

## **Desenvolvimento urbano e regional de Teresina, Piauí, Brasil e sua importância no atual quadro de influência na Rede Urbana Regional no Brasil.**

Constance de Carvalho Correia Jacob Melo  
*Mestranda do curso de Arquitetura e Urbanismo,  
Universidade Presbiteriana Mackenzie,  
São Paulo, Brasil*

Dra. Gilda Collet Bruna,  
*Professora Universidade Presbiteriana Mackenzie,  
São Paulo, Brasil*

**Palavras-chave:** desenvolvimento urbano; habitação de interesse social; influência regional da cidade.

### **Introdução**

Em 1549, Tomé de Souza chegou ao Brasil e fundou Salvador para ser a capital da colônia. Trouxe consigo ordem do Rei de Portugal, para garantir a posse da terra. Para auxiliá-lo nessa empreitada, contou com a ajuda de Garcia d'Ávila, fundador da Casa da Torre, na Bahia. (M.BANDEIRA, 2000)

Durante o sec. XVII, os bandeirantes paulistas fizeram incursões ao Nordeste brasileiro em busca de índios que aprisionados servissem de mão de obra escrava para a lavoura. Entre eles estava Domingos Jorge Velho (CASTELO BRANCO, 1990), que em 1670 foi convidado por Francisco Garcia d'Ávila, proprietário da Casa da Torre, na Bahia, para dizimar os índios da região do vale do rio São Francisco (NUNES: 2001).

Por ocasião da morte de D. João V, em 1750, Portugal encontrava-se em uma grande crise econômica. O novo Rei, D. José I, nomeou como secretário de Estado dos Negócios da Guerra e Estrangeiro do Reino de Portugal, Sebastião José de Carvalho e Mello, que veio a se tornar o Marquês de Pombal em 1769 que teve importante papel na recuperação econômica de Portugal<sup>1</sup>. O projeto de recuperação da economia portuguesa passava por uma maior exploração de suas colônias, principalmente as do Brasil, objetivando transformar Portugal numa metrópole capitalista aos moldes da Inglaterra (AZEVEDO, J. L. 1990).

---

<sup>1</sup> Em 1755, Lisboa foi atingida por um terremoto, seguido de um maremoto, ficando bastante destruída. Nesse momento, Sebastião de Carvalho e Mello, foi bastante hábil e eficiente no comando da reconstrução da cidade, modernizando, inclusive, o traçado urbano.

A ocupação do Brasil ocorria neste período pela concessão de sesmarias (terras rurais). Garcia d'Ávila possuía o domínio de uma sesmaria cuja área se estendia desde o rio São Francisco, na Bahia, até então inexplorado, até o rio Parnaíba, no Piauí. Eram terras atribuídas à Casa da Torre de Garcia d'Ávila (M.BANDEIRA, 2000).

O rio Parnaíba junto com o rio São Francisco, constituiu-se num importante caminho para o rebanho do gado trazido pelos sertanistas. Durante a primeira metade do sec. XIX várias vilas foram criadas ao longo de suas margens e outros afluentes foram descobertos, entre eles o Gurguéia e o Poti.

O processo de colonização do Piauí se dá então, a partir de 1670, quando Domingos Affonso Mafrense começou a desbravar e conquistar o sertão brasileiro. Francisco Dias d'Ávila, neto de Garcia d'Ávila, e Mafrense receberam patentes militares que os respaldavam nessa interiorização colonizadora. Francisco Dias d'Ávila foi nomeado Coronel Comandante e Domingos Affonso Mafrense, capitão do exército (CHAVES, 1998).

O território piauiense era ocupado por tribos indígenas como os Putis, (MOTT, 1979) que se localizavam na foz do rio Poti. Os índios Tremembés estavam na região do o baixo rio Parnaíba e também em seu o delta. Os índios que não conseguiram fugir do Piauí foram aprisionados e passaram a servir como mão de obra escrava (CEPRO, 1979,p.15).

Os domínios da Casa da Torre foram rapidamente se expandindo e em pouco tempo Garcia Dávila se tornou proprietário de uma grande sesmaria com domínios se expandindo pelo interior do piauí. Estas fazendas acabaram por transformar-se em sesmarias e serviam como remuneração aos serviços prestados contra grupos indígenas da região. Um destes primeiros núcleos fundados no Piauí foi a fazenda de gado Cabrobró<sup>2</sup>, situada à margem direita do Riacho da Mocha.

---

<sup>2</sup> *Descrição do Sertão do Piauí*, de Pe. Miguel de Carvalho, tal como citada em Wilson de Andrade Brandão, “Formação Social”, in *Piauí: Formação – Desenvolvimento – Perspectivas*, op. cit., p.16.



