



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO PIAUÍ – UESPI
CAMPUS CLÓVIS MOURA – CCM
LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA

ANÍSIO RODRIGUES DA SILVA FILHO

**O ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO E COMERCIAL DO CENTRO DE
TERESINA: UM ESTUDO DE CASO A PARTIR DA RUA 13 DE MAIO**

TERESINA

2025

ANÍSIO RODRIGUES DA SILVA FILHO

**O ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO E COMÉRCIAL DO CENTRO DE
TERESINA: UM ESTUDO DE CASO A PARTIR DA RUA 13 DE MAIO**

Monografia exigida como Trabalho de Conclusão de Curso de Licenciatura Plena em Geografia da Universidade Estadual do Piauí-UESPI, sob a orientação da Prof. Dr. João Paulo Rabello de Castro Centelhas.

TERESINA

2025

ANÍSIO RODRIGUES DA SILVA FILHO

**O ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO E COMERCIAL CENTRO DE TERESINA:
UM ESTUDO DE CASO A PARTIR DA RUA 13 DE MAIO**

Monografia exigida como Trabalho de Conclusão de Curso de Licenciatura Plena em Geografia da Universidade Estadual do Piauí-UESPI, sob a orientação da Prof. Dr. João Paulo Rabello de Castro Centelhas.

Aprovada em ____/____/____

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. João Paulo Rabello de Castro Centelhas

Doutora em Geografia Humana - USP
Presidente

Prof^a. Dr. Manuela Nunes Leal

Doutora em Geografia - UFS
Membro

Prof. Dr. Carlos Rerisson Rocha da Costa

Doutor em Geografia Humana - USP
Membro

Dedico este trabalho a todos que fazem dessa cidade um grande lugar para se viver.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus e a minha família, principalmente a meu filho Aniston Rocha Rodrigues da Silva, gratidão pelo amor e cuidado durante toda essa jornada, seu incentivo me impulsionou a continuar nas horas mais difíceis deste caminho e por ser meu fiel escudeiro na produção do instrumental.

Ao meu pai Anísio Rodrigues da Silva, a minha mãe Rosalina Pereira dos Santos Silva (In memoriam), meus irmãos e irmãs, por serem a base para me tornar a pessoa que sou hoje, e por me permitirem chegar até aqui com todo apoio, incentivo e suporte. Essa conquista também é de vocês.

Aos amigos que o curso me proporcionou, Christyane Sherda, João Victor, Cledijane Rodrigues, Daniel Moura, Liliane Borges e Roberto Bispo, meus agradecimentos pela presença nessa jornada, tornado meus dias mais leves.

Agradeço em especial a Prof. Dr. João Paulo Rabello de Castro Centelhas, meu orientador, por toda paciência, disponibilidade e atenção na produção deste trabalho.

Por fim, agradeço a todo o corpo docente do Curso de Geografia da Universidade Estadual do Piauí, pela passagem de conhecimento e incentivo à aprendizagem.

A cidade é um espaço de luta, de conflito, de contradição, mas também de criação e de transformação

Milton Santos

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo analisar as causas do esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina, bem como verificar seus impactos sociais, econômicos e urbanos. Para isso, o fenômeno foi estudado sob duas perspectivas: a primeira, de caráter geral, considera os aspectos inerentes à dinâmica capitalista de produção do espaço urbano no Brasil, que favorece e reproduz o esvaziamento dos centros em diversas realidades urbanas; a segunda, de caráter específico, aborda as particularidades da produção do espaço urbano teresinense. A partir dessa abordagem, foram identificados diversos fatores que contribuíram, e ainda contribuem, para o processo de esvaziamento do centro da cidade. Entre eles, destacam-se: a valorização diferenciada do solo urbano por região, a expansão demográfica, o aumento da carga tributária, os desafios da mobilidade urbana, as políticas habitacionais, o surgimento de novos empreendimentos imobiliários em áreas periféricas e a formação de novas centralidades comerciais. A pesquisa conclui que a produção capitalista do espaço urbano em países periféricos, como o Brasil, tende a atender prioritariamente à reprodução do capital imobiliário, ao mesmo tempo em que perpetua um profundo e desigual déficit na oferta de serviços públicos de qualidade, especialmente no que diz respeito à mobilidade urbana e às políticas habitacionais nas áreas centrais. Em Teresina, embora o preço do solo no centro permaneça elevado em comparação com as zonas Norte e Sul, a expansão demográfica predominantemente de população de baixa renda, tem se direcionado para regiões mais afastadas, favorecendo o surgimento de novas centralidades comerciais e reduzindo significativamente o consumo no centro da cidade. Esse cenário é agravado pelo colapso do transporte público, que intensifica os efeitos negativos da distância sobre o comércio central, contribuindo ainda mais para o seu declínio.

Palavras-chaves: Esvaziamento; transformações urbanas e sociais; políticas públicas; Teresina.

ABSTRACT

This work aims to analyze the causes of the demographic and commercial decline of downtown Teresina, as well as to verify its social, economic, and urban impacts. To do this, the phenomenon was studied from two perspectives: the first, of a general nature, considers the aspects inherent to the capitalist dynamics of urban space production in Brazil, which favors and reproduces the emptying of centers in various urban realities; the second, of a specific nature, addresses the particularities of urban space production in Teresina. From this approach, several factors were identified that contributed, and still contribute, to the process of hollowing out the city center. Among them, the following stand out: the differentiated value of urban land by region, demographic expansion, increased tax burden, challenges of urban mobility, housing policies, the emergence of new real estate developments in peripheral areas, and the formation of new commercial centralities. The research concludes that the capitalist production of urban space in peripheral countries, such as Brazil, tends to primarily serve the reproduction of real estate capital, while perpetuating a deep and unequal deficit in the supply of quality public services, especially regarding urban mobility and housing policies in the central areas. In Teresina, although land prices in the center remain high compared to the North and South zones, the predominantly low-income population demographic expansion has been directed towards more distant regions, favoring the emergence of new commercial centralities and significantly reducing consumption in the city center. This scenario is worsened by the collapse of public transportation, which intensifies the negative effects of distance on central commerce, further contributing to its decline.

Keywords: Emptying; urban and social transformations; public policies; Teresina.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	09
2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE TERESINA E OS ESPAÇOS SEM FUNÇÃO SOCIAL	10
2.1 A produção capitalista do espaço urbano	16
2.2 Teresina: um breve histórico	21
2.3 Expansão demográfica e comercial da cidade de Teresina	26
2.4 Políticas públicas de planejamento e expansão urbana de Teresina	34
3 O CENTRO URBANO DE TERESINA E O PROCESSO DE ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO E COMERCIAL	42
3.1 O centro e as possíveis causas do esvaziamento demográfico e comercial	43
3.1.1 Os impostos municipais IPTU e ISS	49
3.1.2 A descentralização do comércio	55
3.1.3 Transporte público ineficiente	60
3.2 Análise dos dados da pesquisa	67
4 RUA 13 DE MAIO, A REVALORIZAÇÃO SELETIVA DO CENTRO	74
4.1 O projeto de “revitalização” e as novas tendências do processo de valorização do centro de Teresina	78
CONCLUSÃO	87
REFERÊNCIAS	89
APÊNDICE	92

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho propõe analisar como centro de Teresina, historicamente um polo comercial e demográfico pujante, tem enfrentado um processo de esvaziamento progressivo, refletindo mudanças estruturais na organização urbana. A Rua 13 de Maio, um dos eixos tradicionais da atividade comercial, exemplifica essa transição, evidenciando desafios como a alta carga tributária municipal, que onera comerciantes e desestimula novos empreendimentos; a descentralização do comércio, impulsionada pelo crescimento de shoppings e centros comerciais em bairros periféricos; e a ineficiência do transporte público, que dificulta o acesso à região central, afastando consumidores e trabalhadores. Esses fatores, combinados, conduzem a um cenário de retração econômica e diminuição populacional, exigindo políticas públicas eficazes para revitalizar o espaço urbano e restabelecer sua relevância no contexto da cidade.

A escolha do tema proposto tem como justificativa descrever o processo lento e gradual de esvaziamento, consequentemente os espaços sem função social podem representar uma perda demográfica e comercial, o esvaziamento levando a visibilidade às questões do âmbito social, a fim de contribuir para políticas públicas que possam viabilizar melhorias para a população.

Nesse contexto, a presente pesquisa foi desenvolvida com base na temática dos espaços urbanos sem função social. Para tanto, delimitou-se como área de estudo o trecho compreendido entre a Rua 13 de Maio, a Rua Areolino de Abreu e a Rua Paissandu, que abrange parte do centro comercial da cidade. Foi nesse perímetro que realizamos observações empíricas sobre o esvaziamento das atividades econômicas e residenciais no Centro, uma vez que se trata de uma das regiões onde se identificou um número significativo de imóveis abandonados ou sem uso social definido.

Considerando este cenário, a pesquisa identificou como hipótese três possíveis fatores que contribuem à explicação do esvaziamento populacional e comercial da área central teresinense: a tributação municipal (considerado alto pelos comerciantes); a descentralização do comércio e os transportes públicos, que estimulam o esvaziamento populacional do centro da cidade de Teresina.

Após a exposição e o aprofundamento dos resultados obtidos por meio do levantamento, coleta e análise dos dados, conforme os objetivos estabelecidos na pesquisa,

buscou-se explicitar de que forma as variáveis analisadas exerceram diferentes graus de influência na definição do fenômeno observado.

Além disso, o trabalho procurou investigar em que medida o fenômeno de esvaziamento da zona central de Teresina constitui uma expressão singular da trajetória histórica da cidade, e em que medida reflete uma dinâmica recorrente na produção e reprodução dos espaços urbanos. Essa dinâmica é marcada pelo desenvolvimento geográfico desigual do capitalismo, cuja lógica exige a constante ampliação e incorporação de novos territórios ao processo de valorização, ao mesmo tempo em que promove a desvalorização de outros.

Além do esvaziamento populacional, que ocorre por diversos fatores como a insuficiência de transporte público e a migração das atividades econômicas para áreas periféricas, o método de investigação e observação adotado busca compreender a sequência das atividades humanas no espaço central da cidade, bem como o processo evolutivo de seu esvaziamento.

O trabalho está estruturado em capítulos que abordam diferentes dimensões da problemática estudada. O primeiro capítulo trata da reprodução do espaço urbano de Teresina sem função social, incluindo um breve histórico da cidade, sua expansão demográfica e as políticas públicas voltadas ao planejamento e à expansão urbana.

Em seguida, o segundo capítulo concentra-se no centro urbano de Teresina e no processo de esvaziamento que vem ocorrendo. São discutidas as possíveis causas do esvaziamento demográfico e comercial, com destaque para a área da Rua 13 de Maio, espaço delimitado para a pesquisa empírica. Também são analisados o projeto de “revitalização” do centro e as novas tendências de valorização urbana que vêm sendo observadas na região central da cidade.

Em seguida, foi iniciada a elaboração de um questionário como instrumento de pesquisa de campo, aplicado a trabalhadores do centro da cidade e a representantes do comércio. Essa etapa caracterizou a abordagem quantitativa da pesquisa, de natureza aplicada e descritiva.

A escolha do questionário como instrumento metodológico deveu-se à necessidade de coletar opiniões sobre a temática investigada, além de sua facilidade de aplicação e ampla acessibilidade junto ao público-alvo.

Este trabalho apresenta a fundamentação teórica dos temas e conceitos abordados, com base em pesquisas e análises de materiais previamente existentes. Em seguida, são expostos e aprofundados os resultados obtidos por meio do levantamento, coleta e análise dos dados, conforme os objetivos estabelecidos na pesquisa. Por fim, a conclusão reúne as principais respostas e reflexões em relação aos objetivos propostos, consolidando os achados da investigação.

A presente monografia tem como propósito evidenciar como a capital vem enfrentando a ausência de políticas públicas eficazes voltadas ao fortalecimento das atividades comerciais, de transporte e de moradia. Essa carência tem gerado impactos significativos na sociedade, contribuindo para o aumento do desemprego e da pobreza vivenciados por uma parcela dos habitantes que residem ou circulam pelo centro de Teresina.

O estudo bibliográfico foi desenvolvido a partir de diversas obras relacionadas ao tema, permitindo a construção e fundamentação deste trabalho. Em um primeiro momento, a pesquisa consistiu em leituras e releituras de obras de Antônio Cardoso Façanha sobre a evolução urbana de Teresina, além da análise de matérias jornalísticas e de trabalhos acadêmicos já existentes sobre a temática. Também foram considerados os principais conceitos teóricos pertinentes, que contribuíram para o aprofundamento da discussão.

2 A REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE TERESINA

A reprodução do espaço urbano em Teresina pode ser entendida a partir de uma perspectiva histórica, considerando os processos de urbanização e a formação de novas áreas residenciais. Desde a década de 1950, Teresina tem se desenvolvido através da construção de conjuntos habitacionais e a ocupação de terras para moradia, a expansão urbana levou à criação de novos bairros e conjuntos habitacionais, muitos dos quais surgiram na segunda metade do século XX. (Vieira, 2018, p.3)

A migração rural para a cidade também desempenhou papel fundamental na formação de novas áreas residenciais. O fluxo de pessoas buscando melhores condições de vida resultou na ocupação de espaços antes pouco desenvolvidos, fomentando a expansão urbana e exigindo políticas públicas voltadas para habitação, transporte e saneamento básico.

Segundo Vieira (2018, p.45), “nos últimos anos, observa-se um processo de verticalização em Teresina, com a construção de edifícios e condomínios em áreas antes periféricas, resultado da valorização imobiliária e da especulação fundiária que impulsionam a reconfiguração do espaço urbano.” Essa dinâmica revela como a reprodução do espaço urbano de Teresina envolve diversos fatores, como a expansão urbana, a especulação imobiliária e a mobilidade dos moradores.

A sua expansão urbana se deu no sentido norte, sul e leste, sendo que a expansão para o norte se deu de forma mais lenta, enquanto que para ao sul houve um incentivo, com as melhorias na infraestrutura, implantação do distrito Industrial e a implantação dos primeiros conjuntos habitacionais.

É evidente que o crescimento urbano das cidades resulta em um acúmulo de problemas de ordem social, econômica e política. Com tal característica, encontramos Teresina com um processo de expansão e estruturação urbana contínua, crescente e “desordenado”, e com uma infraestrutura frágil que não acompanha tal crescimento.

Nascimento (2010) afirma que, a partir de 1952, Teresina já possuía uma população segregada, onde os mais ricos moravam na área central da cidade, região dotada de infraestrutura básica como redes de abastecimento d’água, de energia elétrica, telefone, ruas calçadas, e a população mais pobre residindo nas áreas periféricas, não atingida por esses serviços.

Nas décadas de 1950 e 1960, novas avenidas foram pavimentadas as redes de energia elétrica e abastecimento de água se estenderam, principalmente na direção sul, definindo o grande vetor de crescimento associado à principal entrada econômica da cidade e às condições topográficas favoráveis. (TERESINA, n.º 200, p. 04).

O Centro era um bairro misto, que servia ao comércio e continha grande número de residências, mas, a partir da década de 1950, após a construção da Ponte Juscelino Kubitschek sobre o rio Poti, mudanças significativas ocorreram na dinâmica da região. Até então, o bairro se caracterizava por um equilíbrio entre comércio e moradia, sendo um espaço onde famílias residiam próximas a lojas, mercados e serviços essenciais.

Com a nova ponte facilitando o fluxo entre diferentes áreas da cidade, houve uma reconfiguração gradual do espaço. O comércio começou a se expandir de maneira mais expressiva, ocupando áreas antes destinadas a residências. Grandes lojas, escritórios e estabelecimentos comerciais se multiplicaram, tornando o centro um polo comercial cada vez mais consolidado em Teresina. Essa mudança, embora benéfica para o desenvolvimento econômico, também impactou o perfil residencial da região, reduzindo significativamente o número de moradias.

Ao longo dos anos, essa transição levou à concentração de atividades econômicas e à modernização da infraestrutura urbana, com novos prédios, vias reformadas e um aumento na circulação de pessoas. O Centro, que outrora era um bairro misto, hoje se destaca como um dos principais núcleos comerciais e administrativos da cidade, refletindo o crescimento e a transformação de Teresina ao longo das décadas.

A expansão urbana, impulsionada por um crescimento demográfico que superou a capacidade das infraestruturas públicas e das políticas habitacionais, aliada a um planejamento urbano ainda incipiente, favoreceu a formação de áreas periféricas marcadas pela precariedade. Nessas regiões, o acesso a serviços essenciais, como saneamento básico, transporte público e equipamentos urbanos tornou-se limitado. Além disso, a segregação espacial intensifica as desigualdades sociais, restringindo as oportunidades de desenvolvimento para as populações mais vulneráveis.

Segundo Silva e Lima (2022, p. 12), o Programa Minha Casa Minha Vida desempenhou um papel importante na tentativa de reduzir o déficit habitacional, mas enfrentou desafios relacionados à localização dos empreendimentos. Os autores destacam que muitos conjuntos habitacionais foram implantados em áreas afastadas do centro urbano, o que dificultou o acesso ao emprego e aos serviços públicos. Essa realidade, segundo eles, reforça a

necessidade de políticas habitacionais no centro que integrem moradia, mobilidade e desenvolvimento urbano sustentável.

Assim, a transformação do centro de Teresina reflete um fenômeno urbano comum em diversas cidades, onde os potenciais habitacional e cultural dão lugar a um espaço predominantemente comercial e de serviços. Esse processo tem sido impulsionado tanto pela busca por áreas mais seguras, acessíveis e modernas, quanto também pela busca por moradias que sejam compatíveis ao nível de renda da maior parte da população teresinense, levando à migração de moradores e consumidores para outras localidades.

O esvaziamento do centro de Teresina é um fenômeno complexo que reflete as dinâmicas do capitalismo urbano. A necessidade de expansão do capital imobiliário, a criação de novas fronteiras de expansão urbana, combinadas ao transporte público ineficiente e escassez de políticas habitacionais contribuem para o esvaziamento residencial e comercial do centro de Teresina. A busca por novas fronteiras de expansão imobiliária tem levado à migração de moradores e comerciantes para outras regiões da cidade, especialmente para as zonas Sul e Leste, que registraram crescimento populacional significativo nos últimos anos.

Segundo Silva (2015, p. 145), o esvaziamento do centro de Teresina é resultado da falta de investimentos em infraestrutura e serviços, o que evidencia a necessidade de projetos de requalificação urbana e incentivos para atrair novas atividades econômicas. Essa tendência de deslocamento pode, portanto, ser vista como uma oportunidade para a revitalização do centro da cidade.

A dinâmica da produção do espaço urbano pela lógica de acumulação capitalista é um conceito que se refere à maneira como o espaço urbano é moldado e transformado segundo processos de valorização/desvalorização do espaço. A produção do espaço urbano tende a favorecer a expansão das cidades, criando novos núcleos de produção e consumo nos bairros periféricos. Em Teresina, isso resultou no crescimento das zonas Sul e Leste, enquanto a região central perdeu protagonismo nas dinâmicas urbanas. A escassez de investimentos em políticas habitacionais no Centro impulsionou o deslocamento da população teresinense para as franjas em expansão, redesenhando o mapa urbano da cidade.

O espaço sempre representou os ciclos e manobras do capital, pois é essencial para a manutenção do sistema, o esvaziamento dos centros urbanos e a produção do espaço urbano no capitalismo são fenômenos complexos que envolvem múltiplas dimensões sociais, econômicas e políticas, a exemplo a segregação.

O planejamento urbano muitas vezes favorece os interesses de uma elite econômica, resultando em um espaço urbano diferenciado e segregado. Isso é evidente nas cidades brasileiras, onde a segregação socioespacial é uma característica marcante do tecido urbano. Segundo Santos (2008, p. 145), o planejamento urbano é influenciado pela lógica do mercado imobiliário, que prioriza lucros sobre necessidades sociais. Essa dinâmica reforça a complexidade da produção do espaço urbano no capitalismo e os desafios enfrentados pelas cidades contemporâneas na busca por um desenvolvimento mais equilibrado e inclusivo.

Nesse sentido, a função social da propriedade que não se limita ao direito de propriedade, pois exige a necessidade de se manter a atividade econômica em si, devido a sua relevância no cenário nacional, para a coletividade de pessoas que dela dependem direta e indiretamente que está se perdendo em nossa capital.

O desenvolvimento urbano no centro de Teresina tem passado por transformações significativas ao longo dos anos, impulsionado por fatores econômicos, sociais e políticos. A cidade, que historicamente teve seu núcleo central como polo comercial e administrativo, enfrenta desafios relacionados à modernização da infraestrutura, à mobilidade urbana e à revitalização dos espaços públicos.

Um dos principais aspectos desse desenvolvimento é a requalificação do centro, que busca equilibrar a preservação do patrimônio histórico com a necessidade de adaptação às novas demandas urbanas. Projetos como o Programa Centro Vivo surgem como iniciativas estratégicas para reverter o processo de esvaziamento populacional e funcional das áreas centrais de Teresina. Ao promover a requalificação urbana, incentivar a moradia no núcleo histórico e ampliar o acesso a serviços e infraestrutura, o programa busca tornar o Centro novamente atrativo para a população.

Essas ações não apenas enfrentam o déficit habitacional, mas também contribuem para a valorização do espaço urbano, a redução da segregação socioespacial e o fortalecimento da identidade cultural da cidade.

Dessa forma, a existência de áreas subutilizadas ou abandonadas no centro aponta para a necessidade de políticas públicas eficazes que promovam a inclusão social e o aproveitamento sustentável do espaço urbano. A requalificação desses locais pode contribuir significativamente para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos, garantindo que o crescimento da cidade esteja alinhado com princípios de justiça social e planejamento estratégico.

Assim, pensar a ocupação urbana do centro de Teresina é essencial para que os espaços sem função social deixem de ser símbolos de exclusão e passem a integrar um projeto urbano mais equitativo e sustentável.

2.1 A produção capitalista do espaço urbano

O espaço urbano contemporâneo é resultado de processos históricos, econômicos e sociais, fortemente influenciados pela lógica do capitalismo. Esse sistema reorganiza e transforma os territórios para atender às suas dinâmicas de produção e acumulação de capital.

Segundo Carmo (2018), a dinâmica de produção do espaço urbano sob a lógica capitalista tende a provocar o esvaziamento das áreas centrais, resultado de múltiplos fatores que se inter-relacionam e refletem as contradições do modelo de desenvolvimento vigente.

A valorização do perímetro urbano, impulsionada pela lógica de reprodução do capital, promove a expansão das cidades em direção às áreas periféricas — onde os terrenos são mais acessíveis e oferecem maior potencial de lucro para novos empreendimentos.

Esse movimento, por sua vez, contribui para a desvalorização das regiões centrais, que frequentemente acabam subutilizadas ou sujeitas à degradação.

O deslocamento comercial, marcado pela construção de grandes centros em regiões periféricas, atrai consumidores e negócios para fora das áreas centrais, contribuindo para o esvaziamento econômico dessas zonas tradicionais.

Paralelamente, a lógica capitalista impulsiona processos de gentrificação, que frequentemente resultam na exclusão social. Esse fenômeno provoca a expulsão de populações de baixa renda das áreas centrais, substituídas por empreendimentos voltados às classes mais altas.

