ao lançamento de edifícios de padrões socioeconômicos diferentes (Vide Figura 4).

Figura 4 – Marabá/PA: Partage Shopping, 2023



Fonte: Da autora, a partir de pesquisa de campo realizada em 2021.

Dessa forma, é a somatória produtiva dos edifícios baixos, médios e altos que entendemos fomentar a lógica verticalizadora do solo urbano. Por ser a primeira etapa do processo de verticalização, a produção dos edifícios baixos tende a predominar no espraiamento vertical do solo urbano. Posteriormente, a criação dos edifícios medianos se apresenta como a fase seguinte da estruturação do mercado urbano vertical.

Nesse ínterim, nas duas realidades em estudo, são duas categorias representativas dos edifícios medianos – a de 6 a 10 pavimentos e a de 11 a 15 pavimentos. É perceptível que, em ambas as categorias, Imperatriz destaca-se com um maior número de edifícios, totalizando um percentual de 29% dos edifícios imperatrizenses (44 unidades), enquanto em Marabá este percentual corresponde a 12% do total (10 unidades), os quais estão concentrados na categoria de 6 a 10 pavimentos e sem nenhum representante na categoria de 11 a 15 pavimentos (Vide Figura 5).

Figura 5 – Imperatriz/MA: Av. Bernardo Sayão na altura do bairro Maranhão Novo, 2023



Fonte: Da autora, capturada em 21/05/2021.

Ou seja, em Imperatriz a lógica verticalizadora do espaço apresenta uma constante, tendo em vista que mesmo com a redução dos edifícios, nas duas categorias medianas há uma representatividade considerável em relação ao total. Contudo, ao olharmos para Marabá há uma lacuna, pois não há uma continuidade produtiva de edifícios na categoria que intersecciona os edifícios medianos aos de maiores patamares, isto é, a categoria de 11 a 15 pavimentos, ao passo que em Imperatriz há 17 edificações.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Historicamente Imperatriz e Marabá tiveram boa parte seus respectivos processos de formação socioespacial intrinsecamente ligados aos rios, principalmente o rio Tocantins, que margeia Imperatriz, e no caso de Marabá, com a confluência deste com seu afluente, o Itacaiúnas. Essas cidades cresceram e tornaram-se polo econômico e regional em seus estados, bem como organizam os fluxos no entreposto estadual do Pará, Tocantins e Maranhão, região em que as mesmas se destacam como principais centros.

Identificou-se que a lógica de implantação dos edifícios corresponde à localização da centralidade intraurbana, e que o planejamento, por meio do Plano Diretor, tem a possibilidade de organizar o espaço interno através da aplicação dos instrumentos da política urbana. Nesta direção constatou-se que Imperatriz é uma cidade monocêntrica e Marabá, policêntrica, e que mesmo diante dessa diferença, a localização das edificações verticais se deu nas áreas de maior rentabilidade do solo da cidade, onde o mercado imobiliário organiza a extração da mais-valia urbana.

Neste sentido, se viu que, dentre as particularidades das duas urbes, o planejamento é um dos aspectos de relevo. Em análise da legislação voltada para o planejamento urbano, constatou-se que, em Marabá, o Plano Diretor Participativo aportou um arcabouço jurídico relativo ao disciplinamento do uso do solo urbano, que no tocante à produção urbana vertical, tem limitação de gabarito e índice de aproveitamento básico em toda a extensão urbana, com o acréscimo da aplicação da ferramenta do solo criado nas áreas com maior assistência dos serviços públicos.

Em Imperatriz, por sua vez, o planejamento urbano foi estudado à luz de seu Plano Diretor Integrado, bem como da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do solo. Nesta urbe viu-se que essas duas legislações indicam que o planejamento da cidade tem viés difuso, com histórico de mudança legislativa que claramente induz o adensamento populacional nas áreas valorizadas, inclusive com redução de parâmetros construtivos e ampliação de gabaritos nos bairros centrais, em detrimento de maiores limitações nas áreas distantes do centro.

Para um cenário futuro outras questões podem ser erguidas para se entender a produção do espaço urbano vertical das cidades médias amazônicas, como a ação das elites locais, o papel da cultura global, regional e local na construção das cidades, além da gestão pública e privada na dinâmica comercial que esses centros desenvolvem com o seu entorno.

Com isso, o trabalho evidencia a complexidade dos estudos referentes a cidades médias, tal qual se viu com as duas cidades escolhidas e que apresentaram cenários diferentes. Isso nos leva a reconhecer que a temática não se esgota com o esforço empreendido nesta pesquisa, a qual pretende oferecer subsídios para futuras esforços direcionados ao planejamento e verticalização das cidades médias.

AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – Código de Financiamento 001.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.



AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. *In*: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. (org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.

BITOUN, J.; MIRANDA, L.; MOURA, R. Cidades médias no Brasil: heterogeneidade, diversidade e inserção nos espaços rurais brasileiros. *In*: MATURANA, F. *et al.* (ed.). **Sistemas urbanos y ciudades medias em Iberoamérica**. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile, 2017. p. 44-77.

CORRÊA, R. L. Cidades médias e rede urbana. *In*: SILVA, W. R. da; SPOSITO, M. E. B. (org.). **Perspectivas da urbanização: reestruturação urbana e das cidades**. Rio de Janeiro: Consequência, 2017. p. 29-38.

FRANÇA, I. S. de.; ALMEIDA, M. I. S. de. O processo de verticalização urbana em cidades médias e a produção do espaço em Montes Claros/MG. **Boletim Gaúcho de Geografia**, v. 42, n. 2, p. 584-610, maio 2015. Disponível em:
<http://www.seer.ufrgs.br/index.php/bgg/article/view/52944/34038>. Acesso em: 19 nov. 2021.

IMPERATRIZ. Câmara Municipal. **Lei Complementar Municipal nº 003, de 14 de julho de 2004**. Dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Imperatriz, Estado do Maranhão, e estabelece outras providências. Imperatriz, MA: Prefeitura Municipal, 2004b. Disponível em:
<http://www.camaraimperatriz.ma.gov.br/portal2021/projeto/public/upload/leis/1804632f3c694f7c3cacfa306bf58846.pdf>. Acesso em: 18 jan. 2022.

MARABÁ. **Lei nº 17.213, de 09 de outubro de 2006**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Marabá, cria o Conselho Gestor do Plano Diretor e dá outras providências. Marabá, PA: Câmara Municipal, 2006.

MARABÁ. **Lei nº 17.846, de 29 de março de 2018**. Dispõe sobre a revisão do plano Diretor participativo do município de marabá, instituído pela lei Municipal nº 17.213 de 09 de outubro de 2006, e dá outras providências. Marabá, PA: Câmara Municipal, 2018.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2001.

RAMIRES, J. C. L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação**. 358 f. 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

SANTOS, M. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. 2. ed. São Paulo: EdUSP, 2008.

SOMEKH, N. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador**. 2. ed. São Paulo: Mackenzie, 2014.

SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. *In*: SPOSITO, M. E. B. (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: Unesp, 2001.