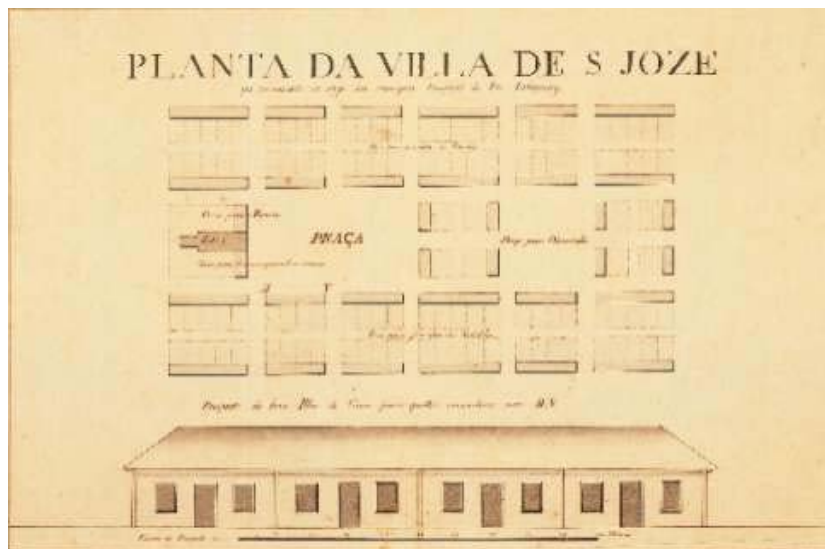
*Mapa Oeiras Colonial*

Disponível em [http://oeiras\\_brasil.blogs.sapo.pt](http://oeiras_brasil.blogs.sapo.pt)

Em 1758, através de Carta Régia, foi criada a Capitania de São José do Piauí, em homenagem ao rei D.José ao mesmo tempo em que elevou a então Vila do Mocha, a condição de capital recebendo nova denominação: Oeiras. Uma homenagem à cidade natal do Marques de Pombal.

Administrativamente, o Piauí esteve sob a jurisdição de Pernambuco até 03 de Março de 1701, quando através de Carta Régia foi anexado ao Maranhão. Embora desde 1718, através de um alvará de D. João V, o Piauí tenha se separado da jurisdição do estado do Maranhão, só tornou-se autônomo em 1758, por meio de uma Carta Régia, datada de 31 de julho, dessa vez por D.José I, que nomeou como primeiro governador do Piauí, o coronel de Cavalaria João Pereira Caldas (D'ALENCASTRE, Op cit. P137) que tomou posse em 20 de setembro de 1759. Esse ato criou também a Capitania de São José do Piauí e já trazia orientações urbanas.

Estas orientações podem ser visualizadas na Figura abaixo, que mostra os arruamentos e a formação de uma praça urbana.



Planta da Villa de São Joze

Fonte: <http://www.mauc.ufc.br>, acessado em 09/Dezembro/2008

As conversações para a transferência da sede do Governo da cidade de Oeiras para outro local geograficamente mais bem situado faziam parte das discussões políticas. A posição geográfica de Oeiras, diziam, dificultava o progresso da Província, uma vez que a comunicação com outros locais, assim como o escoamento da produção agrícola era difícil e se dava através da cidade de Caxias, no Maranhão, e pela proximidade, chegava à Vila do Poti. Essa rota impulsionou o surgimento da cidade de Timon (IBGE - <http://www.ibge.gov.br/biblioteca/bibinic.htm>).

A comunicação entre a Vila do Mocha, atual Oeiras, e as vilas e povoados do então Piauí se dava através de caminhos que seguiam o leito do Rio Parnaíba, passando pelos povoados do Maranhão e levavam, principalmente à Vila Velha do Poti, localizada na confluência dos rios Poti e Parnaíba. Uma vila de pescadores que hoje ocupa uma área de 1.755,698 km<sup>2</sup> e se constitui na cidade de Teresina. De lá as mercadorias atravessavam o Parnaíba e eram embarcadas no porto existente na região da Vila do Poti (Em [www.piaui.pi.gov.br](http://www.piaui.pi.gov.br))



Confluência dos rios Poti e Parnaíba

Fonte: [www.ferias.tur.br/fotos/5721/teresina-pi.html](http://www.ferias.tur.br/fotos/5721/teresina-pi.html) com acréscimos da autora

No entanto, esta região apresentava um sério problema: estava sujeita a enchentes. E, dizia-se, era impossível que ali se desenvolvesse uma cidade, uma vez que a questão da insalubridade estava muito presente.