Como consequência, ocorre uma profunda transformação na dinâmica social e econômica dessas regiões, com impactos significativos na configuração urbana e na distribuição dos serviços públicos.

Ana Fani Alessandri Carlos, renomada geógrafa brasileira, analisa os fenômenos da gentrificação e do esvaziamento demográfico e comercial como expressões da lógica de reprodução do espaço urbano sob o capitalismo. Em sua obra *Cidade* (2024), a autora argumenta que a valorização imobiliária, impulsionada por investimentos privados e

respaldada por políticas urbanas, promove a expulsão de populações de baixa renda e a substituição do comércio tradicional por empreendimentos voltados às camadas sociais de maior poder aquisitivo. Esses processos revelam uma reconfiguração socioespacial que privilegia os interesses do capital em detrimento da diversidade e da permanência dos grupos historicamente enraizados no território.

Carlos (2024) argumenta que a gentrificação não se limita à transformação física dos espaços urbanos, mas também implica uma reconfiguração das relações sociais e econômicas. O esvaziamento (áfico ocorre à medida que moradores originais são deslocados para áreas periféricas, enquanto o esvaziamento comercial se manifesta na perda de estabelecimentos que atendiam às necessidades da população local, sendo substituídos por negócios voltados ao consumo elitizado.

Anteriormente considerado o local mais movimentado da capital do Piauí, o centro de Teresina vem, aos poucos, deixando de ser o que era. Lar de monumentos históricos e estabelecimentos comerciais diversos, o local enfrenta uma redução de sua população residente. É o que aponta o Censo Demográfico 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

A autora enfatiza que esse fenômeno não é espontâneo, mas sim resultado de políticas urbanas que favorecem a especulação imobiliária e a mercantilização do espaço. Em “O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade” (2004), Carlos aprofunda essa análise ao demonstrar como a cidade se torna um produto, onde o valor de troca prevalece sobre o valor de uso, impactando diretamente a vida cotidiana dos cidadãos.

Dessa forma, a gentrificação e o esvaziamento demográfico e comercial, segundo Ana Fani Carlos, são processos que refletem a lógica excludente do capitalismo urbano, transformando a cidade em um espaço cada vez mais segregado e inacessível para as camadas populares.

Por fim, os impactos na infraestrutura e na mobilidade também merecem destaque. Com o deslocamento populacional e comercial para as periferias, as áreas centrais tendem a sofrer com a redução de investimentos em infraestrutura e serviços públicos, o que contribui para o esvaziamento urbano e a degradação desses espaços.

O esvaziamento dos centros urbanos é um fenômeno que reflete mudanças estruturais sociais, econômicas e nas cidades modernas. A migração de consumidores e moradores para

áreas periféricas se intensifica à medida que os custos de vida nos centros se tornam proibitivos e os serviços públicos não acompanham as necessidades da população.

O colapso do transporte público, por exemplo, não apenas desestimula a circulação de pessoas para o centro, como também reforça a descentralização do consumo e da oferta de serviços. A ausência de um modelo eficiente de mobilidade urbana compromete o direito à cidade e exige reformas estruturais urgentes, com foco em integração, qualidade e justiça social.

Villaça (1998) discute o fenômeno do esvaziamento dos centros urbanos no Brasil, destacando que esse processo se intensificou após a década de 1970, com a urbanização acelerada e a descentralização urbana. Ele aponta que o espraiamento da ocupação para regiões periféricas está ligado aos interesses do capital imobiliário e à criação de novas formas de centralidade.

A precariedade dos sistemas de mobilidade urbana impacta diretamente os cidadãos que dependem do transporte coletivo para acessar oportunidades econômicas, culturais e administrativas localizadas no centro da cidade. Quando o deslocamento se torna caro e ineficiente, a tendência é que as pessoas busquem alternativas mais próximas de suas residências, fortalecendo mercados locais e descentralizando a economia.

Além dos desafios relacionados ao transporte, a carência de investimentos em infraestrutura e segurança nos centros urbanos também impulsiona a migração de empresas e moradores para regiões mais periféricas. Esse processo de desocupação progressiva pode resultar na degradação dos espaços centrais, instaurando um ciclo de abandono que dificulta sua revitalização.

Nesse contexto, a ineficiência do transporte público não apenas compromete o fluxo econômico, mas também altera profundamente a configuração social e espacial da cidade. Torna-se, portanto, essencial a implementação de políticas públicas voltadas à requalificação dos centros urbanos e à melhoria da mobilidade, com o objetivo de garantir acesso equitativo aos serviços, oportunidades e qualidade de vida para toda a população.

A produção capitalista do espaço urbano na cidade de Teresina revela dinâmicas complexas de desenvolvimento, exclusão e transformação. Inserida em um sistema econômico que prioriza a acumulação de capital, a cidade reflete as contradições inerentes ao modelo capitalista.

A aplicação das teorias da localização e da renda em Teresina revela aspectos interessantes sobre a dinâmica urbana e socioeconômica da cidade. A teoria da localização ajuda a entender como diferentes atividades econômicas e sociais se distribuem no espaço urbano, considerando fatores como proximidade de centros comerciais, infraestrutura e acessibilidade. Em Teresina, por exemplo, bairros como o Centro e a Zona Leste concentram atividades comerciais e serviços devido à sua localização estratégica e melhor infraestrutura, a tabela 1 mostra abaixo o preço médio do metro quadrado nas regiões.

Tabela 1 – O preço médio do metro quadrado por regiões de Teresina

Região	Preço por m2
Norte	De R\$ 2.235 a R\$ 3.992
Sul	De R\$ 1.732 a R\$ 4.958
Cento	De R\$ 2.554 a R\$ 5.636
Sudeste	De R\$ 2.361 a R\$ 6.505
Leste	De R\$ 2.880 a R\$ 6.887

Fonte: Site Agente Imóvel (Preços atualizados em abril 2025)

David Harvey, em sua obra "Condição Pós-Moderna", argumenta que “o espaço urbano é moldado pela necessidade do capitalismo de absorver excedentes de capital por meio de investimentos em infraestrutura e planejamento urbano” (Harvey, 1989, p. 124). O autor explora como o desenvolvimento das cidades frequentemente reflete as prioridades do mercado, priorizando a valorização imobiliária e a especulação financeira, enquanto populações vulneráveis enfrentam processos de segregação e exclusão social.

Primeiramente, é importante ressaltar que a urbanização de Teresina não é um processo neutro, ela está profundamente atrelada às demandas econômicas e aos interesses de grupos específicos. Desde sua fundação, Teresina foi planejada para ser a capital do estado do Piauí, mas sua evolução urbana foi marcada por intervenções que privilegiaram determinadas áreas em detrimento de outras. A concentração de investimentos em bairros nobres, como Jóquei e Ininga, exemplifica como o capital molda o espaço, criando zonas de exclusividade e segregação.

Ao mesmo tempo, áreas periféricas enfrentam desafios significativos, como infraestrutura precária, serviços públicos insuficientes e ausência de planejamento integrado. Esses espaços são frequentemente negligenciados, apesar de abrigarem a maior parte da população. Esse contraste entre centro e periferia reflete a lógica de valorização do solo urbano, onde territórios de maior potencial econômico são priorizados, enquanto as áreas menos rentáveis são marginalizadas.

Outro autor de destaque é Henri Lefebvre, na obra "O Direito à Cidade", o filósofo do espaço introduz a ideia de que o espaço urbano é um produto social. Lefebvre observa que “o espaço urbano é simultaneamente o meio e o resultado de relações sociais capitalistas” (Lefebvre, 1968, p. 92). Ele enfatiza a luta pelo direito à cidade, que inclui o direito de todos os cidadãos de participar ativamente na construção e apropriação dos espaços urbanos. Essa perspectiva destaca a exclusão daqueles que não possuem os recursos para influenciar esse processo.

No contexto brasileiro, Milton Santos, em sua obra "A Urbanização Brasileira", aprofunda a análise da relação entre capitalismo e espaço urbano em países periféricos. Segundo Santos, “o processo de urbanização em países como o Brasil é marcado pela desigualdade e pela imposição de modelos externos, que reforçam a concentração de riqueza em determinadas áreas em detrimento de outras” (Santos, 1993, p. 56). Ele também aponta para os desafios trazidos pela globalização, que intensificam a fragmentação do território e a desigualdade social nas cidades.

Adicionalmente, o avanço de empreendimentos imobiliários em Teresina evidencia a mercantilização do espaço urbano. A construção de condomínios fechados e shopping centers atende à demanda por segurança e comodidade, mas também reforça barreiras socioeconômicas. Esse modelo de urbanização acentua desigualdades ao restringir o acesso a determinadas áreas e serviços.

Por fim, as políticas públicas desempenham papel crucial nesse processo. Embora existam iniciativas voltadas para a inclusão social e a melhoria da qualidade de vida urbana, muitas vezes essas políticas são insuficientes ou mal executadas, perpetuando as disparidades criadas pela lógica capitalista. O desafio está em equilibrar o desenvolvimento econômico com a promoção de justiça social e sustentabilidade.

A produção capitalista do espaço urbano em Teresina exemplifica como o capitalismo molda cidades com base em interesses privados, frequentemente à custa da equidade e da

inclusão social. Uma abordagem crítica e integrada, que considere as necessidades da população como um todo é essencial para construir uma cidade mais justa e democrática. Este tema permanece relevante não apenas para entender Teresina, mas também para refletir sobre as implicações do modelo capitalista nas dinâmicas urbanas globais.

2.2 Teresina um breve histórico

Teresina se desenvolveu inicialmente ao longo das margens dos rios Parnaíba e Poti, fatores que contribuíram para seu crescimento econômico e comercial, aproveitando a navegação fluvial para o transporte e comércio. Com o tempo o município expandiu-se para áreas mais altas, diversificando suas formas e processos urbanos. Ao longo das décadas, Teresina se consolidou como um importante centro administrativo e comercial do estado, com sua economia baseada principalmente no setor terciário, incluindo comércio e serviços.

Em primeiro lugar observaremos o surgimento de Teresina, quem foram os arquitetos que ao analisar a situação viram a necessidade de uma capital menos interiorana, algumas políticas públicas de expansão e a dilatação de sua população para outras partes do território assim como as características fundamentais de sua população.

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 em franco processo de estagnação, processo este que se reproduzia igualmente na maioria dos pequenos núcleos urbanos piauienses (ABREU, 1983, p.5)

Fundada em 16 de agosto de 1852 sob o nome de Vila Nova do Poti, Teresina tornou-se capital do estado do Piauí no mesmo ano, por decisão do conselheiro José Antônio Saraiva, que transferiu a sede administrativa da então província da cidade de Oeiras para a nova localidade. Concebida já com o propósito de abrigar a capital provincial, Teresina destacou-se como a primeira capital planejada do território brasileiro, fruto de uma visão urbanística moderna para a época. A transferência da capital, no entanto, provocou tensões políticas e sociais, gerando desconforto entre os habitantes de Oeiras, que viam na mudança uma perda de prestígio, e os de Teresina, que enfrentavam o desafio de consolidar a nova sede administrativa.

Tal período, marcado pela atividade econômica extrativista, trouxe modificações importantes para a organização espacial do Piauí. A exploração da maniçoba (1900-1915), da cera de carnaúba e da amêndoa do babaçu (1910-1950) consolidando no estado a área centro-norte – Teresina, Parnaíba, Floriano, Amarante, União, todas situadas às margens do rio Parnaíba – como “pulmão” das atividades propulsoras do desenvolvimento (Façanha, 1998, p.57).

O nome da cidade de Teresina é uma homenagem à Imperatriz Teresa Cristina Maria de Bourbon, mulher responsável por fazer o intermédio da mudança de capital da província. A curiosidade é que o nome é, portanto, uma mistura entre os nomes Teresa e Cristina. Teresina significa o diminutivo de Teresa, em italiano. Foi uma das primeiras cidades brasileiras que teve um nascimento artificial, desenvolvida em desenho geométrico. O desenho da cidade foi feito por José Antônio Saraiva e João Isidoro França. (Nordeste Outdoor, 2023)

Coube ao Mestre português João Isidoro França a incumbência do desenho urbano da nova capital, como se pode observar no mapa presente na figura 1, o chamado Plano Saraiva, dentro da linha proposta buscava o rigor de um traçado geométrico, sendo o Rio Parnaíba, com o seu traçado relativamente retilíneo no trecho escolhido, o balizador do chamado tabuleiro de xadrez. Segundo Silva Filho, Mestre Isidoro convergiu para um planejamento mais cuidadoso, demarcado com rigor por meio do sistema de ruas ortogonais e rejeitando o organismo ruralizaste (Silva Filho, 2007, p. 104).

Figura 1 - Plano de Teresina



Fonte: CAU/PI

O crescimento de Teresina se deu nos sentidos norte e sul, sendo que no sentido norte, tinha como condicionantes obstáculos naturais, onde o principal era o encontro dos rios, a expansão para o norte se deu de forma mais lenta, enquanto que ao sul houve um incentivo, com as melhorias na infraestrutura, implantação do distrito industrial e a implantação dos primeiros conjuntos habitacionais.

Segundo Façanha (1998, p. 55), “a transferência da capital para Teresina marcou o início de um processo de urbanização crescente no Piauí. Contudo, não havia um relacionamento mais estreito entre as cidades, pois estas eram autossuficientes. Durante esse período, observou-se um fraco desenvolvimento urbano, cenário que começou a se transformar no início do século XX, especialmente entre 1900 e 1940, com o avanço da economia extrativa voltada para a exportação.

A ocupação de espaço urbano de Teresina avançou sobre áreas rurais e planícies de inundação sazonal, especialmente ao longo dos rios Parnaíba e Poti, o que trouxe desafios subsequentes como inundações, sinalizando a falta de infraestrutura adequada. Entre 1940/1950, a expansão urbana ultrapassou o espaço central, delimitado pela avenida Miguel Rosa (via circular que acompanha a ferrovia e contorna o bairro Centro), chegando até a margem esquerda do rio Poti na direção Leste. Para a direção Leste, com ocupações além do rio Poti, ocorreu somente após a construção da ponte de concreto sobre o rio, em 1957, como pode ser visto na Figura 2, que consolidou, ainda, a ligação com outras cidades piauienses.

Figura 2- Conclusão da estrutura de concreto da ponte JK (1954)



Fonte: Academia piauiense de engenharia (2024)

A partir de um espaço herdado caracterizado por pequeninas ruas, Teresina vivenciou ao longo do tempo várias modificações em sua morfologia urbana, especialmente marcada pela virada de um planejamento modernista nas urbes brasileiras a partir da década de 1950. Essa dinâmica evolutiva que modifica os lugares e ambientes, onde casas com décadas de longevidade desaparecem e em seu lugar se transformam em estacionamento, lojas de algum tipo ou em estabelecimentos que em pouco tempo também deixa de existir ou simplesmente viraram um local abandonado a espera de uma nova forma de existência.

Esse crescimento, embora tenha trazido avanços, também gerou desafios, como a produção desigual do espaço, a segregação socioespacial e produção de infraestruturas que não acompanhavam a expansão demográfica na cidade. Teresina, ao longo das décadas seguintes, continuou a se expandir, consolidando-se como um importante polo urbano do Nordeste brasileiro.

Dessa forma, o desenvolvimento espacial de Teresina a partir deste novo paradigma de planejamento urbano fordista-modernista teve como princípio a construção de vários conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda, a partir de 1965, com a criação da Companhia de Habitação do Piauí – COHAB/PI, financiados pelo BNH. (Lima, 2002).

[...] e sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies, entremeadas de vazios. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos chamar de categorias espaciais relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, gerando, graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia. (Santos, 1993, p. 95).

No final da década de 1950, observa-se que o Piauí ingressa no processo de industrialização do país, apesar de apresentar uma economia frágil e com destaque ao forte desenvolvimento do setor terciário. Esse contexto favoreceu um rápido crescimento populacional nos centros urbanos do estado, principalmente em Teresina, pela maior concentração de serviços e comércios. As atividades comerciais tiveram início na década de 1950 e ganharam reforço na década de 1960 (Façanha, 1998).

Nos anos 60, tem-se início da expansão urbana com infraestrutura básica, durante essa década, houve investimentos significativos, como saneamento, eletrificação e

asfaltamento de ruas. A construção da ponte JK, em 1957, foi um marco importante, direcionando novas frentes de expansão imobiliária e interligando a zona leste ao centro da cidade.

Na década de 70, Teresina continua a crescer, com o aumento na instalação de pequenas indústrias e manufaturas, impulsionadas pela criação da Federação das Indústrias do Estado do Piauí (FIEPI) e outras iniciativas de fomento industrial.

Em seguida, na década de 80, a expansão territorial de Teresina continuou em direção aos sentidos norte, sul e leste. A zona sul, em particular, recebeu incentivos para melhorias na infraestrutura, facilitando a implantação de serviços e a ocupação de novas áreas.

De acordo com Lima (2010, p. 64), ao final da década, foram construídas, na cidade, aproximadamente 23.179 unidades habitacionais, representando uma quantidade superior ao triplo da existente na década anterior. Essa produção expressiva de habitações, nas décadas de 70 e 80, demonstrou o grau de importância e de complexidade que adquiriram os conjuntos habitacionais na produção do espaço urbano de Teresina, estimulando a expansão da cidade em todas as direções.

A capital piauiense ingressa no século XXI em contínua expansão, contando atualmente com uma população de aproximadamente 814.230 habitantes (IBGE, 2010). Destaca-se regionalmente pela concentração de serviços médicos, laboratoriais e clínicos na área da saúde, tendo sua economia fundamentada principalmente no setor terciário, com ênfase nas atividades comerciais e na prestação de serviços em geral.

Teresina, a capital do Piauí, possui uma trajetória de desenvolvimento marcada por transformações significativas. Desde sua fundação em 1852, a cidade evoluiu de um pequeno núcleo urbano para um importante centro econômico e comercial. Inicialmente planejada para ser a capital da província, Teresina foi concebida com ruas largas e organizadas, em um processo pioneiro de urbanização para a época.

O crescimento urbano, demográfico e comercial teresinense forja-se enquanto um processo de formação espacial complexo e contraditório. O planejamento inicial serviu como base para um crescimento ordenado desigualmente, efetivando uma configuração da cidade em certa medida dispersa, com grandes distâncias entre zonas de alta aglomeração populacional, reforçando tendências de esgarçamento e segregação do tecido socioespacial. Sob essa estrutura herdada, a centralidade da capital se rearticula com as crescentes frentes de

expansão do capital agroindustrial, imobiliário, industrial, energético, educacional e outros. Dessa forma, Teresina continua sua trajetória de expansão, mantendo suas raízes históricas e se projetando como um dos principais centros urbanos do Nordeste brasileiro.

2.3 Expansão demográfica e comercial da cidade de Teresina

A expansão demográfica de Teresina tem sido relevante ao longo das décadas. Desde a década de 1960, a cidade tem experimentado um crescimento populacional contínuo, impulsionado por diversos fatores, incluindo a urbanização e a implementação de políticas habitacionais.

Nos primeiros anos após a sua fundação, Teresina experimentou um crescimento, principalmente populacional e estrutural, em um ritmo acelerado. A população passou de 49 habitantes para um número próximo de 20 mil em apenas 20 anos. (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística)

O principal motivo do desenvolvimento acelerado foi a extração da borracha de maniçoba. Nesse contexto, destaca-se a contribuição de Melo (2009), ao apontar que, a partir da década de 1950, o Brasil passou por um processo acelerado de urbanização, impulsionado pelo Plano de Metas — um projeto ambicioso que visava alcançar o desenvolvimento de cinquenta anos em apenas cinco, por meio de quatro eixos fundamentais: educação, saúde e saneamento; agricultura e abastecimento; desenvolvimento científico e tecnológico; e fortalecimento da competitividade da indústria nacional.

Paralelamente, Teresina vivenciou um expressivo crescimento demográfico, passando de 90.723 habitantes na década de 1950 para 142.691 na década de 1960, alcançando 377.771 habitantes ao final da década de 1980. Esse aumento populacional foi impulsionado por investimentos em programas habitacionais, que buscavam promover melhorias na qualidade de vida da população.

A análise desses dados históricos, aliada à revisão bibliográfica, permite compreender como a ausência de políticas públicas integradas e eficazes contribuiu para a formação de desigualdades sociais e urbanas que ainda persistem no centro da capital. A e da cera de carnaúba. Teresina foi planejada e construída especialmente com a função de sede do governo do Estado, que apresentava melhores condições de comunicação com os outros centros e com o litoral, do que a antiga capital Oeiras.

Em virtude desses novos investimentos de moradia, através dos programas, Teresina obteve um crescimento populacional significativo, principalmente em meados das décadas 1950 a 1980, no sentido de buscar melhorias e qualidade de vida.

A partir da década de 1980 a cidade se expandiu em todas as direções. Abriram-se grandes avenidas e construíram-se novas pontes, completando, dessa maneira, a interligação entre as demais regiões. A edificação dos conjuntos habitacionais situados em áreas distantes do centro ampliou “os espaços de localização dos setores pobres da população e constituiu uma nova periferia, não mais limitada às franjas das zonas Sul e Norte, mas que se espalhava em novos polos de adensamento populacional: o Sudeste e o Leste” (Lima, 2010, p. 64)

Tabela 2 – População de Teresina registrada nos Censos Demográficos de 1970-2022

Ano	População (Habitação)
1970	220.487
1980	377.771
1991	599.272
2000	715.360
2010	814.230
2022*	868.523

Fonte: IBGE-Censo Demográfico *Prévia da população, divulgada em 25/12/2022

As estimativas populacionais municipais são um dos parâmetros utilizados pelo Tribunal de Contas da União no cálculo do Fundo de Participação de Estados (FPE) e Municípios (FPM) e são fundamentais para o cálculo de indicadores econômicos e sociodemográficos. A população da cidade de Teresina é de 866.300 habitantes, segundo estatísticas de 2022, do IBGE.

A população de Teresina é formada por cerca de 868 mil pessoas, o município é o maior em número de habitantes do Piauí e concentra a maior parte da população do estado, em comparação ao cenário demográfico do Nordeste do Brasil, Teresina é a sétima capital mais populosa da região, dentre as nove capitais nordestinas. A concentração demográfica de Teresina no Piauí resultou na centralidade política e econômica da cidade em todo o estado e também no Meio-Norte nordestino. (IBGE, Censo Demográfico de 2022)

No ano de 2010, a capital piauiense possuía 814.230 mil habitantes. Nota-se que, em doze anos, ocorreu um aumento populacional de 52.070 habitantes, ou seja, uma alta de 6,4%. Em março do ano 2022, o IBGE já havia divulgado que Teresina ultrapassou 860 mil habitantes. (Censo IBGE 2022)

O instituto avaliou que a capital teve uma redução no ritmo do crescimento populacional. Entre os anos de 1970 e 1980, o número de habitantes avançou em 157.284, isto é 71,33%. Onde vemos uma diminuição da habitante a partir da década de 80.