Em 1850, assume a Presidência da província o Conselheiro José Antonio Saraiva, que transferiu os potientes para uma área mais adequada ao desenvolvimento urbano, e tinha como projeto, fazer desse novo local, a Capital do Piauí.

Destaca-se que os rios desempenham importante papel na estruturação da paisagem urbana, tanto para a fundação dos primeiros agrupamentos que se formaram ao longo de seu curso, servindo também como via de penetração, subsistência e manutenção da qualidade do povoado, não só no que diz respeito à origem de Teresina, mas de muitas outras cidades. Também, no decorrer do tempo, os rios se tornaram verdadeiras espinhas dorsais de um tecido urbano, conduzindo o desenvolvimento.

Muitas das cidades coloniais surgiram às margens de rios. Estes tinham a oferecer, além da água: controle do território, produção e distribuição de alimentos, circulação de pessoas, energia e lazer.

Como se observa, Oeiras não se configurava como uma área mais adequada para se localizar uma capital capaz de promover as ligações entre a rede urbana nascente e garantir uma integridade regional (CHAVES, 1998).

Por isto, em 21 de Julho de 1852, a Assembléia Legislativa Provincial publicou a Resolução 315, que elevava a Vila Nova do Poti à categoria de cidade, com o nome de

‘Therezina’, na Chapada do Corisco, novo local em uma cota mais elevada, não sujeita a enchentes<sup>3</sup>.

Esta Teresina nascente foi uma cidade planejada. Seu traçado obedece às orientações das cartas pombalinas, com especificidades típicas do urbanismo português do séc.XII, inclusive no que diz respeito à escolha criteriosa da localização, a implantação de suas praças e edifícios institucionais que serviam como balizadores da estrutura urbana do território (ABREU, 2000).

Dessa forma, Teresina recebeu uma malha ortogonal como modelo de ocupação: 43 Km<sup>2</sup> de arruamento, praças e Igrejas. A principal delas, a Igreja Matriz de Nossa Senhora do Amparo, serviu para marcação do ponto central, o marco-zero, centro de um quadrilátero que abrangia a praça central e englobava sete ruas na direção Leste-Oeste e outras sete ruas na direção Norte-Sul, ruas essas que se cruzavam formando ângulos retos. Essas diretrizes permitiram a formação de um traçado reticulado e simétrico, tendo 1.500 braças para o sul e 1.500 braças para o norte. No entanto não se observava uma hierarquia de ruas e a cidade ficava circunscrita aos dois rios, Poti e Parnaíba (ABREU, LIMA 2000).

O Município de Teresina tem as coordenadas geográficas 05°05’12” de Latitude Sul e 42°48’42” de Longitude Oeste, na área da Bacia Hidrográfica do Parnaíba, representando 0,72% da área total do Estado do Piauí, embora tenha uma função política e econômica importante no estado.

Está localizado no Centro-Norte do estado do Piauí, na região do Meio Norte do Brasil, na margem direita do rio Parnaíba, ao lado do município de Timon, que se situa no estado do Maranhão, conforme mostra a Figura.

---

<sup>3</sup> O nome da cidade Teresina foi dado em homenagem a Teresa Cristina de Bourbon, esposa de Dom Pedro II que teria ajudado na criação da nova cidade com doações para a construção da igreja, marco inicial da cidade (SILVEIRA, A., 2003, p. 7).



Fonte: Goolge earth

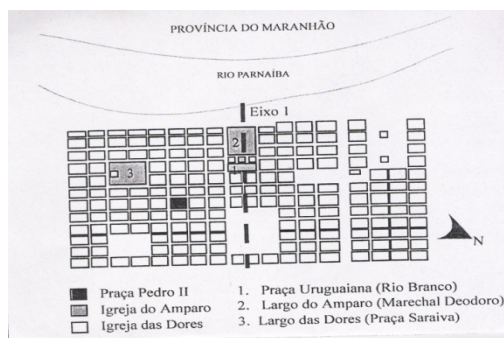
A hidrografia de Teresina é marcada pelos rios Parnaíba e Poti, além de na zona norte haver centenas de lagoas de médio e pequeno porte, proporcionando benefícios ambientais (PMT, 2002a). O município ocupa uma área de 1.809 km<sup>2</sup>, com uma área urbana de 176,32 km<sup>2</sup> (1736 ha). A área não urbanizada destinada à expansão da cidade tem 66,52 km<sup>2</sup>. Pode-se visualizar a área central da cidade na Figura apresentada a seguir.