Por outro lado, as Zonas Sul e Leste tiveram um significativo aumento populacional. Conforme o Instituto de Geografia e Estatística (IBGE), o Centro de Teresina, considerado um subdistrito, tinha uma população de 118.923 habitantes em 2010, reduzindo para 95.857 em 2022. Ao todo, 23.066 pessoas deixaram a região, uma redução de 19,4%. (Censo Demográfico 2022 do IBGE, divulgado em 21 de março de 2024)

O esvaziamento dos centros urbanos no capitalismo é um fenômeno recorrente impulsionado por fatores econômicos, sociais e urbanísticos que refletem a dinâmica do mercado e as mudanças nas formas de ocupação do espaço. Esse processo pode ser observado em diversas cidades ao longo da história e está ligado ao uso do espaço urbano (e da renda fundiária urbana) como instrumento de reprodução dos excedentes de capital, a busca por melhores condições de vida, oportunidades de investimento e reorganização das áreas metropolitanas.

Inicialmente, os centros urbanos são os principais polos de comércio e serviços, concentrando empresas, instituições financeiras e infraestrutura essencial. No entanto, à medida que o capitalismo avança, há uma tendência de descentralização, com negócios e habitantes migrando para outras regiões. Esse fenômeno ocorre por alguns motivos centrais, como a valorização imobiliária, o aumento do custo de vida e a saturação dos espaços urbanos. Grandes centros acabam se tornando caros e congestionados, tornando mais atrativo o deslocamento para áreas periféricas ou novas centralidades.

O centro urbano de Teresina vem enfrentando um processo de esvaziamento demográfico e comercial, evidenciando não apenas a descentralização das atividades econômicas, mas também a dispersão populacional. Esse fenômeno tem se intensificado em diversas áreas da cidade, com destaque para o deslocamento de moradores e empreendimentos para regiões mais afastadas do coração da capital.

A especulação imobiliária é um fator econômico determinante para a valorização excessiva dos imóveis no centro das cidades, contribuindo diretamente para o aumento dos preços de aluguel e venda. Esse fenômeno ocorre quando investidores e proprietários retêm propriedades ou aumentam artificialmente os preços, impulsionados pela expectativa de que a demanda continuará crescendo, elevando ainda mais os valores dos imóveis.

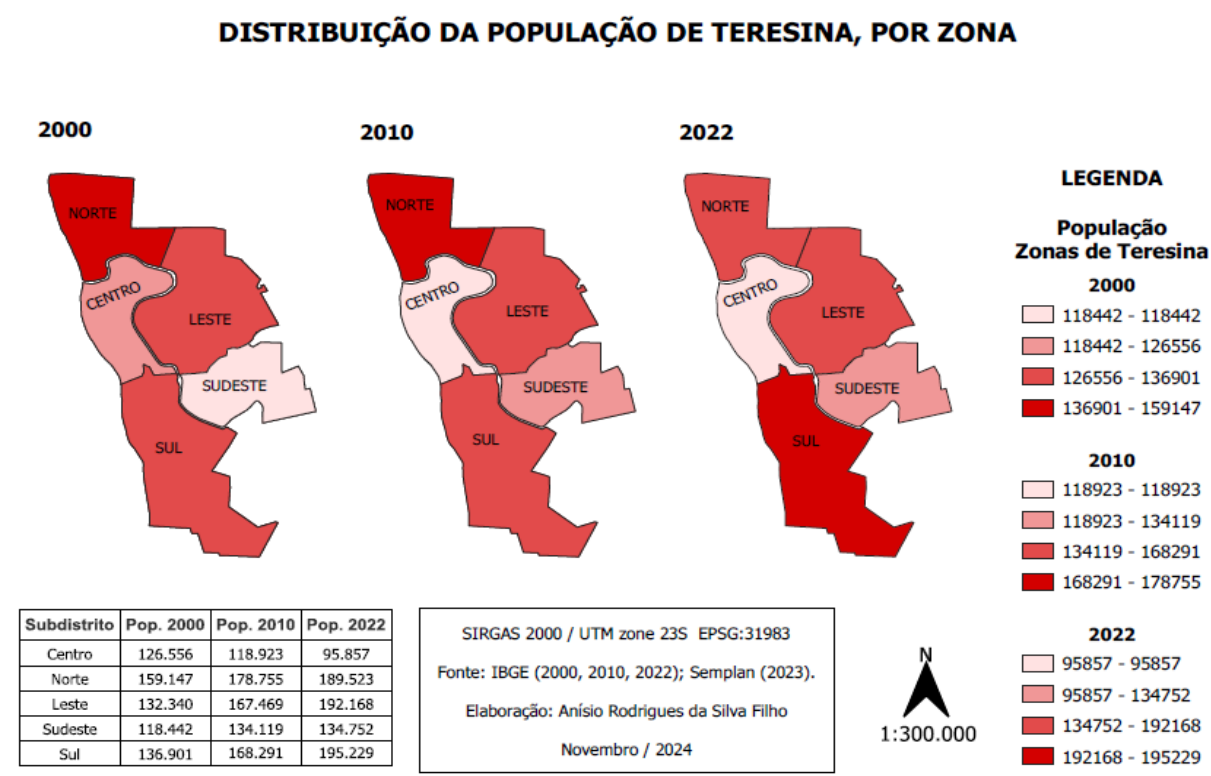
No contexto urbano, essa dinâmica gera impactos significativos. À medida que os preços se tornam mais elevados, muitos moradores e comerciantes não conseguem acompanhar esse aumento, sendo forçados a buscar alternativas em regiões periféricas. Isso leva ao esvaziamento gradual do centro e à formação de novas centralidades, onde os serviços, comércios e atividades econômicas passam a se concentrar. Em longo prazo, esse processo pode gerar desigualdade no acesso a moradia e oportunidades econômicas, tornando o espaço urbano cada vez mais segregado.

O deslocamento das atividades econômicas do centro de Teresina para a periferia é um fenômeno que reflete mudanças urbanas e socioeconômicas significativas. Ao longo dos anos, essa transformação tem sido impulsionada por diversos fatores, como o crescimento populacional, a saturação do centro urbano e a busca por melhores condições para empreendimentos e consumidores.

A periferia é compreendida como as áreas urbanas localizadas nos arredores dos centros das cidades. Geralmente, essas regiões apresentam infraestrutura precária, menor oferta de serviços públicos e são habitadas por populações de baixa renda. No contexto urbano, a periferia não é apenas um espaço físico, mas também um território marcado por desigualdades sociais, econômicas e culturais. Ela representa tanto os desafios da exclusão quanto as potencialidades da resistência e da criatividade comunitária.

O processo de descentralização urbana de Teresina vai se configurando conforme a redistribuição das atividades comerciais e de serviços acompanham as novas concentrações residenciais, como a figura 3 apresenta, onde as regiões mais periféricas começam a oferecer mais serviços e infraestrutura, tornando-se mais atraentes para moradia e comércio, e mais próximas em um contexto urbano de precária mobilidade no transporte público. Como resultado, o centro da cidade enfrenta desafios como imóveis desocupados e espaços tradicionais esvaziados, impactando o comércio local.

Figura 3- Distribuição da população



Fonte :Elaboração própria (2025)

Historicamente, os centros urbanos desempenharam o papel de principais polos econômicos e administrativos, concentrando o comércio, as instituições públicas e a infraestrutura essencial. Contudo, com o avanço dos sistemas de transporte e das tecnologias de comunicação, as atividades econômicas e sociais tornaram-se menos dependentes da localização central, possibilitando o surgimento de novas centralidades. Esse fenômeno tem se manifestado em diversas cidades, onde bairros periféricos passaram a se consolidar como áreas comerciais e empresariais dinâmicas, redefinindo a lógica tradicional de ocupação urbana.

É interessante mencionar que a descentralização também é gerada pela própria dinâmica urbana, pela expansão demográfica e espacial. No seu conceito, a descentralização, segundo Corrêa (1993), é um processo com repercussões na organização do espaço intra-urbano, que se manifesta sob forma de uma medida, de caráter espontâneo ou planejado, que visa a diminuir a centralização urbana. Ele define a expansão urbana como um processo que visa diminuir a centralização urbana, por meio de medidas espontâneas ou planejadas.

Está associada ao crescimento, tanto em termos demográficos como espaciais, ampliando as distâncias entre a área central e as novas áreas residenciais. O crescimento urbano de Teresina tem levado à expansão das áreas residenciais para regiões mais afastadas do centro, resultando em novas dinâmicas socioeconômicas e desafios estruturais.

As distâncias entre o centro e esses novos bairros variam conforme a localização e os acessos disponíveis, influenciando o transporte, a infraestrutura e a qualidade de vida dos moradores. A competição pelo mercado consumidor, por exemplo, leva empresas comerciais a descentralizar seus pontos de venda com a criação de filiais nos bairros.

A formação de novas centralidades, torna-se explícita, através das mudanças espaciais da cidade relacionadas à realocização residencial e de atividades comerciais e de serviços, reforçando a descontinuidade da malha urbana, assim como novos espaços fragmentados e sustentados na relação centro – periferia.

Teresina continua a crescer, recebendo diariamente pessoas de cidades satélite como Timon, Altos e União, também mantêm movimentos pendulares regulares, com moradores se deslocando diariamente para a capital em busca de trabalho, educação e saúde.

O crescimento urbano de Teresina tem levado à formação de novas centralidades, refletindo a descentralização das atividades econômicas e sociais. Um exemplo disso é o bairro Mocambinho, que tem se consolidado como um polo comercial relevante, atendendo às necessidades dos moradores e reduzindo a dependência do centro da cidade. Além disso, há um processo de policentralidade na região Sudeste, onde subcentros urbanos estão se desenvolvendo, contribuindo para uma nova organização espacial.

Com a expansão de polos urbanos, como os localizados na zona Leste e na região Sudeste de Teresina, os moradores passaram a contar com uma infraestrutura mais diversificada e próxima de suas residências. Esse processo de descentralização reduz a dependência do centro tradicional, facilita o cotidiano da população ao evitar deslocamentos longos e contribui significativamente para a melhoria da qualidade de vida.

Essas novas centralidades estão transformando a forma como a cidade é percebida e vivenciada por seus habitantes, ao mesmo tempo em que atraem investimentos e promovem o desenvolvimento regional.

Os grandes subcentros de Teresina oferecem uma ampla gama de serviços públicos e privados, atendendo às necessidades dos consumidores de maneira completa, o que os distingue dos centros especializados, tradicionalmente voltados para funções específicas.

A relação entre a expansão demográfica e o crescimento comercial da cidade revela um fenômeno interdependente: o aumento populacional impulsiona o desenvolvimento econômico, enquanto o fortalecimento do comércio sustenta e atrai ainda mais habitantes, consolidando um ciclo virtuoso de crescimento urbano.

Dessa maneira, a expansão demográfica e comercial se retroalimentam, criando um ciclo de desenvolvimento contínuo. Políticas públicas voltadas para o planejamento urbano e econômico são fundamentais para garantir que esse crescimento ocorra de maneira sustentável, preservando a qualidade de vida dos cidadãos e mantendo o equilíbrio entre oferta e demanda no comércio local.

A expansão comercial em Teresina reflete um processo dinâmico de crescimento urbano, impulsionado por fatores econômicos, sociais e políticos que moldam o desenvolvimento da capital piauiense. Esse fenômeno pode ser analisado sob diferentes perspectivas, considerando desde a evolução histórica do comércio local até as tendências atuais e desafios enfrentados pelo setor.

A expansão do comércio no centro de Teresina nos anos 70 foi um reflexo das transformações urbanas e econômicas que marcaram a cidade nesse período. Durante essa década, Teresina passou por um processo de crescimento acelerado, impulsionado por investimentos em infraestrutura e pela reorganização do espaço urbano.

A década de 1970 representou um período de grande expansão para o comércio no centro de Teresina, impulsionado por mudanças estruturais na cidade e pelo crescimento da demanda por bens e serviços. Esse desenvolvimento consolidou o centro como um dos principais eixos econômicos da capital piauiense, influenciando sua dinâmica urbana nas décadas seguintes. (Façanha, 2003, p.59)

A partir das décadas de 1980 e 1990, o setor comercial de Teresina passou por um processo de fortalecimento, impulsionado pela chegada de grandes redes varejistas e pela construção de shopping centers, como o Riverside. Esses empreendimentos passaram a concentrar uma ampla variedade de atividades comerciais, dinamizando a economia local e transformando o perfil de consumo da população. As mudanças contribuíram para moldar o comportamento dos consumidores teresinenses, tornando-os mais exigentes, seletivos e diversificados em suas escolhas.

Diversos fatores contribuíram para a ampliação do comércio em Teresina. A modernização da infraestrutura urbana, incluindo melhorias no transporte público e na malha viária, favoreceu a descentralização das atividades comerciais. Além disso, a urbanização acelerada e o aumento do poder de compra dos consumidores impulsionaram a diversificação de serviços e produtos disponíveis no mercado.

Outro fator relevante é o crescimento do setor imobiliário, que influenciou a instalação de novos centros comerciais em bairros periféricos e áreas anteriormente pouco exploradas economicamente.

Com o objetivo de mitigar esses efeitos negativos, a prefeitura de Teresina lançou o programa centro vivo, que oferece incentivos fiscais e tributários voltados à ocupação e revitalização do centro urbano. Além das medidas econômicas, estão em discussão melhorias na infraestrutura local, como a ampliação de estacionamentos e a modernização do transporte público, para tornar a região mais atrativa tanto para consumidores quanto para comerciantes.

Em meio às discussões sobre a situação econômica no centro de Teresina, a revitalização da região, proposta pelo sindicato da indústria da construção civil (Sinduscon Teresina-Piauí), abordou a pretensão de transformar a localidade central em uma área residencial, beneficiando tanto a economia local quanto a qualidade de vida dos trabalhadores que atuam no centro. (G1-PI, 31/08/2024)

O crescimento demográfico e comercial de Teresina está diretamente relacionado às políticas públicas de planejamento e expansão urbana adotadas ao longo dos anos. À medida que a cidade se expandiu, tanto em população quanto em infraestrutura comercial, houve a necessidade de implementação de estratégias governamentais para organizar esse crescimento de forma sustentável.

O aumento populacional impulsionou demandas por novos bairros, serviços essenciais e áreas comerciais mais estruturadas. Para atender a essas necessidades, políticas públicas focadas em planejamento urbano foram essenciais, garantindo que a expansão ocorresse de maneira organizada, evitando problemas como superlotação e falta de infraestrutura adequada.

Além disso, iniciativas governamentais voltadas para o desenvolvimento urbano ajudaram a fortalecer o setor comercial, promovendo investimentos em mobilidade, saneamento e acessibilidade. Dessa forma, a expansão da cidade não ocorreu de forma aleatória, mas sim como resultado de medidas estratégicas que equilibram o crescimento

populacional e comercial com a qualidade de vida dos cidadãos. (Ministério das Cidades, Publicado em 25/06/2025)

Assim, observa-se que o avanço demográfico e econômico de Teresina é resultado de um processo contínuo de planejamento urbano, no qual as políticas públicas desempenham um papel essencial na promoção da ordem e na construção de um desenvolvimento sustentável para a capital piauiense.

2.4 Políticas públicas de planejamento e expansão urbana de Teresina

O planejamento e a expansão urbana de Teresina são fundamentais para enfrentar o esvaziamento demográfico e comercial do centro da cidade. Para reverter esse cenário, é necessário implementar políticas públicas estratégicas e sustentáveis que priorizem tanto a qualidade de vida da população quanto a revitalização econômica das áreas centrais.

Nesse contexto, é importante compreender o histórico de crescimento urbano da capital piauiense, marcado pela construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas, voltados principalmente à população de baixa renda. Esses empreendimentos, financiados pelo extinto Banco Nacional da Habitação (BNH), contribuíram para a expansão territorial da cidade, mas muitos ainda apresentam deficiências em infraestrutura básica, como saneamento, mobilidade e acesso a serviços, dificultando sua plena integração ao tecido urbano.

É indispensável a provisão de moradias para as famílias de baixa renda, através de políticas públicas habitacionais bem elaboradas e eficazes que garantam o desenvolvimento social, o combate à pobreza e busquem uma melhor qualidade de vida para todos os cidadãos (Cavalheiro, Vieira e Carrasco, 2019, p. 1).

A urbanização no Brasil é um processo complexo e multifacetado, que exerceu profundo impacto sobre a estrutura socioeconômica e espacial do país. As desigualdades econômicas e a dificuldade de integração de determinadas regiões à economia nacional refletem esse processo. No caso de Teresina, o desenvolvimento urbano e a ocupação da cidade, especialmente a partir da década de 1960, passaram a beneficiar de forma desigual algumas áreas, evidenciando a concentração de investimentos e infraestrutura em determinados setores urbanos.

Lima (1993) ressalta que o centro da cidade de Teresina foi, historicamente, o principal polo de desenvolvimento econômico e social, concentrando atividades comerciais,

serviços públicos e manifestações culturais. Essa centralidade urbana não apenas impulsionou o crescimento da capital, mas também moldou sua identidade social.

O Plano Diretor de Teresina desempenha um papel fundamental na organização territorial e na definição das diretrizes para o desenvolvimento urbano da cidade. Como instrumento de planejamento, ele estabelece normas que visam garantir um crescimento sustentável, equilibrado e alinhado às necessidades da população. No entanto, diante do esvaziamento demográfico e comercial que a capital piauiense tem enfrentado, é essencial que o Plano Diretor seja revisado e atualizado para enfrentar esses desafios.

Nesse cenário, o Plano Diretor assume um papel estratégico na reversão do esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina. Por meio da formulação e implementação de políticas públicas eficazes, é possível incentivar a permanência da população nessas áreas, especialmente através da geração de empregos e do fortalecimento da economia local. A valorização do comércio tradicional, aliada a investimentos em infraestrutura urbana e à concessão de incentivos fiscais para comerciantes, pode tornar o centro mais atrativo tanto para moradores quanto para investidores, promovendo sua revitalização econômica e social.

A trajetória de planejamento urbano em Teresina ganhou um marco decisivo a partir do final da década de 1960, com o início da elaboração dos primeiros planos diretores. Esse avanço representou um passo fundamental na condução do crescimento da cidade de forma ordenada e sustentável, ao incorporar dimensões essenciais como o uso e ocupação do solo, a expansão da infraestrutura, a mobilidade urbana e a melhoria das condições de vida da população.

Com o aumento da população e a necessidade de organizar o espaço urbano, a implementação dos planos diretores representou um avanço na gestão pública. Esses documentos passaram a servir como base para tomadas de decisão, buscando garantir um crescimento sustentável e equilibrado. Além disso, promoviam a modernização da cidade, acompanhando as tendências de urbanização que já estavam em curso em outras regiões do país.

Dessa forma, o planejamento urbano iniciado naquela época teve impacto direto na estruturação da cidade, influenciando desde a distribuição dos serviços essenciais até a criação de novas vias e espaços públicos. A construção desse modelo de organização urbana refletiu a

preocupação com o futuro e a necessidade de preparar Teresina para os desafios do crescimento populacional e da expansão territorial.

Assim, os planos diretores urbanos tornaram-se instrumentos fundamentais para a gestão eficiente do espaço urbano, ao orientar o crescimento ordenado das cidades e favorecer melhorias concretas na qualidade de vida da população. (Lei nº 10.257/2001)

O primeiro plano urbano de Teresina, denominado Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI), foi elaborado em 1969, a partir de um contrato firmado em outubro de 1968 entre a Prefeitura de Teresina e a empresa COPLAN, com a interveniência do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), órgão vinculado ao Ministério do Interior. Embora não tenha sido totalmente implementado, o PDLI exerceu influência significativa sobre o desenvolvimento urbano da capital, especialmente na expansão dos bairros e na organização territorial da cidade.

Segundo Façanha (1998), os novos conjuntos habitacionais construídos em Teresina seguiram diretrizes estabelecidas pelo governo militar, alinhando-se à política autoritária implementada pelo Estado após 1964. O modelo habitacional promovido pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), vigente por mais de duas décadas, combinava interesses empresariais do setor imobiliário e de proprietários fundiários com práticas clientelistas, o que contribuiu para uma ocupação urbana marcada por desigualdades e fragmentação territorial.

Diante desse histórico, o Plano Diretor de Longo Investimento (PDLI) surge como uma tentativa de reorientar o desenvolvimento urbano da cidade. Seu ponto de partida é um diagnóstico aprofundado de Teresina, que busca compreender suas principais características em múltiplas dimensões. Esse levantamento detalhado oferece uma visão abrangente e precisa da realidade urbana, contemplando aspectos sociais, econômicos, ambientais e estruturais, com o objetivo de promover um planejamento mais equitativo e sustentável.

Durante a análise do contexto urbano de Teresina, são identificados tanto os fatores que impulsionam o desenvolvimento da cidade quanto aqueles que atuam como entraves ao seu progresso. Entre os principais desafios recorrentes destacam-se os problemas de mobilidade urbana, o déficit habitacional, a precariedade da infraestrutura, os impactos ambientais e as profundas desigualdades socioeconômicas. Diante desse cenário, o diagnóstico inicial elaborado pelo Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) constitui um alicerce essencial para a formulação de estratégias eficazes, voltadas à superação

desses obstáculos e à promoção de um crescimento urbano mais justo, equilibrado e sustentável.

Com base nas informações obtidas nessa fase diagnóstica, o PDLI orienta-se pela definição de ações estruturantes capazes de impulsionar o desenvolvimento de Teresina. Essas ações são formuladas considerando tanto as potencialidades da cidade quanto as demandas reais da população, o que confere ao plano uma abordagem estratégica e sensível às especificidades locais. Ao adotar esse modelo, a gestão pública passa a dispor de subsídios técnicos e sociais para tomar decisões mais fundamentadas, promovendo um planejamento urbano integrado, eficiente e alinhado aos princípios de sustentabilidade, inclusão social e melhoria da qualidade de vida (Prefeitura Municipal de Teresina, 2021).

O primeiro plano tinha como objetivo principal orientar a expansão urbana da cidade, um fenômeno que se intensificou à medida que Teresina crescia em tamanho e população, estendendo-se para além de suas divisas originais. Apesar de ser a maior cidade do estado do Piauí, Teresina é classificada como uma cidade de porte médio, sendo sede de um município com área total de 1.391,981 km², dos quais apenas 7,33% correspondem à zona urbana.

Segundo Crisanto (2002), esses conjuntos em sua maioria situavam-se em locais longínquos, formando assim verdadeiras cidades-dormitórios que foram implantadas a partir de terraplanagens excessivas, e do desmatamento de grandes áreas de mata virgem, sem que houvesse nenhuma preocupação socioambiental, como é o caso do Conjunto do Parque Piauí, com 2.294 casas construído no final da década de 1960, apresentando o maior número de habitações de um total de 2.950 unidades distribuídas entre os cinco conjuntos habitacionais construídos nesta década, longe da área urbanizada, criando assim um enorme vazio urbano, que na ocasião de sua construção estava totalmente desconectado da área urbana da cidade.

Façonha (2003), afirma que nessa década, foram construídos onze conjuntos habitacionais, distribuídos em três zonas da cidade (Norte, Sul e Leste), totalizando 7.043 unidades, sendo os mais expressivos, o conjunto Itararé (3.040) na zona Sudeste, o Saci (2.034) e o Bela Vista I (912), na zona Sul. É a partir desta década que se intensificou o processo de descentralização espacial da cidade, e as contradições sociais adquirem outras proporções. Em virtude disso, o governo municipal, a partir de 1975, passa a intervir de maneira mais incisiva no cenário urbano, fato que culminou na elaboração, em 1977, do I Plano Estrutural de Teresina (I PET), objetivando o uso e ocupação do solo urbano.

Logo em seguida, em 1977, foi elaborado o I Plano Estrutural de Teresina (I PET), cuja diretriz principal era a necessidade de ocupar determinadas áreas estratégicas da cidade — especialmente aquelas sujeitas a ocupações marginais e as reservadas para fins de especulação imobiliária. Os vazios urbanos existentes dentro da área consolidada passaram a ser considerados prioritários para a implantação de novas infraestruturas, com o objetivo de promover uma ocupação mais racional e integrada do território.

Em 1983, foram lançados dois volumes do terceiro plano urbano de Teresina, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Teresina (PDDU). No entanto, apesar das publicações que se complementam em conteúdo, nunca chegou a ser concluído e implementado. O primeiro volume é de autoria do Instituto Nacional de Administração para o Desenvolvimento (INAD) e traça diretrizes de desenvolvimento tanto para Teresina (PI) quanto para a vizinha cidade de Timon (MA). Já o segundo volume, de autoria da Fundação Joaquim Nabuco, traça estratégias e ações de desenvolvimento (Resende, 2013).

O terceiro plano urbano da cidade de Teresina, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), teve sua elaboração iniciada em 1983, sob responsabilidade da Fundação Joaquim Nabuco, de Recife, em parceria com o Instituto Nacional de Administração para o Desenvolvimento. No entanto, esse plano não chegou a ser concluído, o que limitou sua aplicação prática e os impactos esperados no ordenamento territorial da cidade.

Em continuidade aos esforços de planejamento urbano, foi concebido em 1988 o II Plano Estrutural de Teresina (II PET), considerado o quarto plano urbano da capital. Suas diretrizes gerais incluíam a ocupação dos vazios urbanos, a instalação de polos comerciais e de serviços em diversas zonas da cidade, e a promoção da descentralização das atividades institucionais. Além disso, o plano previa a implantação de novos conjuntos habitacionais, com preferência por empreendimentos de pequeno e médio porte, visando atender às demandas habitacionais de forma mais equilibrada e integrada ao tecido urbano.

A partir de 1989, o Centro de Teresina passou a receber maior atenção por parte do planejamento municipal. Nesse ano, foi realizado o Fórum sobre o Centro da Cidade de Teresina, um espaço de debate que reuniu diversos atores para discutir questões cruciais relacionadas à área central. Entre os temas abordados estavam o transporte urbano, a limpeza pública, a segurança das edificações, a arborização, os equipamentos e o mobiliário urbano, as atividades informais, a proteção ao meio ambiente e ao patrimônio histórico, além de obras públicas e deveres de ordem pública (Teresina, 2002).

Plano de Desenvolvimento Sustentável – Teresina agenda 2015, o plano propõe diretrizes fundamentais para o crescimento ordenado da cidade, com foco na sustentabilidade e na equidade urbana, ela visa a descentralizar as atividades econômicas polarizadoras de equipamentos urbanos; a ampliação de programas habitacionais, o privilegiar a ocupação das áreas laterais aos grandes eixos viários sistema viário é tido como um importante vetor para a espacialização da malha urbana e o combater os vazios urbanos.

Como resultado, pode-se constatar o distanciamento da Agenda 2015 aos preceitos contidos no Estatuto da Cidade e das diretrizes necessárias para a elaboração de um plano diretor, bem como a inexpressiva participação da sociedade na elaboração da Agenda. (Façanha; Viana, 2012, p. 5)

Teresina 2000–2010 (Diagnóstico, Avanços e Desafios). Este documento apresenta uma análise abrangente do desenvolvimento urbano de Teresina ao longo da primeira década dos anos 2000. Com uma abordagem multidisciplinar, o estudo examina os principais indicadores e políticas públicas que moldaram a cidade nesse período.

Entre os temas abordados estão:

- Economia: crescimento, geração de emprego e dinamismo dos setores produtivos;
- Educação: avanços na oferta, qualidade e acesso ao ensino básico e superior;
- Saúde: expansão da rede de atendimento e melhoria nos indicadores de saúde pública;
- Segurança: desafios enfrentados e estratégias adotadas para a redução da violência;
- Infraestrutura urbana: investimentos em mobilidade, saneamento e habitação;
- Meio ambiente: ações voltadas à preservação, sustentabilidade e gestão dos recursos naturais;
- Inclusão social: políticas de combate à desigualdade e promoção da cidadania.

A Agenda 2030 tem como propósito promover o desenvolvimento urbano, econômico e social de forma sustentável até o ano de 2030. Construída por meio de um processo participativo, ela incorporou contribuições valiosas da sociedade civil, do setor empresarial e de instituições públicas, consolidando um compromisso coletivo com a construção de uma cidade mais justa, inclusiva e resiliente. (Prefeitura Municipal de Teresina/ SEMPLAN, 2015)

Em Teresina, a Agenda 2030 está organizada em cinco eixos temáticos centrais, que orientam as ações estratégicas voltadas para:

- A melhoria contínua da qualidade de vida da população;
- A promoção da equidade social e econômica;
- A valorização da governança democrática;
- O fortalecimento da infraestrutura urbana sustentável;
- E a preservação dos recursos naturais, com foco na sustentabilidade ambiental.

Segundo Eleutério, Paulo. Conselheiro do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí (CAU/PI). Entrevista concedida ao G1 Piauí em 16 ago. 2024. “São várias questões que aconteceram. O próprio plano diretor, de um tempo pra cá, impediu que se fizesse residências no Centro. Só com uma ação como essa você acaba esvaziando o movimento de pessoas, e isso gera também como consequência a insegurança, porque à noite ele se esvazia.” (Lucas Marreiros, G1 PI, 16 ago. 2024)

Essa restrição à moradia no centro contribuiu para o abandono de imóveis, a redução da circulação de pessoas e o aumento da sensação de insegurança, especialmente durante a noite. A ausência de moradores também enfraqueceu o comércio local e os serviços urbanos, agravando o processo de degradação da região central.

Os planos diretores de Teresina representam um esforço importante para o desenvolvimento urbano sustentável, trazendo benefícios como organização territorial, melhorias na mobilidade e preservação ambiental. No entanto, desafios como a falta de fiscalização e a dificuldade de implementação comprometem sua eficácia. Para que esses planos cumpram seu papel de forma mais eficiente, é essencial que haja maior integração entre os órgãos públicos e uma participação ativa da sociedade na formulação e execução das políticas urbanas.

A análise da produção capitalista do espaço urbano em Teresina evidencia que o desenvolvimento da cidade não ocorre de forma aleatória, mas sim guiado por interesses econômicos e políticos que moldam sua configuração ao longo do tempo. O breve histórico da cidade demonstra como seu crescimento foi impulsionado por diferentes fatores, incluindo sua localização estratégica e as sucessivas mudanças em suas políticas de planejamento. A expansão demográfica reflete diretamente os impactos dessas transformações, tornando necessária a implementação de políticas públicas que busquem equilibrar o crescimento urbano com qualidade de vida e sustentabilidade.

Dessa forma, ao avançar para o próximo capítulo, torna-se fundamental compreender como esses elementos estruturantes influenciam os desafios e as perspectivas futuras para Teresina. O planejamento urbano, a gestão do espaço público e a busca por soluções inovadoras para as demandas crescentes da população são aspectos cruciais para o entendimento da cidade no contexto atual e para o delineamento de estratégias que possam conduzir a um desenvolvimento mais inclusivo em nossa cidade.

3 CENTRO URBANO DE TERESINA E O PROCESSO DE ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO E COMERCIAL

O centro urbano de Teresina, ao longo dos anos, tem passado por um processo de esvaziamento demográfico e comercial, fenômeno comum em diversas capitais brasileiras. Esse deslocamento ocorre devido a uma série de fatores, incluindo a expansão dos bairros periféricos, os impostos municipais na área central, a descentralização do comércio, os transportes públicos ineficientes e as mudanças nos hábitos de consumo da população.

O fenômeno dos espaços sem função social, também denominados espaços vazios ou subutilizados, refere-se a áreas urbanas que não desempenham papel relevante do ponto de vista social, econômico ou ambiental.

Embora muitas vezes componham a paisagem cotidiana das cidades, esses espaços edificados revelam, no contexto do capitalismo, um produto direto das dinâmicas sociais e econômicas que estruturam a sociedade.

Esse processo, conhecido como “esvaziamento urbanos”, envolve a desocupação de imóveis comerciais e residenciais, resultando em uma série de impactos negativos para a cidade.

O espaço urbano capitalista-fragmentado, articulado, reflexo condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social resultado de ações acumulados através do tempo, e engendrados por gente que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivada da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. (Corrêa 1999, p.7)

Esse fenômeno é caracterizado pelo fechamento de lojas, imóveis abandonados e a sensação de insegurança, que têm afastado moradores, comerciantes e consumidores. Muitos estabelecimentos comerciais se mudaram para outras áreas da cidade, especialmente a Zona Leste, em busca de melhores condições.

Na sociologia, o conceito de espaço sem função social refere-se a áreas urbanas ou ambientes que não desempenham um papel significativo nas interações sociais e nas atividades cotidianas das pessoas. E são caracterizados por áreas que não são frequentadas ou utilizadas pela comunidade, como ruas desertas, parques negligenciados ou edifícios abandonados, que permanecem subutilizadas ou desocupadas.

Para a geografia, a concepção de espaço sem função social refere-se a áreas urbanas ou rurais que não cumprem uma função social significativa para a comunidade. Estes espaços são caracterizados pela ausência de atividades que promovam a interação social, o uso eficiente do solo e a contribuição para o bem-estar da população.

Para enfrentar de forma eficaz a questão dos espaços urbanos sem função social, é fundamental integrar as perspectivas da sociologia e da geografia. Essa abordagem interdisciplinar permite a formulação de políticas públicas que não apenas promovam o uso racional do solo, mas também levem em conta as dinâmicas sociais e econômicas envolvidas. Medidas como incentivos fiscais, programas de habitação social e a criação de áreas públicas de convivência são exemplos de iniciativas capazes de revitalizar esses espaços, contribuindo para um desenvolvimento urbano mais equilibrado, inclusivo e sustentável.

O esvaziamento demográfico e comercial e a inutilização de espaços urbanos representam desafios significativos para a cidade. Combater esses problemas exige uma abordagem integrada. Apenas por meio de ações concretas será possível revitalizar essas áreas e garantir que cumpram uma função social indispensável ao desenvolvimento urbano.

3.1 O centro de Teresina e as Possíveis Causas do Esvaziamento demográfico e comercial

O centro de Teresina tem passado por profundas transformações nos últimos anos. A região perdeu milhares de habitantes na última década, com grande parte da população migrando para os subúrbios, que vêm apresentando rápido crescimento. Esse movimento tem provocado um esvaziamento progressivo do centro, resultando em inúmeros imóveis desocupados e na retração do comércio local.

Ao percorrer diversos pontos da área central da cidade, tornam-se evidentes os impactos da gentrificação, um processo de transformação urbana caracterizado pela substituição de grupos sociais, no qual comunidades de baixa renda são deslocadas para dar lugar a moradores de camadas mais privilegiadas. Esse fenômeno tem contribuído para o esvaziamento do centro, justamente onde se concentra uma parcela significativa do patrimônio histórico e arquitetônico da cidade.

A negligência com a região central de Teresina compromete não apenas a infraestrutura e os serviços urbanos, mas também a organização espacial e, sobretudo, a identidade cultural da cidade. A degradação do centro histórico gera efeitos profundamente

negativos sobre a memória coletiva e enfraquece o sentimento de pertencimento da população.

A gentrificação representa não apenas um processo de renovação urbana, mas também uma das formas mais amplas e complexas de reestruturação do espaço urbano, presente desde os primeiros planos de expansão da nossa capital.

O centro era um bairro misto, que servia ao comércio e continha grande número de residências, Nascimento (2010) afirma que, a partir de 1952, Teresina já possuía uma população segregada, onde os mais ricos moravam na área central da cidade, região dotada de infraestrutura básica como redes de abastecimento d'água, de energia elétrica, telefone, ruas calçadas, e a população mais pobre residindo nas áreas periféricas, que estão sendo afetada por esses serviços de infraestrutura, como mobilidade, saneamento e acessibilidade, passam por um processo de valorização urbana que impacta diretamente o cotidiano dos moradores.

Os padrões de produção dos espaços sem função social são temas interligados que refletem a dinâmica de desenvolvimento e uso do solo nas cidades com a construção de infraestruturas e edificações, onde nos deparamos com visões estranhas dos espaços vazios, no centro, no qual destacamos aqueles espaços que outrora foram cheios de vida, com atividades comerciais, culturais, lazer e não concordamos muito em termos espaços ociosos de locais expostos ao tempo, como a Figuras 4 e 5 apresentam, os deteriorados esperando um dia, com a boa vontade política, ser reparado ou ter uma nova designação social.

Figura 4: Prédios abandonados na rua 13 de Maio



Fonte: Elaboração própria (2024).

Figura 5: Prédios abandonados na rua 13 de Maio



Fonte: Elaboração própria (2024)

Os espaços urbanos sem função social revelam problemas estruturais profundos da cidade, como a desigualdade social, a especulação imobiliária e a ausência de um planejamento urbano eficaz. Além disso, podem ser interpretados como indicadores de transformações sociais e econômicas, como os processos de gentrificação e a desvalorização de determinadas áreas.

É possível ressignificar e aproveitar essas áreas como parte de uma reorganização urbana mais inclusiva. Para isso, é necessário adotar um novo olhar sobre o centro da cidade, com o objetivo de transformá-lo em um espaço capaz de oferecer condições dignas de habitação, oportunidades de emprego e acesso a serviços essenciais, promovendo, assim, melhorias concretas na qualidade de vida da população. Nesse contexto, torna-se fundamental a implementação de políticas públicas que viabilizem novas atividades, fortalecendo tanto o comércio quanto o setor cultural.

O centro de Teresina tem passado por uma significativa redução populacional nos últimos anos. Segundo dados do Censo do IBGE, muitos brasileiros estão deixando os grandes centros urbanos para viver em cidades menores. Esse movimento migratório, conhecido como transumância, ocorre quando pessoas abandonam as metrópoles em busca de melhor qualidade de vida, menos problemas relacionados ao transporte e condições mais favoráveis oferecidas por cidades de menor porte.

Em relação à ausência da população no centro comercial de Teresina, uma pesquisa realizada por pesquisadores do curso de Ciência Política da Universidade Federal do Piauí

constatou que o processo de desocupação imobiliária, conhecido como formação de vazios urbanos, gerou um prejuízo de pelo menos R\$ 108 milhões à economia local. (Lara Beatriz, Ilmária Carvalho, Yure Campelo. Universidade Federal do Piauí, 2023)

Uma pesquisa realizada revelou que, em dezembro de 2023, aproximadamente 1.152 imóveis comerciais estavam desocupados em uma área de pouco menos de 100 quarteirões no centro de Teresina. Essa desocupação resultou na perda de pelo menos 2.300 postos formais de trabalho, representando um prejuízo estimado de R\$ 40 milhões em salários para a economia da cidade.

A desocupação de imóveis residenciais é um dos principais indicadores desse problema urbano e representa um aspecto especialmente relevante nas cidades. Enquanto famílias que antes viviam com conforto no centro e em áreas próximas são, progressivamente, deslocadas para regiões periféricas carentes de infraestrutura, o esvaziamento dessas áreas centrais tem sido atribuído a diversos fatores. Entre eles, destacam-se o colapso do transporte público e a migração de moradores e comerciantes para zonas que oferecem melhores serviços e condições urbanas.

A saída dos moradores do centro de Teresina está fortemente associada a fatores econômicos, como a baixa renda e o desemprego. Além disso, a infraestrutura urbana, muitas vezes obsoleta, contribui significativamente para esse êxodo populacional. A qualidade dos serviços públicos, como transporte, a descentralização de comércio, os altos impostos municipais e saneamento básico, exerce influência direta sobre a decisão de permanecer na região ou buscar alternativas em áreas com melhores condições de vida.

Outro fator relevante é a valorização imobiliária nas áreas periféricas e a expansão de bairros mais estruturados, que oferecem melhor acesso ao comércio, às escolas e aos serviços essenciais.

Enquanto isso, o centro da cidade enfrenta desafios como a desocupação de prédios comerciais, a redução do fluxo de consumidores e a diminuição da atratividade para novos empreendimentos.

Esse cenário evidencia a urgência de políticas públicas voltadas para a restauração e a refuncionalização da região central, com incentivos à habitação, ao comércio e à melhoria da infraestrutura urbana, tornando a área novamente atrativa para moradores e investidores.

Compreender a dinâmica que levou ao atual cenário de abandono vivido pela capital exige uma análise cuidadosa de múltiplos fatores. O deslocamento do comércio para as áreas

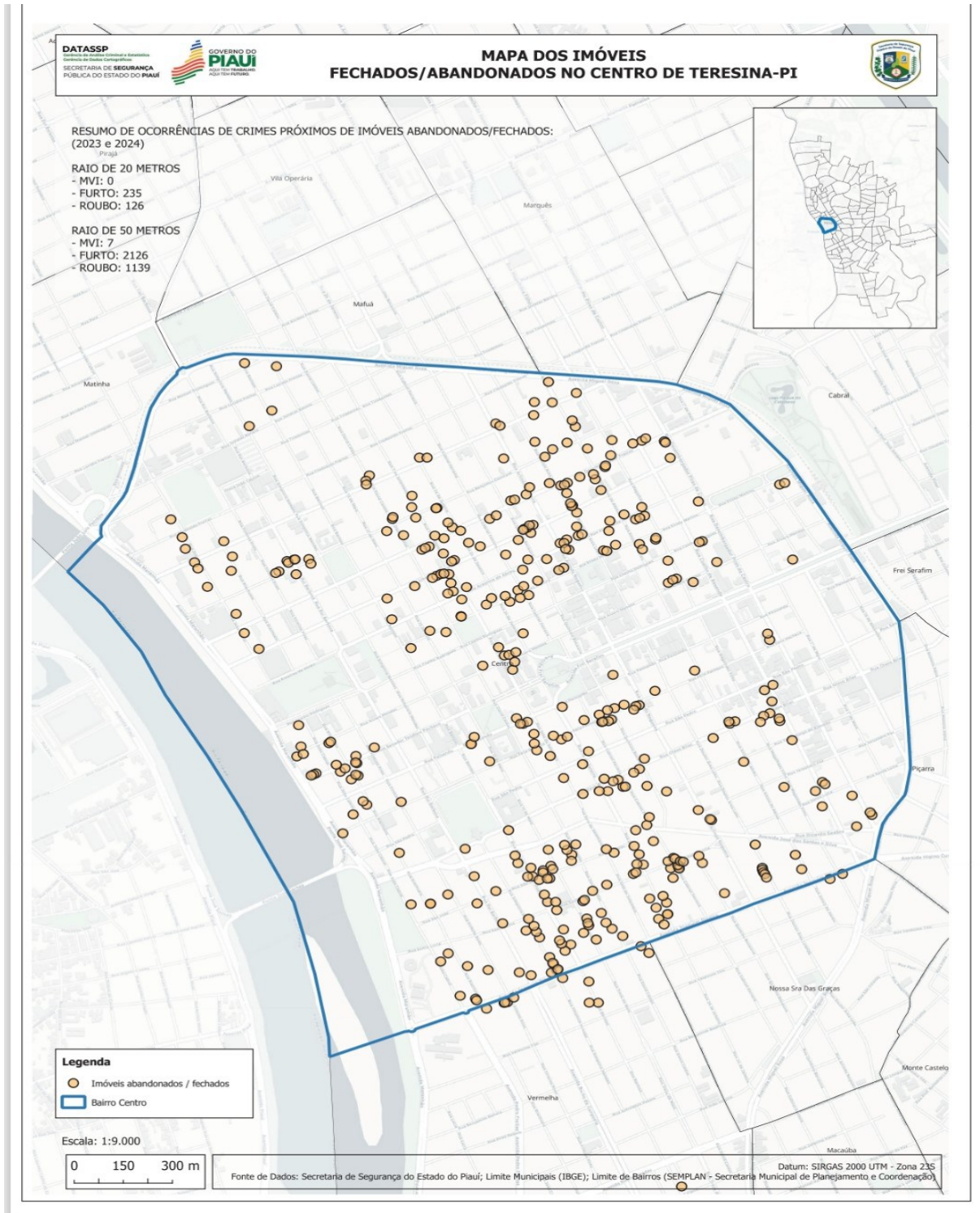
periféricas tornou-se uma constante, impulsionado por altos impostos e pela busca por locais com menor custo operacional.

A ocorrência de epidemias também contribuiu para esse processo, ao estimular o isolamento social e reduzir a circulação urbana. Além disso, o transporte público de baixa qualidade e amplamente utilizado pelas camadas mais pobres da população, desestimula o deslocamento até o centro, reforçando o efeito declinante das distâncias nas interações espaciais e aprofundando o esvaziamento da região central.

Diversas são as causas da deterioração do centro de Teresina, fenômeno que também se repete em grandes cidades. Entre os principais problemas estão a escassez de moradias adequadas, o transporte coletivo insuficiente, a ocorrência de epidemias, a descentralização do comércio e as altas taxas cobradas pela administração pública.

Soma-se a isso o poder do mercado imobiliário, que acaba por empurrar as populações de menor renda para as periferias, onde os preços dos imóveis e os aluguéis são mais acessíveis. Esse processo de deslocamento contribui diretamente para o abandono do centro, como ilustrado a Figura 6, que apresenta no mapa pontos de vazios urbanos na região central.

Figura 6: Mapa dos espaços vazios no centro de Teresina



Fonte: Secretaria de Segurança Pública do Piauí (2024)

3.1.1 Os impostos municipais IPTU e ISS

Em princípio, agravando-se por falta de incentivos fiscais como o imposto predial e territorial urbano (IPTU) dos imóveis, nos últimos vinte anos, o que se percebe é um aumento no número de imóveis disponíveis para o alugue ou a venda numa grande parcela do centro.

Historicamente, os centros urbanos desempenharam papel fundamental como polos de comércio, cultura e moradia, concentrando infraestruturas essenciais para a vida cotidiana. No entanto, com o desenvolvimento de novas zonas residenciais e comerciais, aliado aos elevados custos de manutenção de imóveis antigos, muitos proprietários têm sido obrigados a colocar seus bens no mercado, muitas vezes sem encontrar demanda suficiente.

A ausência de políticas fiscais atrativas, como a redução de tributos para estimular a ocupação e a revitalização dessas áreas, agrava esse cenário. Trata-se de um reflexo da evolução urbana, marcada por uma desconstrução gradual dos centros tradicionais, com a migração de diversos serviços para os subúrbios.

Infelizmente, esse processo tem contribuído para o aumento de ocorrências de arrombamentos, tanto em residências abandonadas quanto em estabelecimentos comerciais localizados no centro da cidade, evidenciando a vulnerabilidade crescente dessas áreas.