Núcleo urbano inicial de Teresina

Fonte: Goolge earth

No croquis seguinte observa-se o plano da cidade realizado por Saraiva, em que vê-se o eixo do marco-zero, a igreja do Amparo, a praça principal e a igreja das Dores, mostrando uma cidade com traçados ortogonais. Este traçado gerou 18 quadras no sentido Norte-Sul e 12 quadras no sentido Leste-Oeste.



A retícula de Teresina.

Fonte: [Prefeitura](#) Municipal de Teresina

### A expansão urbana e os investimentos em infra-estrutura

Em 1920, o Brasil possuía uma população de 27.500.000 e contava com 74 cidades maiores do que 20 mil habitantes, nas quais residiam 4.552.069, ou seja, 17,0% do total da população. Mas, a população urbana<sup>4</sup> se mantinha bastante concentrada, 58,3% destas cidades estavam na região Sudeste, em São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro, e no Distrito Federal. VILELA e SUZIGAN (1973)

Com a transferência da capital, em 1852, Teresina apresentou um acentuado crescimento populacional.

Mas é a partir de 1950, quando o Brasil sofre um processo acelerado de urbanização, que Teresina apresenta um significativo aumento demográfico.

Foi a partir desse momento que ações do Poder Público direcionado ao desenvolvimento e planejamento urbano patrocinaram obras de infra-estrutura básica, como estradas, água, esgoto, energia e habitação popular.

O Governo estadual sempre teve um papel importante no desenvolvimento de Teresina, não só no que diz respeito às melhorias urbanas, mas também como principal empregador. Não só Teresina, mas a economia Piauiense sempre dependeu do estado para sua expansão.

Teresina, assim como todo o mundo, tem se tornando cada vez mais urbana e menos rural. Entre 1950 e 1980, Teresina apresenta uma taxa de crescimento populacional superior a 5% ao ano, atraindo um enorme contingente populacional do interior do estado, que objetivavam uma melhoria na qualidade de vida, principalmente em busca de educação.

<sup>4</sup> Lembrar que somente em 1970, há pouco mais de 30 anos, é que os dados censitários revelaram, no Brasil, uma população urbana superior à rural.



Entre 1960 e 1980, período onde foram construídos os grandes conjuntos habitacionais, a população urbana passou de 98.329 habitantes para 339.042 habitantes, representando um incremento de 244.80%. No mesmo período, a população rural involuiu, passando de 44.362 habitantes para 38.732. (BARCELAR, 1994)

Este processo de urbanização foi mais acentuado nas décadas de 1950 e 1960, devido a sua inserção no cenário nacional e regional, que se consolidou no final da década de 1980 e em 1991, quando a taxa de urbanização alcançou 52,95%. (CENSO IBGE 2007.).

Segundo Olavo Barcelar (1994), em 1950 a população de Teresina era 90.723 habitantes; em 1970 atingia 363.666 habitantes; e em 1980 somava 538.294 habitantes. A maioria dessa população é oriunda de pequenas cidades piauienses, principalmente da zona rural, mas também de outros estados do nordeste (BACELLAR, Olavo Ivanhoé de Brito. *Carta Ceipro*, Teresina, v.15, n.1, jan.-jun, 1994, p.75-98).

Destaca-se ainda que já no final da década de 1950, o Piauí ingressou no processo de industrialização do país, embora com uma economia frágil, e com forte desenvolvimento do setor terciário. Isto propiciou um rápido crescimento populacional nos centros urbanos do estado, principalmente em Teresina, onde havia maior concentração de comércio e de serviços.

Também, entre 1950 e 1980, Teresina apresentou taxa de crescimento populacional superior a 5% ao ano, atraindo um contingente de migração do interior do estado, que buscava melhoria na qualidade de vida, principalmente de emprego e educação. Esta migração foi favorecida pela existência de rodovias interligando a capital aos diversos municípios que facilitou este fluxo migratório vindo de cidades de pequeno porte de áreas rurais, fazendo com que a cidade de Teresina passasse a deter, isoladamente, 40% do contingente urbano do Piauí, confirmando a tendência de polarização urbana e o peso esmagador da capital em relação aos demais municípios do Estado (TERESINA, [200\_]).

Atualmente<sup>5</sup> a população urbana, segundo a última contagem do IBGE, em 2007, é de 779.939 hab. Entre 1980 e 2006, o crescimento foi de 140%.