(G1/PI, 2024)

O Imposto Predial e Territorial Urbano é um imposto cobrado de pessoas físicas e jurídicas proprietários de imóveis urbanos, e sua principal função é fiscal, mas também serve como um meio de controlar os preços das propriedades imobiliárias.

A partir do tamanho da área construída ou não é cobrada uma taxa que vai depender de alguns fatores como, por exemplo, tamanho da propriedade, localização, infraestrutura e valor de mercado desse espaço.

Como o coração da cidade encontra-se em acelerado processo de desvalorização dos imóveis, a prefeitura busca amenizar a cobrança da taxa do IPTU, o autor da matéria, o vereador Aluísio Sampaio (Progressistas) disse que o impacto financeiro será baixo e que a intenção é garantir a ocupação comercial do centro de Teresin, o projeto de lei prevê também a isenção total de IPTU aos imóveis com valor cultural significativos previstos no Plano Diretor de Ordenamento Territorial de Teresina (PDOT).

A Prefeitura de Teresina com Lei Complementar nº 4.781, de 19 de agosto de 2015 está adotando várias medidas para lidar com o problema dos vazios. Um dos principais parâmetros é a implementação do IPTU progressivo, conforme estabelecido no novo Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT).

O imposto progressivo no tempo também está sendo considerado um poderoso instrumento no combate a continuidade dos vazios, uma vez que a médio e longo prazo torna dispendioso um imóvel vazio, no aguardo de valorização pelo aumento progressivo do IPTU.

O objetivo é combater a ociosidade de imóveis nas regiões da cidade dotadas de infraestrutura, normalmente, essa ociosidade decorre de atitudes especulativas, quando os proprietários aguardam condições vantajosas financeiramente para comercializá-los.

Os proprietários de terrenos classificados como vazios urbanos na chamada macrozona de desenvolvimento, que fica em um raio de 400m em torno dos corredores de transporte público, serão notificados e terão um ano para protocolar junto à Prefeitura um projeto de destinação para a área. (Secretaria Municipal de Planejamento de Teresina, 2023)

Se não cumprirem as exigências, a alíquota de cobrança do IPTU será dobrada ano a ano, podendo chegar até 15% do valor do terreno. Em casos extremos, o poder público pode chegar até a desapropriar a área. O IPTU progressivo é um instrumento de política urbana previsto na Constituição Federal do Brasil (art. 182) e regulamentado pela Lei Federal 10.257/2001, conhecida como Estatuto da Cidade.

Tabela 3: Alíquotas – IPTU 2020 imóveis edificadas para fins residenciais

Faixa de Valor Venal em Reais			Alíquotas (%)
0,00	a	41.841,19	0,2
41.841,20	a	104.603,06	0,5
104.603,07	a	209.206,13	0,6
209.206,14	a	271.956,94	0,7
271.956,95	a	376.570,44	0,8
376.570,45	a	481.173,34	0,9
Acima de		481.173,34	1,0

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças (2020)

Tabela 4: Alíquotas – IPTU 2020 Imóveis Edificados para fins não residenciais

Faixa de Valor Venal em Reais	Alíquotas (%)
0,00 a 41.841,19	0,2
41.841,20 a 104.603,06	0,7
104.603,07 a 209.206,13	0,8
209.206,14 a 271.956,94	0,9
271.956,90 a 376.570,44	1,0
376.570,45 a 481.173,34	1,1
Acima de 481.173,34	1,2

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças (2020)

Tabela 5: Alíquotas – IPTU 2020 imóveis não edificados (terrenos)

Faixa de Valor Venal em Reais	Alíquotas (%)
0,00 a 41.841,19	1,2
41.841,20 a 104.603,06	1,8
104.603,07 a 209.206,14	1,9
209.206,14 a 271.956,95	2,0
271.956,95 a 376.570,45	2,2
376.570,45 a 481.173,34	2,4
Acima de 481.173,34	2,6

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças (2020)

O Valor Venal – que serve de base de cálculo para o IPTU – é o valor resultante da avaliação do imóvel, considerando a sua localização e características físicas. É o resultado da somatória da avaliação do terreno e da avaliação da construção. (Secretária municipal de finanças)

A articulação entre o IPTU e o ISS revela a complexidade da gestão fiscal municipal. Enquanto o primeiro está vinculado à propriedade e ao uso do espaço urbano, o segundo está relacionado à dinâmica econômica e à circulação de serviços. Juntos, esses tributos contribuem para a sustentabilidade financeira das cidades e para a implementação de políticas públicas que atendam às necessidades da população. (Código Tributário Municipal)

Outro imposto que vale apenas ressaltar, o ISS (Imposto Sobre Serviços) da prefeitura de Teresina é que causado, segundo a associação SOS centro, a migração dos comerciantes do centro para outras localidades e abrangem uma grande parcela de todas as pessoas físicas ou jurídicas. O ISS, por incidir sobre uma ampla parcela de pessoas físicas e jurídicas, pode elevar consideravelmente os custos operacionais, tornando inviável a permanência de alguns negócios na região.

A fiscalização desempenha um papel crucial na arrecadação do Imposto Sobre Serviços (ISS) no município de Teresina que garantem a conformidade tributária visando facilitar e aumentar a arrecadação de tributos para a cidade.

O imposto tem o objetivo de aproximar a arrecadação efetiva da potencial, garantindo os recursos necessários ao funcionamento do estado nas áreas de educação, saúde, segurança pública e previdência social, entre outras.

Em Teresina, as alíquotas do ISS (Imposto Sobre Serviços) variam conforme a atividade econômica exercida, conforme previsto no Anexo VII da Lei Complementar nº 3.606/2006. As principais alíquotas praticadas são:

- 2% aplicável a atividades específicas com tratamento tributário diferenciado;
- 4% para diversas atividades de prestação de serviços e
- 5% alíquota máxima, aplicada à maioria dos serviços listados na legislação.

Esse tributo impacta diretamente a população que vive do comércio no centro da capital, uma vez que seu custo é frequentemente repassado aos consumidores por meio de preços mais elevados. Além disso, em muitos casos, o valor arrecadado com o ISS não retorna à população na forma de serviços públicos de qualidade, gerando insatisfação e desestímulo à permanência e ao investimento na região central. (Código Tributário do Município)

O processo de descentralização do comércio começou ainda na década de 2000, ocasionou um espalhamento em todas as direções da cidade, principalmente em direção aos shopping e aos bairros da periferia, o que gerou forte impacto na atividade comercial do centro da cidade.

Nesse contexto, a área central sofreu um processo de desvalorização das atividades comerciais, enquanto foram construídos corredores comerciais nas avenidas do centro a exemplo da rua Álvaro Mendes.

Os corredores comerciais são vitais para o tecido urbano, servindo não apenas como centros de consumo, mas também como locais de interação social e desenvolvimento

econômico. Eles refletem a vitalidade e a dinâmica das cidades, contribuindo para sua identidade e crescimento sustentável.

São esses lugares que nos conectam a vida em comunidade, um grupos com interesses em comum ou que estudam, trabalham e se relacionam num determinado espaço, onde expressamos nossa cultura e tradições. A descentralização do comércio em Teresina é um processo que tem contribuído para a expansão urbana e a criação de novos núcleos comerciais fora do centro tradicional da cidade.

Nas décadas de 1950 e 1960, houve um crescimento na participação dos manufatureiro e comerciantes na produção da cidade, impulsionado pelo cenário nacional e melhorias no transporte rodoviário, esses processos refletem uma inclinação de descentralização que permite uma distribuição mais equilibrada dos serviços e comércios, atendendo às necessidades de uma população crescente e mais dispersa pela cidade.

É decisivo que o planejamento urbano considere a descentralização do comércio para desenvolver um sistema de transporte eficiente que possa atender às necessidades de uma cidade em expansão, como nosso serviço de transporte encontra-se em um verdadeiro caos, passando por muitas dificuldades.

A mobilidade urbana deve ser pensada como um direito, e não como um privilégio. Sem um sistema eficiente, acessível e sustentável, o crescimento populacional e comercial da capital corre o risco de se tornar insustentável, comprometendo a qualidade de vida e a competitividade econômica da cidade.

Portanto, enquanto a centralização do comércio tem o potencial de melhorar a mobilidade urbana fazendo com que mais carros circulem pelo centro, ela também apresenta desafios que precisam ser abordados através de um planejamento cuidadoso e investimentos em infraestrutura de transporte.

Os comerciantes de Teresina têm manifestado crescente preocupação em relação ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ao ISS (Imposto Sobre Serviços). Muitos alegam que os valores praticados são excessivos e afetam diretamente a sustentabilidade de seus negócios. A carga tributária elevada, segundo eles, representa um obstáculo à manutenção das atividades comerciais e à possibilidade de expansão, gerando insegurança econômica e desestimulando novos investimentos na capital.

Além disso, os comerciantes têm reivindicado maior transparência na cobrança e na aplicação dos recursos provenientes do IPTU e do ISS. Há uma expectativa crescente de que

os valores pagos se traduzam em melhorias concretas na infraestrutura urbana e na qualidade dos serviços públicos. Para muitos, a ausência de retorno visível compromete a confiança na gestão fiscal e reforça o sentimento de injustiça tributária, dificultando ainda mais o ambiente de negócios na capital.

Recentemente, a Câmara Municipal de Teresina aprovou um projeto de lei que prevê isenção parcial ou total do IPTU para imóveis comerciais no Centro da cidade. Essa medida busca incentivar a revitalização da região, que tem enfrentado um processo de esvaziamento. Além disso, foi aprovado um programa de recuperação fiscal (RefisTHE 2025.1), que oferece descontos de até 80% em dívidas de IPTU e ISS, visando reduzir a inadimplência dos contribuintes. (Câmara Municipal de Teresina, 2023)

Essas iniciativas indicam que a tributação pode ser um fator relevante no declínio comercial e populacional de determinadas áreas, mas também mostram que há esforços para reverter esse cenário.

A tributação municipal em Teresina desempenha um papel fundamental na organização e no desenvolvimento da cidade. Impostos como o IPTU e ISS são essenciais para a arrecadação de recursos que financiam serviços públicos e infraestrutura. No entanto, a forma como esses tributos são aplicados pode influenciar diretamente a dinâmica econômica e comercial da cidade.

Nos últimos anos, Teresina tem passado por um processo de descentralização do comércio, com novas áreas comerciais surgindo fora do centro tradicional. Esse fenômeno é impulsionado por diversos fatores, incluindo a busca por maior acessibilidade, redução de custos operacionais e melhor distribuição dos serviços para a população.

A descentralização comercial pode ser vista como uma resposta às necessidades dos consumidores e empresários, que buscam alternativas para evitar a concentração excessiva de negócios em uma única região.

A relação entre a tributação municipal e a descentralização do comércio é evidente. Políticas fiscais podem incentivar ou dificultar a expansão comercial para outras áreas da cidade. Por exemplo, incentivos fiscais para novos empreendimentos em bairros periféricos podem acelerar esse processo, enquanto impostos elevados podem desestimular a abertura de novos negócios. Assim, a gestão tributária municipal tem um papel estratégico na promoção de um desenvolvimento urbano mais equilibrado e acessível para todos.

3.1.2 A descentralização do comércio

O centro comercial de Teresina enfrenta um processo acelerado de esvaziamento, marcado pela crescente degradação urbana. De acordo com a Secretaria de Segurança Pública do Piauí (SSP-PI), mais de 200 imóveis estão abandonados na região central, muitos deles em condições estruturais precárias. A falta de segurança pública, somada à migração de estabelecimentos comerciais para outros bairros, tem sido apontada como uma das principais causas desse declínio.

Além disso, a ausência de políticas públicas consistentes para incentivar a permanência de negócios no local tem agravado o problema.

Por volta dos anos de 1980, com a construção dos shoppings centers em Teresina, grande parte do comércio que vigorava no centro se muda para a zona Leste e, entretanto, algumas lojas mais tradicionais continuaram na região central.

A migração de atividades comerciais e de serviços para outras áreas da cidade, onde há maior concentração de consumidores, também tem impactado negativamente o comércio do centro de nossa capital.

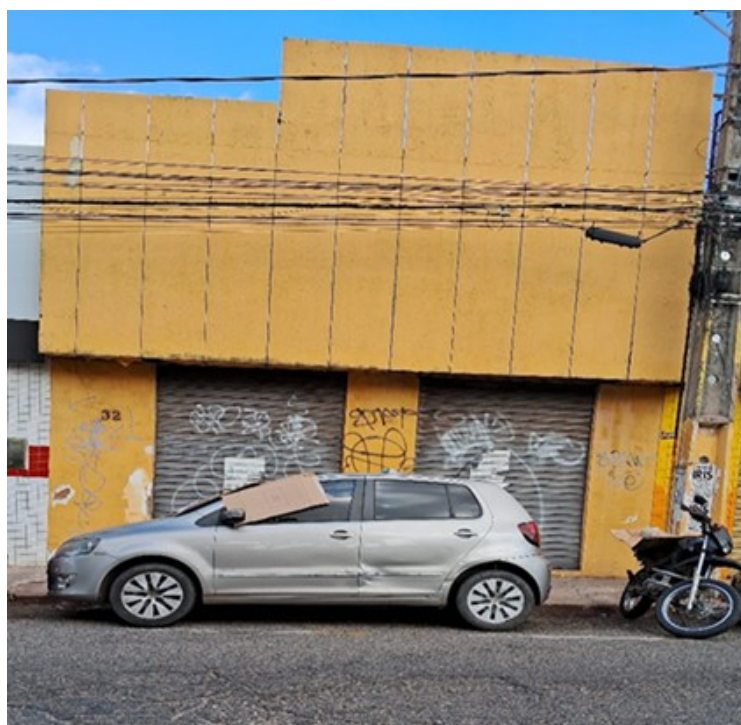
Esse fenômeno é comum em muitas cidades ao redor do mundo, onde o crescimento urbano e a reestruturação econômica levam à formação de múltiplos centros ou subcentros, cada um com suas próprias especializações e funções.

Segundo Gaspari e Da Silva (2018, p. 68), a centralidade é compreendida como um processo que exprime a essência básica do fenômeno urbano, do qual não pode ser dissociado, reunindo em simultaneidade todas as possibilidades de interação social, além de ser um elemento que possui grande potencial estruturador do espaço.

Certamente que com os impostos que vem causando a fuga de comerciante do centro e o crescimento populacional e a expansão do território de Teresina, a cidade passa a vivenciar um novo processo de descentralização econômica.

O comércio, anteriormente centralizado totalmente no coração da cidade, passa a expandir-se também para os bairros da periferia. A figura 7 evidencia o fechamento de diversos estabelecimentos comerciais na Rua 13 de Maio, ilustrando o processo de esvaziamento que afeta o centro de Teresina.

Figura 7: Descentralização do comércio na rua 13 de Maio



Fonte: Elaboração própria (2024)

Nas zonas Norte, Sul e Leste de Teresina, surgiram pequenos núcleos comerciais próximos aos bairros, impulsionados pela construção de conjuntos habitacionais. A descentralização do comércio, especialmente com a criação de onze conjuntos habitacionais na zona Sul, contribuiu significativamente para a dinamização de diversos setores da sociedade, além do setor comercial. Esses núcleos desempenham um papel fundamental na economia local, oferecendo uma ampla variedade de produtos e serviços que atendem diretamente às necessidades dos moradores.

Segundo Façanha (2004), outro processo importante para a formação espacial de Teresina foi o de descentralização. A saturação da área central da cidade fez com que surgissem, a partir da década de 1970, núcleos secundários de comércio e de serviços.

Nas regiões mais periféricas de Teresina, já é possível observar a presença de diversos serviços e uma infraestrutura comercial cada vez mais completa, incluindo bancos, lojas e pontos de pagamento de contas. Essa expansão tem contribuído para suprir as necessidades básicas da população local de forma mais eficiente, especialmente em áreas onde o acesso ao transporte coletivo é irregular e os deslocamentos até o centro são longos e desgastantes.

Teresina tem passado por um processo de desenvolvimento urbano que inclui a criação de novas centralidades, especialmente nas zonas Sul, Leste e Sudeste da cidade. Essas áreas têm se destacado pelo crescimento de atividades comerciais e de serviços, além de melhorias na infraestrutura urbana.

Dessa forma, Corrêa (1999, p. 7) entende que áreas de centralidades se formam quando há ou são criados fatores de atrações nestes locais. Sendo assim, ocorre o que ele chama de “descentralização” e está associada ao crescimento da cidade, tanto em termos populacional quanto espacial.

Como consequência desse cenário, muitas pessoas têm optado por residir e abrir seus comércios nos próprios subúrbios onde vivem. Nessas regiões, os aluguéis de imóveis comerciais são significativamente mais acessíveis do que no centro da cidade, e os encargos fiscais costumam ser menos onerosos. Esse movimento tem favorecido o aproveitamento das áreas periféricas, funcionando como uma forma alternativa de desenvolvimento urbano, ao estimular a economia local.

Conforme destaca Façanha (1998), o centro de Teresina passou por um processo de esvaziamento comercial, consequência direta da descentralização e da expansão urbana vivenciada pela cidade.

Enquanto a descentralização do comércio pode trazer benefícios econômicos e sociais para alguns, ela também enfrenta dificuldades que precisam ser abordados pela sociedade para garantir o funcionamento de várias atividades públicas inclusive o sistema de transporte público eficaz que atenda a população de forma que seja acessível para todos.

Um dos fatores decisivos para o esvaziamento do centro de Teresina foi a pandemia de coronavírus (Covid-19), uma doença respiratória grave que impactou profundamente não apenas a capital do Piauí, mas o mundo inteiro.

Devido à sua alta transmissibilidade e à complexidade do tratamento, foi necessário adotar medidas rigorosas de distanciamento social e restringir a circulação de pessoas em espaços públicos e privados, como ruas, praças, shoppings, eventos culturais e comerciais.

Embora essenciais para conter o avanço da pandemia, as restrições impostas durante o período de quarentena provocaram uma queda acentuada na movimentação do comércio central de Teresina. Segundo reportagem do Piauí Hoje, publicada em 7 de abril de 2020, lojistas relataram prejuízos significativos e uma drástica redução nas vendas, especialmente

nos momentos mais críticos da quarentena, quando o fluxo de clientes praticamente desapareceu.

O Shopping da Cidade, por exemplo, teve seus corredores esvaziados, o que impactou inclusive o acesso ao metrô. Já os vendedores ambulantes enfrentaram dificuldades extremas para manter suas atividades, diante da ausência de consumidores e das limitações impostas à circulação urbana.

Além dos impactos econômicos imediatos, a pandemia acelerou mudanças estruturais no comportamento dos consumidores, como a migração para o comércio digital e a valorização de núcleos comerciais nos bairros periféricos.

Com isso, o centro da cidade passou a enfrentar não apenas os efeitos da crise sanitária, mas também uma transformação urbana que exige novas estratégias de revitalização e incentivo à retomada econômica.

O decreto Nº 19.548, de 29/03/2020, que dispõe sobre o funcionamento das atividades de indústria, comércio, logística e sociais, para o atendimento mínimo às demandas da população de Teresina e do Poder Público, na vigência do estado de calamidade pública, decorrente do novo coronavírus (COVID-19), no Município de Teresina. O prévio funcionamento mínimo necessário para atender as atividades essenciais para a população. (Prefeitura Municipal de Teresina)

A migração para áreas mais periféricas, onde há maior oferta de uma gama desses serviços, tem colaborado para a saída dos cidadãos do centro, resultando em imóveis desocupados e no esvaziamento de espaços comum para a população de Teresina.

Carvalho Filho (2022), ao analisar os impactos da pandemia da COVID-19 em Teresina, destaca que durante a pandemia da COVID-19, observou-se um aumento significativo na migração de famílias para áreas periféricas de Teresina, impulsionado pela busca por moradia mais acessível diante da crise econômica e do desemprego. Essa movimentação intensificou a ocupação de zonas com infraestrutura precária e acesso limitado a serviços públicos.

Esse processo de deslocamento populacional também teve reflexos diretos na dinâmica econômica local. Empreendedores que lutaram contra adversidades relevantes ao longo de 2020 e 2021 viram seu público diminuir a cada dia, o que os levou, em muitos casos, ao fechamento de seus estabelecimentos. Com a mudança no perfil e na localização dos consumidores, diversos negócios migraram para outras regiões ou simplesmente deixaram de

existir, evidenciando o impacto da pandemia não apenas sobre os padrões de moradia, mas também sobre a sustentabilidade das atividades comerciais em Teresina.

Nesse contexto, a crise sanitária global teve um impacto considerável no esvaziamento do centro de Teresina. A migração de moradores e empresas para áreas periféricas foi acelerada pela busca por mais espaço e melhores condições de higiene e segurança, fatores que se tornaram prioritários durante a pandemia. Além disso, a desaceleração econômica e o fechamento temporário de muitos estabelecimentos comerciais contribuíram para o aumento dos vazios urbanos na região central, transformando o espaço urbano e revelando novas dinâmicas territoriais.

Esse cenário evidencia como a gentrificação, um processo de transformação de áreas urbanas que leva ao encarecimento do custo de vida e aprofunda a segregação socioespacial nas cidades, pode não apenas modificar o espaço urbano, mas também ressaltar a urgência de políticas públicas voltadas à saúde, habitação e planejamento urbano que atendam às necessidades de todas as populações urbanas.

Em Teresina, os efeitos dessa dinâmica foram intensificados pela crise econômica provocada pela pandemia. Muitas famílias enfrentaram dificuldades financeiras devido à perda de empregos e à redução de renda. A necessidade de isolamento social e as restrições impostas para conter a disseminação do vírus resultaram em uma diminuição significativa das atividades econômicas, afetando diretamente a renda domiciliar e ampliando a vulnerabilidade social nas periferias urbanas.

Esse processo de fragilização econômica e deslocamento populacional está diretamente relacionado à especulação imobiliária, à expansão urbana desordenada e ao surgimento de subcentros comerciais. Como consequência, observa-se o abandono de áreas centrais, com bairros inteiros fechados e imóveis desocupados, revelando uma reconfiguração espacial que aprofunda a segregação socioeconômica.

Portanto, para que a descentralização do comércio em Teresina ocorra de forma eficaz, é fundamental investir na melhoria do transporte público. A ampliação da frota, a criação de novas linhas e a modernização do sistema de mobilidade urbana são medidas essenciais para promover um desenvolvimento urbano mais equilibrado, garantindo que todas as regiões da cidade tenham acesso a oportunidades comerciais e a serviços básicos.

Esse desafio tornou-se ainda mais evidente durante a pandemia de Covid-19, quando as restrições de circulação e o distanciamento social expuseram as fragilidades do sistema de transporte coletivo.

3.1.3 Transporte público ineficiente

O transporte público em Teresina enfrenta uma crise prolongada, marcada por fatores como a redução da frota, a precariedade dos veículos e a crescente insatisfação dos usuários. Esse cenário compromete diretamente a mobilidade urbana e afeta de forma significativa a qualidade de vida da população. Diante dessa realidade, torna-se urgente uma análise aprofundada das causas do problema, bem como a formulação de soluções eficazes que promovam um sistema de transporte mais acessível e eficazes.

A mobilidade urbana é um dos principais desafios enfrentados pelas cidades em crescimento, e Teresina não é exceção. O Plano Diretor de Mobilidade Urbana Sustentável (PDMUS) surge como uma iniciativa essencial para reorganizar o sistema de transporte e circulação na capital piauiense, visando melhorias a curto, médio e longo prazo.

No entanto, Teresina enfrenta uma crise no transporte público, um problema complexo que vem se arrastando há anos. Segundo Silva (2015), 'O transporte público em Teresina precisa ser mais eficiente e acessível para todos'. A situação se agravou a partir de 2017, quando a arrecadação das empresas de transporte caiu devido à redução significativa no número de passageiros, e a pandemia de COVID-19 também contribuiu para piorar o cenário.

Diante desse cenário, os meios de transporte urbano continuam sendo a principal alternativa utilizada por grande parte da população para realizar deslocamentos pelo centro da capital.

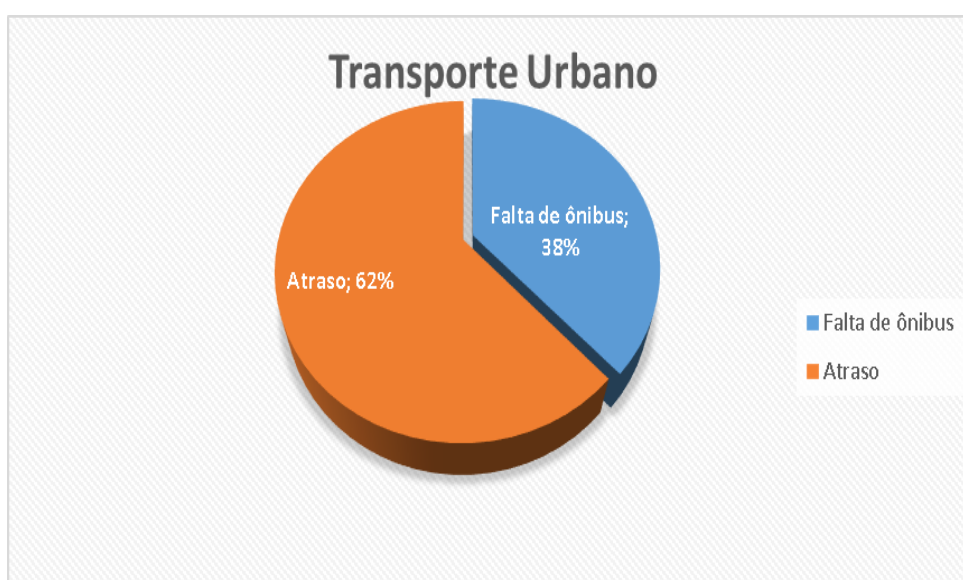
Uma pesquisa informal e induzida, realizada em 12 de dezembro de 2023 com 13 participantes, abordou questões relacionadas à demora e à escassez de ônibus nas linhas, especialmente durante o período de compras natalinas, no coração da cidade, na Praça da Bandeira, foi possível observar que a maioria das pessoas à espera dos ônibus era oriunda de bairros periféricos, evidenciando a dependência do transporte coletivo e os desafios enfrentados por quem vive nas áreas mais afastadas.

As constantes reclamações sobre o serviço de mobilidade urbana em Teresina evidenciam um histórico de negligência por parte da administração pública municipal. Os

dados da pesquisa, não oficial, com frequentadores do centro, apontam uma desigualdade significativa entre as opções de transporte disponíveis, com uma diferença de 24% em relação ao segundo colocado, conforme ilustrado no Gráfico 1.

A escassez de ônibus compromete não apenas a eficiência dos deslocamentos cotidianos, mas também aprofunda a exclusão social, uma vez que os atrasos e a precariedade do serviço afetam diretamente os moradores das regiões mais afastada do centro da cidade.

Gráfico 1 - Transporte ineficiente (forma não oficial e induzida)



Fonte: Elaboração própria (2024)

Acerca dessa lógica, o transporte coletivo realizado por meio do uso do ônibus e outros problemas também se avolumam em quantidades alarmantes, passando pela irregularidade de horários, inexistência ou péssima qualidade dos ônibus e da maioria dos abrigos de pontos de ônibus, que passaram por uma estruturação há pouco mais de cinco anos, a deficiente distribuição de linhas no espaço da cidade e a predominância de linhas radiais que ligam bairros ao centro da cidade produzem uma distribuição espacial do serviço de transporte coletivo incompatível com o processo de urbanização experimentado em Teresina.

O transporte público de Teresina enfrenta a maior crise de sua história em 2021. Os problemas tiveram início ainda em 2017, segundo o Sindicato das Empresas de Transporte Urbano de Teresina (Setut), quando a arrecadação das empresas caiu, com a redução significativa na quantidade de passageiros. (Laura Moura, G1 PI)

O planejamento de transportes integrado conjunto dos sistemas metropolitanos, vinculados à execução das políticas nacionais dos transportes e do desenvolvimento urbano que faça um bom planejamento, defina uma boa estratégia de entrega e faça a gestão de riscos e perdas no transporte é essencial para termos um transporte digno para toda população. A crise no transporte público também tem repercussões econômicas, afetando o comércio e a capacidade das pessoas de acessar empregos e serviços.

Frequência e pontualidade são os itens mais cobrados pela população, além do conforto dos coletivos. Até hoje, utilizar-se do sistema de transportes públicos da capital não é uma alternativa para muitos, e sim uma necessidade. (Prefeitura Municipal de Teresina)

Podemos mencionar que o rápido processo de urbanização, aliado à priorização do transporte individual motorizado e ao planejamento urbano ineficiente, gerou bairros distantes para o padrão do teresinense, dispersas e desconectadas. Esses bairros se caracterizam por uma série de dificuldades que desafiam as gestões e oneram a população do acesso desigual aos serviços urbanos, aumento do valor da terra, transporte coletivo sobrecarregado, infraestrutura insuficiente e a cada dia fazendo com que a população se afaste do centro comercial de nossa capital.

Pensar a mobilidade urbana é compreender que os deslocamentos dentro da cidade não ocorrem de forma isolada. Eles estão profundamente entrelaçados com fatores sociais como desigualdade e inclusão, econômicos (como acesso ao trabalho e serviços) e espaciais como a ocupação do território e a infraestrutura disponível. A forma como as pessoas se movem revela muito sobre a estrutura e os desafios de uma cidade.

A Lei nº 12.587/12 estabelece diretrizes para o planejamento e gestão do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana, com os seguintes destaques:

- Modos de transporte: motorizados (carros, ônibus, metrô) e não motorizados (bicicletas, caminhada).
- Serviços de transporte: classificados por objeto (passageiros ou cargas), característica (coletivo ou individual) e natureza (público ou privado).
- Infraestruturas: vias, ciclovias, terminais, estações, sinalização, pontos de embarque/desembarque, entre outros. (BRASIL. Lei nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012. Institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 4 jan. 2012.)

Podemos considerar a mobilidade urbana como sendo definida pelas condições presentes no espaço que viabilizam a circulação de pessoas, mercadorias e cargas nas cidades. No entanto, essa mobilidade enfrenta diversos desafios que afetam diretamente a qualidade de vida da população, especialmente nas regiões periféricas e menos favorecidas.

Nesse contexto, o geógrafo Milton Santos (1993, p. 95) destaca que a ausência de planejamento urbano contribuiu para o crescimento desordenado das cidades, o que, por sua vez, gerou uma série de problemas relacionados à mobilidade. Segundo o autor, a segregação dos meios de transporte é uma consequência direta dessa urbanização acelerada e desorganizada, revelando como a estrutura urbana pode aprofundar desigualdades e limitar o acesso equitativo aos serviços essenciais.

Os sistemas de transporte urbano, especialmente na modalidade ônibus, exercem um papel fundamental na organização do espaço das cidades. Eles influenciam diretamente os fluxos de mobilidade, articulando-se com diversos elementos da paisagem urbana e moldando dinâmicas sociais e econômicas.

Conforme apontam Costa e Silva (2019), esses sistemas não apenas contribuem para a valorização de determinadas áreas, como também favorecem a concentração seletiva de investimentos. Além disso, impactam de forma significativa o mercado imobiliário e a estruturação territorial, revelando seu papel estratégico na configuração e no desenvolvimento urbano.

Pegar um ônibus hoje em dia, na capital, é quase uma experiência de aventura. Muitos veículos da frota circulam em péssimo estado de conservação, com peças desgastadas, quebradas ou ausentes, comprometendo não apenas o conforto dos passageiros, mas também sua segurança. Além disso, a redução da frota e o número limitado de linhas disponíveis fazem com que os coletivos operem constantemente lotados, tornando as viagens desconfortáveis e estressantes.

Essa precariedade no sistema de transporte público tem um impacto direto na rotina dos cidadãos. Diante das dificuldades enfrentadas, muitas pessoas passam a evitar o uso dos ônibus para resolver questões no centro da cidade ou para se deslocar ao trabalho, optando por alternativas como motocicletas, transporte por aplicativos ou até mesmo o deslocamento a pé. Essa evasão do transporte coletivo contribui para o aumento do trânsito nas vias urbanas e agrava ainda mais os desafios de mobilidade.

A Figura 8 ilustra com clareza as dificuldades enfrentadas pelos usuários do transporte público, evidenciando a urgência de melhorias estruturais e de gestão no sistema.

Figura 8 - Usuários aguardam ônibus no Terminal Livramento.



Fonte: Divulgação/Strans (2024)

Atualmente, com o surgimento de novas modalidades de transporte, especialmente os serviços por aplicativos, a mobilidade urbana passou por uma verdadeira revolução. Essas plataformas digitais, que conectam motoristas e passageiros de forma rápida e eficiente, oferecem uma alternativa prática ao transporte tradicional, proporcionando maior comodidade nos deslocamentos urbanos, embora restrita àqueles que possuem acesso a meios de pagamento e dispositivos móveis.

Apesar da crescente popularidade dos transportes por aplicativo, o transporte público convencional continua desempenhando um papel essencial na mobilidade urbana de Teresina. O Metrô da capital piauiense, por exemplo, é um dos principais meios coletivos disponíveis. Inaugurado oficialmente em 1991, o sistema ferroviário foi concebido como uma alternativa ao trânsito cada vez mais congestionado e, desde então, tem atendido milhares de passageiros diariamente, conectando centro da cidade à Zona Sudeste, especialmente ao bairro Grande Dirceu.

Com cerca de 16 quilômetros de extensão e 12 estações, o metrô de Teresina opera sobre trilhos reaproveitados de antigos ramais ferroviários, adaptados para o transporte urbano. Funcionando de segunda a sexta-feira, das 6h às 18h30, o sistema oferece uma alternativa rápida de deslocamento entre diferentes regiões da capital piauiense.

Apesar de sua importância para a mobilidade urbana, o metrô enfrenta desafios expressivos. Entre eles estão a infraestrutura obsoleta, a baixa capacidade de transporte, a falta de integração com outros modais e a escassez de investimentos voltados à sua modernização, como evidenciado na figura 10.

Figura 10 - Metrô de Teresina



Fonte - Revista Ferroviária (2016)

A mobilidade urbana, por sua vez, desempenha um papel central na vida da população, influenciando diretamente o acesso a serviços essenciais, oportunidades de trabalho e condições de moradia. Nesse contexto, mesmo com suas limitações estruturais e operacionais, o metrô de Teresina representa uma peça estratégica dentro da malha de transporte coletivo da cidade, contribuindo para a conectividade entre bairros e regiões periféricas.

Entretanto, para que esse potencial seja plenamente aproveitado, é fundamental que o planejamento urbano acompanhe as transformações e demandas reais da cidade. O Plano

Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT), embora seja uma ferramenta essencial para a gestão do território e da mobilidade, precisa ser repensado em sua abordagem.

Frequentemente, o PDOT não reflete as dinâmicas contemporâneas de Teresina, especialmente no que diz respeito à integração entre os diferentes modos de transporte. Essa desconexão compromete a efetividade das ações planejadas e limita o impacto transformador que o plano poderia exercer sobre o desenvolvimento urbano.

Nesse sentido, é fundamental compreender que a mobilidade urbana vai muito além do simples deslocamento físico de pessoas. Trata-se, sobretudo, do acesso efetivo aos bens, serviços e oportunidades que a cidade oferece. Para que esse acesso seja garantido de forma equitativa, o planejamento urbano deve dialogar com os habitantes, considerando seus cotidianos, trajetórias e necessidades específicas. Reconhecer as desigualdades históricas entre as regiões urbanas e priorizar intervenções que revertam esse quadro é essencial para construir uma cidade mais justa, inclusiva e funcional.

Dessa forma, a sucessão de falhas e limitações no transporte público pode gerar diversos impactos negativos na sociedade. Um dos principais é a perda de produtividade, já que os longos tempos de espera e os constantes atrasos nos deslocamentos resultam em horas desperdiçadas, afetando diretamente a rotina dos cidadãos e a economia local.

Diante dessa realidade, torna-se urgente o aprimoramento das políticas públicas voltadas à mobilidade urbana. A promoção de um sistema de transporte mais sustentável e inclusivo exige investimentos consistentes em transporte coletivo, melhorias na malha viária e incentivo ao uso de alternativas como bicicletas e caminhadas. Essas medidas podem contribuir para uma mobilidade mais equilibrada, reduzindo congestionamentos, emissões de poluentes e desigualdades no acesso à cidade.

Assim, um planejamento urbano eficaz deve priorizar o bem-estar da população e a eficiência dos deslocamentos, garantindo que a mobilidade em Teresina seja acessível, segura e capaz de atender às demandas crescentes de uma cidade em transformação.

O transporte público ineficiente tem sido apontado como um dos principais fatores que contribuem para o esvaziamento demográfico e comercial de Teresina. A crise no sistema de transporte da cidade se arrasta há anos, marcada por greves recorrentes, queda no número de passageiros e ausência de investimentos estruturais adequados.

Essa fragilidade no transporte coletivo impacta diretamente a economia local. A dificuldade de deslocamento afasta consumidores das áreas comerciais, desvaloriza imóveis

em regiões centrais e compromete a vitalidade urbana. Como consequência, muitos moradores acabam buscando alternativas em bairros com melhor infraestrutura ou até mesmo em outras cidades, intensificando o processo de descentralização e fragmentação urbana.

Em resposta a esse cenário, a Prefeitura de Teresina tem buscado implementar medidas paliativas, como a proposta de tarifa zero para pessoas de baixa renda. No entanto, a população segue insatisfeita com a qualidade dos serviços oferecidos. Problemas como superlotação, insegurança e longos tempos de espera continuam presentes no cotidiano dos usuários, exigindo ações mais robustas e integradas para evitar um declínio ainda maior na ocupação urbana e comercial da cidade. (Mobilize.org.br)

O centro de Teresina, historicamente reconhecido como o coração pulsante da capital piauiense, vem enfrentando um processo gradual de esvaziamento demográfico e comercial. Essa transformação urbana, perceptível nas últimas décadas, levanta preocupações sobre o futuro da região central e os impactos socioeconômicos decorrentes.

A presente pesquisa busca compreender os principais fatores que contribuem para esse fenômeno, destacando o peso dos impostos municipais como IPTU e o ISS, a descentralização das atividades comerciais para outras zonas da cidade e a ineficiência do sistema de transporte público como elementos centrais dessa dinâmica.

3.2 Análise dos dados da pesquisa

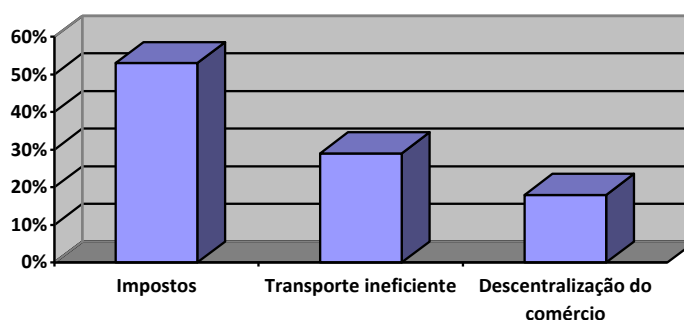
O esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina é um fenômeno complexo, resultado de uma série de fatores interligados. Os elevados custos tributários desestimulam investimentos e dificultam a manutenção de imóveis na região central, contribuindo para o abandono e a consequente desvalorização urbana.

Paralelamente, a expansão de shoppings e centros comerciais nos bairros periféricos tem atraído consumidores e empresas, deslocando o eixo da atividade econômica para fora do centro.

Soma-se a isso a ausência de um sistema de transporte público eficiente e acessível, que limita o deslocamento da população e reforça a preferência por áreas mais próximas e bem servidas de infraestrutura. Esses elementos, em conjunto, enfraquecem o dinamismo do centro e exigem ações estratégicas para sua revitalização.

Para compreender os principais fatores que contribuem para o esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina, é necessário considerar elementos como a carga tributária, a descentralização das atividades comerciais e as deficiências no sistema de transporte público, conforme ilustrado no Gráfico 2.

Gráfico 2: Causas do esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina.



Fonte: Elaboração própria (2024)

Os percentuais apresentados no Gráfico 2 foram obtidos a partir de uma pesquisa de campo conduzida por meio de entrevistas presenciais realizadas no centro de Teresina. A coleta de dados ocorreu entre os dias 9 de setembro e 7 de dezembro de 2024, com o propósito de identificar os principais fatores que influenciam a dinâmica urbana local e que contribuem para o esvaziamento demográfico e comercial da região central.

Durante o processo de entrevistas, foram enfrentados alguns desafios relevantes, como a resistência inicial de parte dos entrevistados em participar da pesquisa, a dificuldade de abordagem em horários de maior fluxo e a limitação de tempo disponível por parte dos transeuntes e lojistas. Além disso, fatores de segurança também impactaram a rotina de coleta, exigindo adaptações na metodologia e nos horários de aplicação dos questionários.

A carga tributária foi apontada por 53% dos entrevistados como o fator mais impactante. Os altos impostos dificultam a permanência dos comerciantes no centro, tornando inviável a manutenção dos negócios e afastando potenciais investimentos. Essa realidade também afeta os consumidores, que acabam buscando alternativas mais acessíveis em outras regiões.

A dificuldade de acesso ao centro, apontada por 28% dos entrevistados, desestimula a circulação de pessoas, seja pelo transporte público precário ou pelo trânsito congestionado. A deficiência na mobilidade urbana reduz significativamente o fluxo de clientes e trabalhadores, o que contribui diretamente para o declínio da atividade comercial.

Com 19% dos entrevistados apontando a descentralização como um fator relevante, observa-se que o comércio em Teresina está gradualmente se afastando do centro da cidade. Essa tendência reflete a busca por regiões com melhor infraestrutura, menor carga tributária e maior facilidade de acesso, tanto para consumidores quanto para empreendedores. Como resultado, novas áreas comerciais vêm ganhando força, enquanto o centro enfrenta uma redução no fluxo de clientes e na atividade econômica.

Ao todo, participaram da pesquisa 42 pessoas, entre moradores, comerciantes e usuários do transporte público, que responderam a perguntas sobre os desafios enfrentados na área central da cidade. As respostas foram organizadas em três categorias principais, Impostos, Descentralização do Comércio e Transporte Público, com base na frequência das menções e na relevância atribuída pelos entrevistados. Essa categorização permite compreender com maior precisão os elementos que impactam a vitalidade do centro urbano e orienta possíveis estratégias de intervenção.

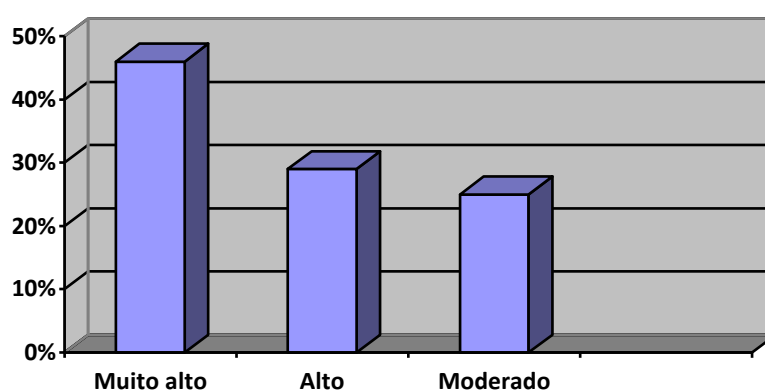
A cidade de Teresina, capital do Piauí, enfrenta desafios em termos de arrecadação de impostos municipais, descentralização do comércio e ineficiência dos transportes públicos. A análise dos dados coletado revela que a arrecadação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e do ISS (Imposto Sobre Serviços) tem sido um dos principais pontos do esvaziamento do centro seguidos pelo transporte público e a descentralização de comércio.

Os resultados da pesquisa sobre a satisfação com os impostos municipais oferecem importantes insights sobre a percepção e a experiência dos cidadãos em relação à tributação local. Essa insatisfação tem se mostrado um fator relevante na migração tanto da população quanto das atividades comerciais para outras áreas da cidade, contribuindo para o esvaziamento e a desvalorização do centro de Teresina.

Ao considerar os dados colhidos, deve-se refletir sobre a importância da diversidade e representatividade dentro do grupo entrevistado. Com base nisso, as informações obtidas podem ser organizadas em categorias que auxiliem na extração de conclusões relevantes, seja para a resolução de um problema, tomada de decisão ou aprofundamento em um tema específico.

Assim, a entrevista realizada com 42 participantes constitui uma oportunidade valiosa de investigação, ao permitir a identificação de tendências, o estabelecimento de correlações e a proposição de soluções alinhadas à realidade observada. Os dados obtidos enriquecem as discussões no campo da dinâmica urbana e oferecem subsídios relevantes para a compreensão dos fenômenos que afetam o centro de Teresina, conforme ilustrado no Gráfico 3.

Gráfico 3: Impostos



Fonte: Elaboração própria (2024)

Com base nos resultados apresentados, uma esmagadora maioria de 47% dos participantes concorda que os impostos de IPTU estão muito altos. Essa percepção reflete o sentimento generalizado de insatisfação com a carga tributária municipal, especialmente em relação ao valor cobrado pelo Imposto Predial e Territorial Urbano.

A faixa etária dos entrevistados variou entre 19 e 63 anos, com predominância de adultos entre 22 e 50 anos. A maioria declarou renda mensal de até três salários mínimos, o que confere ao levantamento uma perspectiva popular sobre os temas abordados.

Em contraste, apenas 28% dos entrevistados manifestaram-se satisfeitos com os impostos. Esses cidadãos destacaram a importância dos tributos para o financiamento dos serviços públicos essenciais, como saúde, educação e infraestrutura urbana.

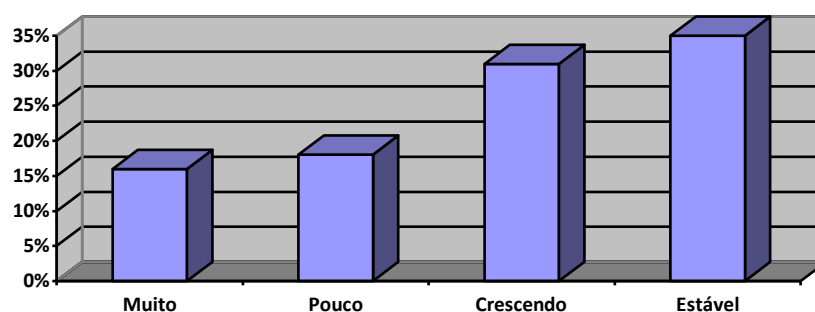
Além disso, 25% dos entrevistados disseram estar que os impostos estavam moderados. Este grupo reconhece alguns esforços positivos na gestão dos impostos, mas

ainda vê margem para melhorias significativas, especialmente em termos de eficiência na prestação de serviços.

A descentralização do comércio em Teresina tem sido um esforço contínuo para reduzir a concentração de atividades comerciais no centro da cidade e promover o desenvolvimento de bairros periféricos. A criação de novos polos comerciais e a revitalização de áreas urbanas têm sido estratégias adotadas para alcançar esse objetivo (Segundo fontes da administração municipal).

Apesar das divergências quanto à descentralização do comércio em Teresina, os dados apresentados no gráfico 4 indicam uma tendência clara de deslocamento das atividades comerciais para outras regiões da cidade.

Gráfico 4: Descentralização



Fonte: Elaboração própria (2024)

No entanto, a falta de infraestrutura adequada e o desinteresse de investidores têm dificultado o progresso nessa área. O comércio tem se deslocado das áreas centrais para as periféricas, atendendo melhor às necessidades dos moradores locais e evitando o deslocamento ao centro da cidade.

Segundo os dados levantados, 16% dos entrevistados acreditam que o comércio de Teresina está excessivamente descentralizado. Essa percepção indica que uma parcela da população sente dificuldade em acessar serviços e estabelecimentos comerciais de forma prática, especialmente fora das áreas mais centrais da cidade.

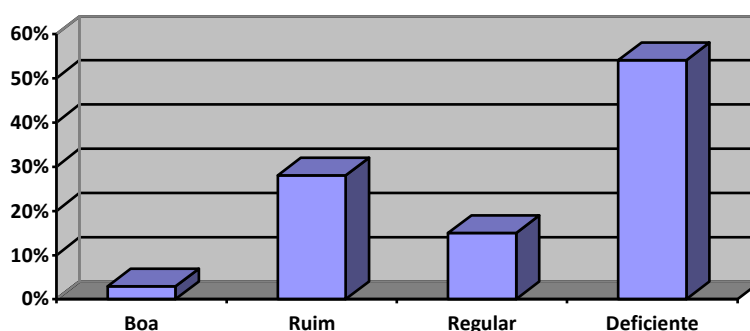
Por outro lado, 18% dos participantes da pesquisa observaram que o comércio em Teresina está se descentralizando pouco, o que sugere uma concentração ainda predominante

nas áreas centrais da cidade. Essa percepção contrasta com a visão dos que consideram o comércio excessivamente espalhado, revelando uma divergência quanto à distribuição geográfica dos estabelecimentos comerciais.

Os dados revelam que 31% dos entrevistados acreditam que o setor comercial de Teresina se mantém estável, enquanto 35% percebem um crescimento. Esses números apontam para uma visão predominantemente positiva sobre o desempenho do comércio local, independentemente da distribuição geográfica dos estabelecimentos. A estabilidade e a expansão observadas sugerem que o setor tem conseguido se adaptar às demandas da população, seja preservando sua força nas áreas centrais, seja avançando gradualmente para outras regiões. Com isso, o cenário comercial da cidade se mostra dinâmico e multifacetado, refletindo diferentes vivências e expectativas dos cidadãos.

Os transportes públicos também enfrentam desafios. A frota de ônibus é insuficiente para atender à demanda crescente da população, resultando em superlotação e atrasos constantes de maioria das linhas. Além disso, a falta de integração entre os diferentes modos de transporte dificulta a mobilidade urbana, como examinamos no gráfico 5.

Gráfico 5: Transporte público



Fonte: Elaboração própria (20024)

Apenas 3% dos entrevistados consideram o serviço de transporte público em Teresina como bom, o que evidencia um cenário preocupante e a necessidade urgente de melhorias significativas. Esse dado revela que a maioria da população enfrenta dificuldades relacionadas à qualidade, frequência, conforto e acessibilidade dos ônibus e demais meios de transporte coletivo.

A baixa aprovação sugere que os usuários não se sentem atendidos em suas necessidades básicas de mobilidade urbana, o que pode impactar diretamente sua rotina, produtividade e qualidade de vida. Os dados apresentados demonstram uma insatisfação significativa da população com o transporte público.

Por outro lado, 28% dos entrevistados avaliaram o transporte público de Teresina como ruim, o que revela uma insatisfação significativa, mas também sugere que certos aspectos do serviço já operam em um nível minimamente aceitável. Essa avaliação intermediária aponta para falhas que ainda comprometem a experiência dos usuários, como atrasos, superlotação ou falta de cobertura em determinadas áreas, mas reconhece que há elementos funcionais, como rotas consolidadas ou disponibilidade básica.

De acordo com os dados da pesquisa, 15% dos entrevistados classificam o transporte público de Teresina como regular, enquanto 54% o consideram deficiente. Esses números revelam uma predominância de insatisfação entre os usuários, indicando que o sistema enfrenta sérios desafios em termos de qualidade, cobertura e eficiência.

Os dados coletados evidenciam um quadro crítico em relação à percepção da população sobre o transporte público em Teresina. Com apenas 3% de aprovação positiva e 54% de avaliação como deficiente, fica claro que o sistema não atende de forma satisfatória às necessidades básicas de mobilidade urbana. A predominância de avaliações negativas somadas às classificações como ruim e regular aponta para falhas estruturais persistentes, como baixa qualidade, cobertura limitada e falta de conforto. Diante desse cenário, torna-se urgente a implementação de políticas públicas voltadas à reestruturação e modernização do serviço, visando garantir acessibilidade, eficiência e dignidade aos usuários.

4 A RUA 13 DE MAIO, E O ESVAZIAMENTO DO CENTRO HISTÓRICO DE TERESINA

A Rua 13 de Maio, localizada no centro de Teresina, é uma área de grande importância histórica e principais pontos comerciais da cidade, com uma variedade de lojas, restaurantes e serviços que atendem tanto aos moradores locais quanto aos visitantes. A rua possui uma mistura de edifícios históricos e modernos, refletindo a evolução urbana de Teresina ao longo dos anos.

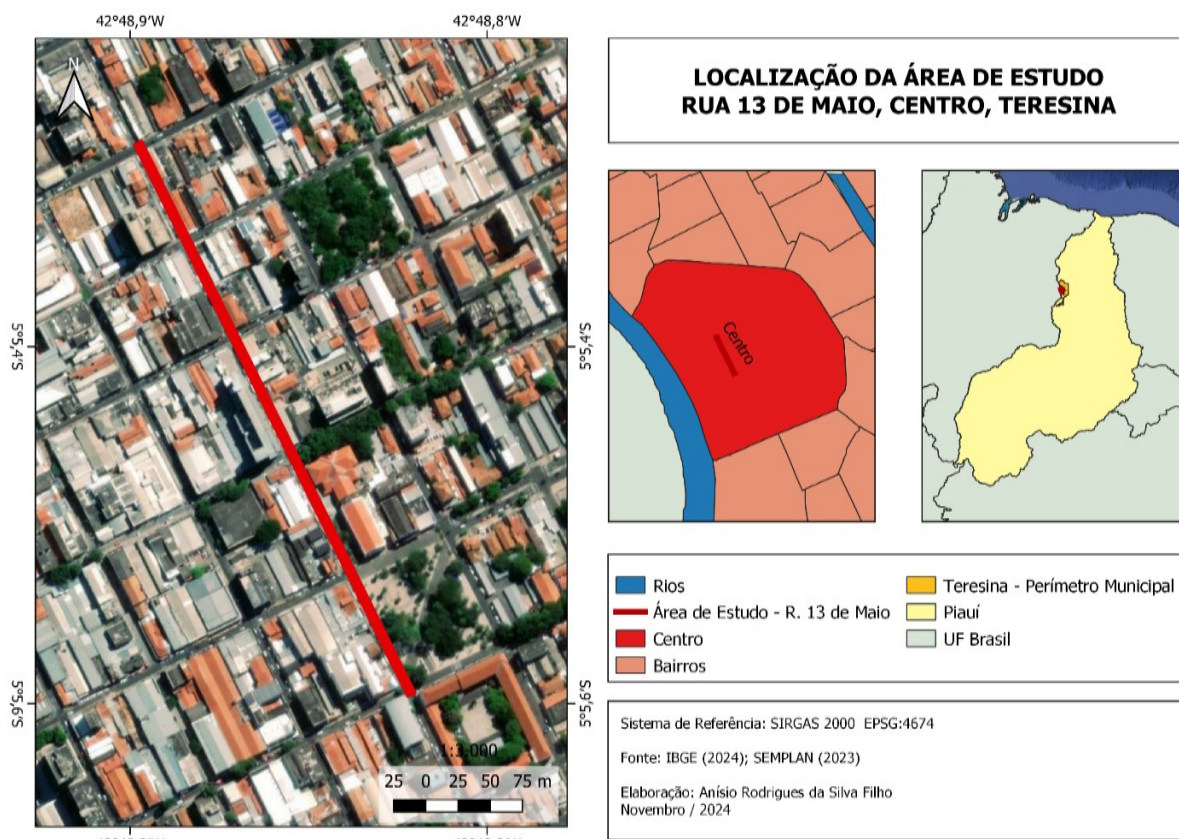
Compreender a trajetória da Rua 13 de Maio é essencial para entender as transformações urbanas e sociais de Teresina. Outrora uma das vias mais significativas da cidade, a Rua 13 de Maio atravessa o bairro Centro e se estende por diversos outros bairros, como Mafuá, Pio XII, Pirajá, Tabuleta, Vermelha e Vila Operária, conectando importantes zonas residenciais e comerciais.

Além de sua função viária, a Rua 13 de Maio está situada nas proximidades de dois ícones culturais da capital: o Theatro 4 de Setembro, a maior casa de espetáculos do Piauí, com mais de 130 anos de história, e a Praça Pedro II, tradicional ponto de encontro e símbolo da vida social teresinense. Esses espaços, que antes pulsavam com atividades culturais, comércio e convivência, hoje refletem um cenário de abandono e esvaziamento.

Essa realidade é especialmente visível na própria Rua 13 de Maio, que já abrigou uma diversidade de restaurantes, lojas e serviços, mas atualmente enfrenta um processo de decadência. Muitos estabelecimentos fecharam suas portas, e o fluxo de pessoas diminuiu drasticamente. Esse declínio está diretamente relacionado à desvalorização do centro histórico, à migração das atividades econômicas para outras regiões da cidade e à ausência de políticas públicas eficazes voltadas à revitalização urbana.

A deterioração da rua não representa apenas uma perda econômica, mas também um apagamento simbólico da memória coletiva de Teresina. Revitalizar a Rua 13 de Maio é, portanto, mais do que recuperar uma via pública, é resgatar parte da identidade cultural da cidade e reestabelecer sua centralidade social. A Figura 11 ilustra a área delimitada da pesquisa, evidenciando os espaços afetados por esse processo de esvaziamento demográfico e comercial.

Figura 11 - Mapa com a delimitação do recorte espacial



Fonte: Elaboração própria (2024).

Ao delimitar a extensão da Rua 13 de Maio, como pode ser observado na imagem 12, desde sua interseção com a Rua Paissandu até a Rua Areolino de Abreu, foi possível identificar as condições atuais dessa importante via urbana. Embora algumas ruas da região estejam passando por reformas, como parte dos projetos de revitalização do Centro de Teresina, observa-se que as ruas Álvaro Mendes e Coelho Rodrigues permaneceram por décadas sem intervenções significativas.

No entanto, essa realidade começou a mudar recentemente. A Rua Álvaro Mendes passou por obras de requalificação que incluíram melhorias na acessibilidade, pavimentação, paisagismo e mobiliário urbano, com previsão de conclusão ainda em dezembro de 2020. Já a Rua Coelho Rodrigues teve parte de seu trecho revitalizado entre 2022 e 2023, com investimentos voltados à acessibilidade, sinalização e infraestrutura urbana. (Piauí Hoje, 03/12/2020)

Essas ações fazem parte de um esforço maior para recuperar o centro de Teresina, que há anos sofre com o abandono e a desvalorização. A revitalização dessas vias é essencial

para promover a reocupação da região, estimular o comércio local e preservar a memória urbana da capital.

Outro fator de grande relevância, além da especulação imobiliária e da ausência de um planejamento urbano eficiente, é o aumento da violência em determinadas áreas da cidade. A falta de infraestrutura adequada, iluminação pública, presença de equipamentos urbanos e políticas de ocupação ordenada contribui para a vulnerabilidade desses espaços. Como consequência, têm-se registrado diversos casos de arrombamentos em residências e estabelecimentos comerciais, evidenciando como a desorganização territorial pode impactar diretamente na segurança pública e na qualidade de vida da população.

Diante do crescente abandono do Centro de Teresina, foi criada em 17 de junho de 2024 a Associação S.O.S Centro de Teresina, formada por empresários, moradores e fazedores de cultura. O objetivo da iniciativa é denunciar os constantes arrombamentos a imóveis na região e pressionar o poder público por ações efetivas de segurança e revitalização. (Piauí Hoje, 18/06/2024)

Segundo levantamento realizado pelos lojistas, mais de 300 empresas fecharam as portas nos últimos anos devido à insegurança e à falta de políticas públicas voltadas para a recuperação da área central. Nas ruas adjacentes à via pesquisada, é possível observar diversos estabelecimentos comerciais com baixa ou nenhuma movimentação de clientes, o que agrava ainda mais o cenário de degradação urbana. (G1.PI 8/2024) |

A desocupação desses imóveis contribui para o aumento da criminalidade, a perda de valor imobiliário e o enfraquecimento da função econômica e social do Centro da cidade. Esse processo, conhecido como desertificação urbana, tem avançado rapidamente: só nos últimos seis meses, o número de imóveis comerciais desocupados cresceu 5%, totalizando mais de 1.200 pontos sem uso.

Nas ruas adjacentes à via pesquisada, foram identificados diversos estabelecimentos comerciais com baixa ou nenhuma movimentação de clientes. Essa situação é preocupante, pois a falta de ocupação desses imóveis contribui para a degradação urbana, o aumento da insegurança e a perda de valor imobiliário. Além disso, esse cenário impacta negativamente na valorização do centro da cidade, enfraquecendo sua função econômica e social no contexto urbano.

O comércio predominante nessa rua é voltado principalmente para o setor óptico, com várias lojas especializadas em produtos relacionados à visão. A via se estende por parte

do centro de Teresina, onde foram identificados seis imóveis desocupados, conforme aponta o Mapa de Imóveis Fechados/Abandonados no Centro de Teresina, elaborado pela Secretaria de Segurança Pública.

Em uma visita posterior, foram registrados 13 imóveis disponíveis para ocupação e um em processo de revitalização. Esses dados caracterizam o centro como uma área voltada principalmente para atividades comerciais e financeiras, como compra, venda de produtos e serviços bancários. A função residencial, por sua vez, tem sido gradualmente abandonada, evidenciada pelo fato de ter sido encontrada apenas uma casa ainda utilizada como moradia.

A Rua 13 de Maio, inserida na dinâmica urbana do Centro, reflete um processo de revalorização seletiva que evidencia as transformações sociais, econômicas e culturais em curso. Embora certas áreas sejam revitalizadas e recebam investimentos, outras permanecem marginalizadas, reforçando desigualdades espaciais. Essa seletividade na requalificação urbana pode gerar benefícios, como a preservação do patrimônio histórico e o estímulo ao comércio local, mas também desafios, como a gentrificação e a exclusão de grupos mais vulneráveis.

Portanto, para que a revalorização do Centro ocorra de maneira mais inclusiva e equilibrada, é essencial que haja um planejamento urbano que considere os diferentes públicos que ali circulam. A Rua 13 de Maio, como parte desse contexto, deve ser vista não apenas como um espaço de crescimento econômico, mas como um local que preserva sua identidade, acolhe seus moradores e respeita sua diversidade histórica e social. Somente assim a revitalização deixará de ser seletiva para se tornar um movimento coletivo e democrático.

A revitalização urbana é um processo que reflete mudanças sociais, econômicas e culturais, e no caso do centro de Teresina, essa transformação tem sido marcada por uma revalorização seletiva. A Rua 13 de Maio, como área pesquisada, exemplifica esse fenômeno, onde determinados espaços recebem investimentos e melhorias, enquanto outros permanecem marginalizados.

Algumas lojas históricas da Rua 13 de Maio passaram por reformas e modernizações, atraindo novos empreendimentos e aumentando o valor imobiliário da área. Isso tem gerado uma concentração de investimentos em trechos específicos, especialmente próximos a cruzamentos estratégicos e áreas de maior fluxo de pedestres.

O projeto de revitalização do Centro de Teresina busca resgatar a vitalidade da região, promovendo incentivos para a ocupação comercial e residencial, além de melhorias na

infraestrutura urbana. No entanto, essa valorização não ocorre de maneira uniforme, pois há uma tendência de priorização de áreas estratégicas, deixando outras à margem do desenvolvimento.

Dessa forma, a revitalização do Centro de Teresina deve ser analisada criticamente, considerando não apenas os avanços estruturais, mas também os efeitos sociais e econômicos que acompanham esse processo.

4.1 O projeto de “revitalização” e as novas tendências do processo de valorização do centro de Teresina

A revitalização do centro de Teresina é uma questão urgente que envolve uma ampla gama de desafios e oportunidades. Nos últimos anos, essa região tem enfrentado um esvaziamento populacional e comercial significativo, impulsionado por fatores como a migração da população para áreas periféricas e a desocupação de imóveis comerciais e residenciais.

Esse processo tem contribuído para a perda de vitalidade do centro da cidade, transformando-o em um espaço menos dinâmico e comprometendo suas funções sociais, econômicas e culturais. A redução do fluxo de pessoas, o abandono de imóveis e a escassez de investimentos têm enfraquecido o papel histórico do centro como ponto de encontro, comércio e expressão cultural.

Nesse contexto, a reocupação residencial desponta como uma estratégia essencial para a revitalização da área central. A presença contínua de moradores contribui significativamente para dinamizar o comércio, fortalecer os serviços locais e intensificar a circulação urbana.

Para isso, é necessário implementar políticas públicas que ofereçam incentivos fiscais, programas de habitação acessível e reformas urbanísticas que tornem o centro mais atrativo e funcional.

Além disso, o fortalecimento da segurança pública é indispensável para garantir que o ambiente seja acolhedor e propício à convivência, especialmente durante o período noturno, contribuindo para a reconstrução da vitalidade cotidiana da região.

Embora o termo “revitalizar” seja frequentemente utilizado para descrever intervenções no centro de Teresina, sua adequação tem sido questionada. O argumento central

é que essa região, apesar dos desafios enfrentados, ainda mantém uma vida ativa, com comércio, serviços, residências e circulação de pessoas. Assim, o uso do termo pode transmitir a ideia equivocada de que o centro está completamente inativo ou abandonado, o que não corresponde à realidade vivida por seus frequentadores e moradores.

Nesse sentido, o conceito de renovação urbana pode oferecer uma abordagem mais precisa e crítica. Diferente da revitalização, que sugere apenas o retorno à vitalidade, a renovação urbana está associada à transformação profunda do espaço, marcada pela demolição de edificações existentes e sua substituição por novas construções, geralmente com características morfológicas e tipológicas distintas.

Essa prática também costuma introduzir novas atividades econômicas, adaptadas às dinâmicas contemporâneas da cidade, e pode gerar impactos significativos na configuração urbana e na vida social local.

O centro de Teresina é mais do que um espaço geográfico, é o núcleo fundacional da cidade, carregado de significados históricos, culturais e sociais. Nessa região se concentram prédios históricos, igrejas, praças e equipamentos públicos que marcaram a formação da capital piauiense desde o século XIX. É também um espaço de intensa sociabilidade, onde se cruzam memórias coletivas e práticas cotidianas que moldam a identidade urbana.

Entretanto, nas últimas décadas, esse território emblemático tem sido afetado por processos de desvalorização e esvaziamento. A perda de moradores, o fechamento de comércios e o aumento da insegurança têm alterado profundamente a dinâmica do centro. A migração populacional para zonas como a Sul e Leste, impulsionada pela especulação imobiliária e pela ausência de políticas urbanas integradas, contribuiu para a descaracterização do espaço central, comprometendo seu papel como referência simbólica e funcional na estrutura da cidade.

A evolução urbana de Teresina ao longo do tempo reflete mudanças significativas no uso e na ocupação do centro da cidade. Esse espaço central desempenha um papel ambíguo ao mesmo tempo que integra diferentes grupos sociais e concentra variados centros comerciais, também evidencia processos de dispersão e fragmentação urbana que desafiam sua funcionalidade e vitalidade.

Para enfrentar esses desafios e fortalecer o papel do centro como referência urbana, é essencial investir na infraestrutura local. Melhorias no transporte público e na mobilidade urbana podem facilitar o acesso à região central e estimular o aumento do fluxo de pessoas.

Além disso, a criação de áreas verdes e espaços de convivência pode tornar o centro mais atrativo para atividades culturais e sociais, promovendo o encontro e a permanência dos cidadãos.

Outro aspecto fundamental é a preservação do patrimônio histórico. A restauração de prédios antigos e a promoção de eventos culturais não apenas valorizam a identidade da cidade, mas também despertam o interesse de moradores e turistas, contribuindo para a requalificação do centro como espaço de memória, cultura e convivência.

A reforma que tonaria a paisagem mais amigável e que integre a sociedade e a natureza em espaços urbanos, permite-se reformular componentes, associar novas funções, modernizar ou melhorar a obra.

Segundo Moura (2006), a reforma urbana consiste na “(re)funcionalização estratégica de áreas dotadas de patrimônio, ou seja, de objetos antigos que permaneceram inalterados no processo de transformação do espaço urbano, de forma a promover uma nova dinâmica urbana baseada na diversidade econômica e social”.

Além disso, a reforma do Plano Diretor Municipal pode flexibilizar regras que hoje dificultam a construção de moradias no centro da cidade, especialmente no que diz respeito ao uso do solo. Com a nova legislação, será possível alterar mais facilmente a destinação de imóveis, permitindo que espaços comerciais ou desocupados sejam convertidos em residenciais, desde que sejam respeitadas as normas urbanísticas vigentes, são elas:

- Inclusão social e habitação: Segundo o presidente do Sinduscon, a reforma possibilita agora a construção de condomínios de habitação social, inclusive de casas com metragem superior a 60m², o que antes era restrito. Isso representa uma mudança com forte impacto social.
- Criação do Código de Zoneamento, Parcelamento e Uso do Solo: A nova norma específica substitui prescrições técnicas antigas, permitindo uma abordagem mais atual e adaptada às necessidades reais da cidade.

Essas mudanças são parte de um esforço contínuo para revitalizar o centro de Teresina, tornando-o mais atraente e funcional para moradores e visitantes, uma iniciativa importante para melhorar a qualidade de vida na cidade e tornar o centro mais acessível e atrativo. (Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação)

Com a chamada “reforma disfarçada”, voltada para efeitos políticos e concentrada em áreas estratégicas do centro de Teresina, especialmente nas proximidades do Palácio da Cidade, as intervenções urbanas contemplaram apenas trechos específicos. A obra abrangeu três das principais vias da região: os quarteirões da Rua Simplício Mendes, 13 quarteirões da Rua Coelho Rodrigues e trechos da Rua João Cabral. No entanto, nenhum dos prédios públicos em estado avançado de degradação foi beneficiado com reformas significativas, o que evidencia uma seleção direcionada e limitada das áreas contempladas. (G1PI)

Nesse contexto, a chamada revalorização seletiva do centro de Teresina revela um esforço parcial para melhorar determinadas zonas da cidade, sem enfrentar de forma ampla os desafios estruturais e sociais que afetam o território central. Embora essas ações possam promover algum nível de desenvolvimento urbano, é fundamental que as intervenções sejam planejadas de forma integrada e inclusiva, visando não apenas a estética urbana, mas também a funcionalidade, a preservação do patrimônio e a promoção da diversidade econômica e social.

A revalorização seletiva do centro de Teresina envolve esforços para revitalizar e melhorar áreas específicas da cidade, promovendo um desenvolvimento urbano mais equilibrado e sustentável, como evidencia a figura 12.

Figura 12- Obras de para melhoria de mobilidade no Centro de Teresina



Fonte: Prefeitura Municipal de Teresina (2024)

Os espaços sem função social no centro de Teresina representam tanto desafios quanto oportunidades para a cidade. Embora exijam esforços de revitalização e enfrentem obstáculos, essas áreas abandonadas têm o potencial de se transformar em polos de desenvolvimento, valorizando a identidade cultural e promovendo a melhoria da qualidade de

vida da comunidade local. Como afirma o Sujeito B, “A revitalização é um presente para a cidade. As pessoas vão poder transitar melhor e o centro vai voltar a ser um lugar mais movimentado e seguro”.

A valorização imobiliária e a reocupação de espaços urbanos atualmente sem função social podem impulsionar o desenvolvimento do centro de Teresina, atraindo novos moradores, empresas e investidores. Esse processo tem o potencial de gerar empregos, aumentar a arrecadação de impostos e promover melhorias na infraestrutura local, contribuindo para a dinamização econômica da região central.

A sociedade que busca a reforma desses espaços contribuindo para a preservação da identidade cultural e histórica do centro de Teresina, valorizando o patrimônio arquitetônico e as atividades tradicionais da região. Isso pode atrair turistas e reforçar o senso de pertencimento da comunidade local.

A Revitalização Urbana consiste em um processo pelo qual se busca a recuperação e valorização de determinadas áreas urbanas que vem sendo negligenciadas, subutilizadas ou degradadas por um longo período. (Jessica Coelho, 2023. P. 1)

Programas como o do Sindicato da Indústria da Construção Civil que deve ser incentivado, pois trará melhoria para o centro, fazendo que volte a ter ampla participação social, na utilização dos espaços ociosos o que pode trazer benefícios tanto econômico como ter um local digno para habitar é um direito social básico e humano.

O Brasil enfrenta um déficit habitacional estimado em 6,2 milhões de moradias, o que representa cerca de 8,3% dos domicílios ocupados no país. Esse número revela uma realidade preocupante, marcada por desigualdades sociais, urbanização desordenada e políticas públicas insuficientes para atender à demanda por moradia digna.

Curiosamente, o país possui cerca de 11,4 milhões de imóveis desocupados, quase o dobro do déficit habitacional. Isso revela um paradoxo urbano enquanto milhões de brasileiros vivem em condições precárias ou sem moradia, milhares de imóveis permanecem ociosos nos centros urbanos, como o de Teresina.

Esse cenário reforça a urgência de políticas que incentivem a requalificação e reocupação de imóveis vazios, especialmente em áreas centrais, onde a infraestrutura já está consolidada.

O programa estabelece faixas de incentivos para empreendimentos voltados para novas unidades habitacionais no centro, sem necessariamente reduzir a capacidade de

arrecadação do município. Para este projeto de habitação, com comércio embaixo, esses produtos novos, durante um prazo de dez anos, têm incentivos para pessoas que querem residir no centro(Sinduscon).

Não há solução para os centros ou quaisquer outros bairros que não seja habitação [...] Conseguimos traçar uma radiografia desses imóveis, se tinha algum detentor de imóveis que, em volume maior inviabiliza os negócios no Centro, se tínhamos condições de gerar negócios habitacionais ou seja, terrenos disponíveis”, explicou Guilherme Fortes, presidente da entidade.

Uma outra atividade para o desenvolvimento da cidade de Teresina, seria a verticalização que é termo amplamente utilizado por especialistas para se referir ao processo de crescimento vertical das cidades. Isto é, através de grandes edifícios residenciais. Esse fenômeno vem acontecendo no mundo todo desde o século XIX e oferece uma série de benefícios atrelados a ele quando bem planejado.

Participam da comissão do projeto gestores e técnicos de vários órgãos da Prefeitura de Teresina como SDU Centro/Norte, Secretaria Municipal de Planejamento, Secretaria Municipal de Parcerias e Concessões e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico. Além de promover a mobilidade urbana, conforme o ex-prefeito Firmino Filho, o projeto visa incentivar o teresinense a morar no Centro de Teresina.

Consequentemente as novas ruas do Centro ganharão parklets (bancos de madeira) em caráter permanente, as calçadas também ganharam padronizadas e a Prefeitura oferecerá premiação para as empresas ou pessoas físicas contribuírem com a melhoria das calçadas e a consequente valorização do pedestre.

Revitalizar o centro é fundamental para preservar a história da capital e garantir o futuro da região. - Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Piauí (CAU/PI)

O projeto cidade viva é outro em Teresina parece referir-se a uma iniciativa chamada “Centro Vivo”, que é um programa de reforma urbana do centro da cidade, o objetivo visa fomentar a ocupação sustentável e promover a integração socioespacial do centro de Teresina, incentivando a construção de habitações multifamiliares mistas, que integrem habitação e comércio, o programa prevê incentivos fiscais e tributários para empreendimentos, incluindo descontos sobre taxas, impostos.

Seguindo o mesmo iniciativa temos as reformas do Cais do Parnaíba, que envolve a recuperação da mata ciliar e a requalificação das ruas próximas e a obras no centro Histórico,

incluído a construção da galeria na rua Coelho Rodrigues, o Museu da Imagem e do Som, e a reforma da rua Climatizada e da Praça Rio Branco.

A reforma urbana é fundamental para garantir a sustentabilidade das cidades e a qualidade de vida dos seus habitantes, ela envolve ações planejadas para melhorar áreas urbanas degradadas, subutilizadas ou que perderam sua função original.

A revitalização do centro da cidade de Teresina é uma questão fundamental para combater o esvaziamento demográfico e comercial que afeta a região. Com o passar dos anos, observou-se um movimento de descentralização, com a migração de moradores e comerciantes para outras áreas da cidade, deixando o centro menos dinâmico e economicamente vulnerável. Este processo acarreta não apenas a perda de vitalidade da área central, mas também a deterioração dos espaços públicos e a redução das oportunidades de interação social.

É importante destacar que a revitalização do centro histórico pode ser um motor para o desenvolvimento urbano sustentável. A criação de incentivos para a habitação na área central, como políticas de habitação acessível, pode atrair novos moradores, gerando uma ocupação mais equilibrada e dinâmica. Além disso, a melhoria da infraestrutura urbana, incluindo transporte público eficiente, segurança e espaços de convivência, pode contribuir significativamente para tornar a região mais atrativa.

A função social da cidade e da propriedade não é só uma regra escrita na lei, é uma ideia de justiça que precisa sair do papel e ganhar vida nas ruas. Isso significa que o espaço urbano tem que ser pensado e usado para atender às necessidades reais das pessoas, principalmente no combate à falta de moradia e à exclusão social.

Garantir casa digna pra quem precisa, dar novo uso a imóveis abandonados e juntar forças entre diferentes políticas públicas são passos essenciais pra construir cidades mais humanas, mais justas e que funcionem de verdade pra todo mundo. Cidade boa é aquela que cuida de quem vive nela.

Do ponto de vista comercial, a revitalização pode reverter o declínio econômico ao promover incentivos fiscais para negócios locais e estimular a diversificação das atividades econômicas. A presença de novos empreendimentos e a ampliação dos serviços disponíveis atraem consumidores, revitalizando o comércio e fortalecendo a economia local. Adicionalmente, o turismo cultural pode ser potencializado com a preservação do patrimônio histórico, que agrega valor tanto para os moradores quanto para visitantes.

Parcerias público-privadas são essenciais para possibilitar muitos projetos de revitalização, unindo o poder público com o capital do setor privado, a participação da comunidade e o planejamento urbano também desempenham papéis cruciais nesse processo.

Visando promover a reabilitação urbana no centro da capital por meio de projetos estruturantes, a Prefeitura de Teresina instituiu através do Decreto nº 18.913, de 8 de agosto de 2019, o Plano de Ação Novo Centro Teresina, que objetiva requalificar e valorizar a área central da cidade.

Além disso, o Plano de Ação Novo Centro Teresina inclui medidas para aumentar a densidade populacional, melhorar a mobilidade, revitalizar praças e parques, e criar espaços de criatividade e desenvolvimento para novas tecnologias.

Para combater esses esvaziamentos urbanos e transformar o centro de Teresina em uma área vibrante e funcional novamente, é essencial implementar um conjunto de ações estratégicas. A revitalização de imóveis históricos, incentivando o uso misto (residencial e comercial), é uma medida importante. Melhorar a infraestrutura urbana, incluindo transporte público eficiente e seguro, é crucial para atrair e reter moradores e comerciantes.

A colaboração entre governo, iniciativa privada e a comunidade é fundamental para reverter esse cenário e transformar o centro de Teresina em um espaço urbano inclusivo e sustentável.

Revitalizar o centro de Teresina é uma medida fundamental para conter o esvaziamento demográfico e comercial da região, restaurando sua importância como o coração pulsante da cidade. Mais do que simples intervenções físicas, essa iniciativa envolve o fortalecimento da convivência social, o incentivo à economia local e a valorização da rica história cultural que molda a identidade de Teresina.

O projeto de revitalização do centro de Teresina evidencia a busca por um equilíbrio entre modernização e preservação histórica, refletindo as novas tendências de valorização urbana. Ao promover melhorias na infraestrutura, no comércio e na ocupação dos espaços públicos, a iniciativa pode trazer benefícios econômicos e culturais. No entanto, é essencial que esse processo leve em consideração a inclusão social e o respeito à identidade local, evitando a exclusão de grupos tradicionalmente presentes na região.

Dessa forma, a revitalização do centro deve ser conduzida de maneira estratégica, garantindo que o desenvolvimento seja acessível a todos e respeite a diversidade urbana. Somente com um planejamento cuidadoso e participativo será possível transformar o centro

de Teresina em um espaço dinâmico, funcional e, ao mesmo tempo, acolhedor para sua população.

4 CONCLUSÃO

Diante das análises e reflexões apresentadas ao longo deste trabalho, torna-se evidente que o esvaziamento demográfico e comercial de Teresina não é um fenômeno isolado, mas sim resultado de múltiplos fatores interligados. A migração da população para municípios vizinhos, impulsionada pela busca por melhor qualidade de vida e infraestrutura, somada à descentralização do comércio para novos polos econômicos, transformou significativamente a dinâmica urbana da capital piauiense.

Essas mudanças impõem desafios à gestão pública e ao planejamento urbano, exigindo estratégias eficazes para revitalizar a economia local e promover condições que tornem a cidade mais atrativa tanto para residentes quanto para empreendedores. Medidas como investimentos em mobilidade, incentivos fiscais para empresas, requalificação de espaços urbanos e políticas que estimulem a ocupação sustentável são fundamentais para conter a evasão populacional e fortalecer o desenvolvimento do centro da cidade.

O esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina, especialmente na rua 13 de Maio, é um fenômeno que reflete profundas transformações urbanas e sociais. Durante décadas, essa região foi um polo comercial e cultural da cidade, concentrando lojas, escritórios e espaços de convivência. Entretanto, diversos fatores contribuíram para sua gradual perda de vitalidade.

A redução da atividade comercial e populacional no centro de Teresina gerou impactos econômicos e sociais significativos. Pequenos comerciantes enfrentam dificuldades para manter suas empresas funcionando, enquanto espaços históricos ficam deteriorados sem manutenção adequada. A ausência de uma população residente ativa contribui para a diminuição da movimentação, tornando o ambiente menos dinâmico e aumentando a sensação de abandono.

Este estudo de caso revelou que os impostos municipais, como o IPTU e o ISS, desempenham um papel relevante nesse processo. A elevada carga tributária tem desestimulado tanto os moradores quanto os empresários a permanecerem no centro da cidade, contribuindo significativamente para a migração de residências e atividades comerciais para outras regiões urbanas. Esse movimento reforça o processo de esvaziamento do centro e evidencia a necessidade de revisão das políticas fiscais locais.

A descentralização do comércio é outro fator fundamental. A expansão de polos comerciais em regiões periféricas tem atraído consumidores e empresas, criando novos núcleos de desenvolvimento econômico fora do centro histórico. Essa movimentação, embora positiva para a economia local, resulta em um esvaziamento das áreas centrais, que perdem sua extensão de mercado.

O transporte público também surge como um elemento determinante. A falta de um sistema de transporte público eficiente, integrado e acessível dificulta o acesso ao centro da cidade, desestimulando a permanência de moradores e a frequência de consumidores. A deficiência na infraestrutura de transporte público acentua o isolamento do centro em relação às áreas em crescimento, agravando o fenômeno de esvaziamento.

Para reverter esse cenário, torna-se essencial a adoção de políticas públicas integradas que articulem de forma estratégica os principais eixos de intervenção. A revisão das políticas tributárias, por exemplo, pode incluir a concessão de incentivos fiscais e a promoção de uma gestão mais transparente e eficiente dos recursos públicos, aliviando a carga sobre moradores e empreendedores e tornando o centro da cidade mais atrativo para investimentos.

Paralelamente, a revitalização do comércio central deve ser estimulada por meio do apoio à instalação de novos estabelecimentos, bem como pela promoção de eventos culturais e comunitários que reativem o fluxo de pessoas e resgatem o dinamismo da região. Essas ações, quando coordenadas, têm o potencial de transformar o centro de Teresina em um espaço mais vibrante, funcional e acolhedor para todos.

Além disso, a modernização e expansão do transporte público são essenciais para melhorar a mobilidade urbana e facilitar o acesso ao centro. Investimentos em infraestrutura, como novas linhas de ônibus, ciclovias e melhorias nas vias públicas, podem conectar melhor o centro às áreas periféricas, incentivando o retorno da população e do comércio.

Em síntese, o esvaziamento demográfico e comercial do centro de Teresina é um desafio que demanda uma abordagem complexa, envolvendo a colaboração entre governo, setor privado e a sociedade civil. Somente através de ações coordenadas e estratégias de longo prazo será possível revitalizar o centro, transformando-o em um espaço urbano vibrante, acessível e inclusivo para todos.

REFERÊNCIAS

- ABREU, I. G. de. **O crescimento da zona leste de Teresina: um caso de segregação?** Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Geociências. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1983.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade.** São Paulo: FFLCH, 2007.
- CAVALHEIRO, Gabriela Pasqualin; VIEIRA, Filipe de Oliveira; CARRASCO, André de Oliveira Torres. **A provisão de moradias como alternativa dominante no contexto das políticas habitacionais brasileiras: um estudo a respeito de outras possibilidades de enfrentamento do déficit habitacional.** SIEPE/UFPel, 2019.
- COELHO, Jessica. **Renovação, Requalificação, Reabilitação ou Revitalização Urbana?** Projetou, 2023. P. 1.
- CORREA, R. L. **Trajetórias geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.
- CORREA, R. L. **O espaço urbano.** 4. ed. São Paulo: Ática, 1999. (Série Princípios).
- CRISANTO, Nelimária de M. S. **A política habitacional para a população de baixa renda.** Monografia (Especialização em Educação em Direitos Humanos). Universidade Federal do Piauí, Centro de Ciências da Educação. Teresina, 2002.
- DECRETO nº 18.913, de 8 de agosto de 2019.
- ELEUTÉRIO, Paulo. **Teresina 172 anos: revitalizar o Centro é fundamental para preservar a história da capital e garantir o futuro da região.** G1, 2024. p. 1
- FAÇANHA, Antônio Cardoso. **A Evolução Urbana de Teresina: Agentes, Processos e Formas Espaciais da Cidade.** Recife, 1998. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.
- FAÇANHA, Antônio Cardoso. **A evolução urbana de Teresina; passado, presente e...** Carta CEPRO, Teresina, v.22, n.1, p.59-69, jan./jun. 2003.
- FAÇANHA, Antonio Cardoso; VIANA, Bartira Araújo da Silva. **Plano de Desenvolvimento Sustentável – Teresina Agenda 2015: uma proposta de plano diretor moderno?,** - Revista Equador, 2012.
- GASPARI, Gustavo Domingues; DA SILVA, Madianita Nunes. **Centralidade e a cidade contemporânea: Reflexões Para Pensar O direito à cidade na produção da metrópole.** PerCursos, Florianópolis, v. 19, n. 40, Editora UDESC, 2018.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Panorama de Teresina.** Brasília, DF: IBGE, 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. Ed. UFMG, 1999

LEAL JUNIOR, José Hamilton Lopes. **Expansão urbana, planos urbanísticos e segregação urbana: o caso de Teresina-PI**. Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC) 2014.

LIMA, Maria de Lourdes Bessa. **Expansão urbana de Teresina**. Universidade Federal do Piauí (UFPI), 1993

MELO, Constance de Carvalho Correia Jacob. **Expansão urbana no município de Teresina – PI e as políticas habitacionais a partir de 1966**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

MORAIS, Ione Rodrigues Diniz; ARAÚJO, Marcos Antônio Alves de. **Territorialidades e sociabilidades na feira livre da cidade de Caicó (RN)**. (2005). Revista OnLine caminhos de Geografia, 2005. <http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html> Instituto de Geografia UFU.

MOREIRA, Amélia A. N. et al (1972). **A Cidade de Teresina**. In: Boletim Geográfico. Rio de Janeiro, IBGE, n.230.

MOURA, Dulce; GUERRA, Isabel; SEIXAS, João; FREITAS, Maria João. **A revitalização urbana cidades** – contributos para a definição de um conceito operativo.

NASCIMENTO, F. (Org). **Sentimentos e Ressentimentos em Cidades Brasileiras**. Teresina: EDUFPI, 2010. p. 181-208.

NUNES, Odilon. **Pesquisas para a História do Piauí**. Teresina: FUNDAPI, Fundação Monsenhor Chaves, 2007, v.4.

OLIVEIRA, Poliana Santos Ferraz de. **A Expansão Urbana na Zona Norte da Cidade de Teresina. 2020**

RESENDE, S. **Os Planos de Urbanização de Teresina e a Agenda 2015**. Dissertação de Mestrado, Universidade São Judas Tadeu, São Paulo, 2013.

ROCHA, Paulo Mendes da. **Arquitetura e Urbanismo**. Editora da Universidade de São Paulo (EDUSP) 2000. Revista Equador (UFPI), Vol. 5, Nº 3 (Edição Especial 02), p. 278 – 298.

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. tabela de alíquotas – IPTU 2020.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993, p. 95. Revista CET, n.0 12/13, 2006, pp. 13- 32.

SILVA, Andréia Cristina da; Lima, Maria do Carmo. **O processo de política pública do “Minha Casa, Minha Vida”**: criação, desenvolvimento e extinção. Revista de Sociologia e Política, v. 30, 2022.

SILVA, José Maria da. **Teresina: Desafios Urbanísticos**. Editora UCG. 2015.

SILVA, Paula da. **Habitação Popular no Brasil e as Políticas Públicas a partir da Constituição de 1988**. UNIESP, 2021.

SILVA FILHO, Olavo Pereira da. **Carnaúba, pedra e barro na Capitania de São José do Piauí**. Belo Horizonte: Ed. Do Autor, 2007.

VIEIRA, Ângela Oliveira. **A Produção do Espaço Urbano e a Moradia Popular em Teresina (PI)**. Universidade Federal do Piauí, 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. Editora Studio Nobel 1998.

APÊNDICE

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO PIAUÍ - UESPI

CAMPUS CLÓVIS MOURA

COORDENAÇÃO DO CURSO DE GEOGRAFIA

CURSO: LICENCIATURA PLENA EM GEOGRAFIA

TEMA: O ESVAZIAMENTO DEMOGRÁFICO E COMERCIAL DO CENTRO DE
TERESINA: UM ESTUDO DE CASO A PARTIR DA RUA 13 DE MAIO

ORIENTADOR(A): PROF. DR. JOÃO PAULO RABELLO DE CASTRO CENTELHAS

PESQUISADOR(A): ANÍSIO RODRIGUES DA SILVA FILHO

Prezado (a), sou aluno do Curso de Geografia da Universidade Estadual do Piauí - UESPI, e espero contar com a sua colaboração quanto ao preenchimento deste questionário para minha pesquisa, que tem por objetivo compreender a dinâmica dos espaços vazios visando a realização de trabalho para conclusão do curso. Informo que sua privacidade será respeitada e nenhum dado pessoal será publicizado. Antecipadamente agradeço sua valiosa colaboração.

Número: _____

Idade _____

1. Você considera os impostos municipais aplicados ao comércio no centro como:

☐ Muito Altos

☐ Altas

☐ Moderados

2. A carga tributária municipal influencia negativamente a permanência de seu negócio no centro?

☐ Sim

☐ Não

3. Como você avalia o processo de descentralização do comércio em Teresina nos últimos anos?

☐ Muito

☐ Pouco

☐ Crescendo

☐ Estável

4. Você acredita que há benefícios fiscais suficientes para estimular o comércio na região central?

☐ Sim

☐ Não

4. Você costuma fazer compras em centros comerciais fora do centro de Teresina?

☐ Frequentemente

☐ Ocasionalmente

☐ Raramente

5. O comércio fora do centro é mais atrativo devido:

☐ Preços

☐ Acessibilidade

☐ Segurança

☐ Variedade de produtos

6. Você percebe uma diminuição no número de lojas e serviços no centro nos últimos anos?

☐ Sim

☐ Não

7. Na sua opinião, qual o principal motivo da saída de comerciantes do centro?

☐ Falta de incentivos fiscais

☐ Baixo fluxo de pessoas

☐ Descentralização do comércio p/ a periferia

☐ Transporte público deficiente

☐ Concorrência com outras regiões

8. Como você classificaria a qualidade do transporte público em Teresina atualmente?

☐ Boa

☐ Regular

☐ Ruim

☐ Deficiente

9. Com que frequência você utiliza transporte público para ir ao centro?

☐ Diariamente

☐ Algumas vezes por semana

☐ Raramente

10. Você considera o transporte público de Teresina eficiente para chegar ao centro?

☐ Sim

☐ Não

11. O custo do transporte público influencia sua decisão de ir ao centro?

☐ Sim

☐ Não

12. A infraestrutura de mobilidade urbana no centro é adequada?

☐ Sim

☐ Não

13. Você considera importante que o poder público implemente políticas para revitalizar o centro de Teresina?

☐ Sim

☐ Não