---

5

[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/contagem2007/contagem\\_final/tabela1\\_1\\_9.pdf](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/contagem2007/contagem_final/tabela1_1_9.pdf)

Devemos considerar que, também fatores de ordem natural, como as secas, fenômenos constantes na região, obrigavam várias famílias que residiam nas áreas rurais a mudarem para a capital buscando mesmo a sobrevivência. Varias rodovias interligando a capital aos diversos municípios facilitaram essa migração, A partir da década de 1940, Teresina se transformaria num importante entroncamento rodoviário, o que favoreceria o desenvolvimento de sua economia. Segundo Moreira, 1972, a década de 1950 foi considerada um “divisor de águas” quando o assunto é transformação do espaço urbano da cidade de Teresina:

*“A planta da cidade de Teresina deixa perceber que o traçado original em xadrez constituiu a diretriz básica do crescimento e ocupação do centro, contido entre o rio Parnaíba e o anel ferroviário; aí as ruas são orientadas a grosso modo, de norte-sul e leste-oeste, com ruas estreitas e quadras geralmente de 100 m. essa orientação é percebida nos bairros de ocupação anterior a 1950. Naqueles de ocupação mais recente, a urbanização se faz de modo menos rígido, em torno de avenidas radiais, como no sudeste da cidade, ocupado de 1950/60.”*  
(Moreira, 1972. P.20/21)

O Governo brasileiro do Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, de 1956 a 1961 trouxe “modernização”<sup>6</sup>, baseada no planejamento – Plano de Metas de Juscelino Kubitschek – primeiro plano econômico integrado no Brasil que esteve sob a supervisão de Celso Furtado. (FARO, 1991)

Nos anos 1960 havia a intenção de que o Brasil se alinhasse aos outros países desenvolvidos. Percebe-se o Brasil como subdesenvolvido.

*“Nas décadas de 1950 e 1960, novas avenidas foram pavimentadas e 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, [200\_], p. 04).*

O crescimento para a zona Leste só foi possível depois da construção da Ponte sobre o rio Poti, Figura 9, denominada inicialmente como Ponte dos Noivos, em 1957 como mostra foto abaixo, ligando a Avenida Frei Serafim à zona leste da cidade.

---

<sup>6</sup> Em 1956, Juscelino Kubitschek e João Goulart assumiram, respectivamente, a Presidência e a Vice-Presidência da República. A idéia de desenvolvimento de “cinquenta anos em cinco”, divulgada na propaganda oficial do Governo, empolgava a sociedade.

Já no sentido Sul, a ocupação foi favorecida, já que haviam poucos obstáculos naturais (FAÇANHA, 1998), além do que, a partir da década de 1960, que as ações direcionadas ao desenvolvimento e planejamento urbano patrocinaram obras de infra-estrutura básica, como estradas, água, esgoto, energia e habitação popular direcionadas para essa área foram implementadas.

As Avenidas Miguel Rosa e Barão de Gurguéia foram abertas contribuindo para a expansão da cidade para essa região. Essas avenidas se caracterizaram como corredores de comércio e serviços dinamizando e transformando a zona sul como a de principal expansão da cidade.

Essas avenidas dividem a malha urbana em zona norte e sul, constituindo-se no eixo que passa pelo marco-zero, conforme mostra a imagem abaixo, onde estão destacadas as Avenidas Frei Serafim, que divide a área urbana de Teresina em norte e sul, e a Avenida Miguel Rosa, um dos vetores indutor de desenvolvimento urbano no sentido Norte – sul.



Destacando as Avenidas frei serafim e Miguel Rosa

Fonte: Imagem Google Earth e destaques da autora

Nessas ações destaca-se a intervenção do estado, quando a máquina pública ganhou vários órgãos estaduais, como a CEPISA, Companhia Energética do Piauí S.A., em 1962; AGESPISA, Águas e esgotos do Piauí S.A, em 1964; a COHAB, Companhia de Habitação do Piauí S.A, em 1965 ; o aeroporto Petrônio Portela, em 1967 e a Universidade federal do Piauí, em 1970. Estas instituições funcionaram como molas

propulsoras do desenvolvimento desses setores na cidade, além de consolidar o governo como principal empregador.

As medidas, em relação à política habitacional, do Governo Federal chegam a Teresina, e em 1965, com a criação da COHAB-PI (Companhia de Habitação do Piauí) com o objetivo de funcionar como agente local promotor da política habitacional do BNH, vários conjuntos habitacionais foram construídos conforme regras definidas pelo governo militar, que coincidia com a política delineada pelo Estado autoritário pós 64. (FAÇANHA, 1998, p.74)

Certas regiões da cidade, como a zona sul, tornaram-se verdadeiras áreas de segregação residencial, pois abrigavam unicamente os conjuntos habitacionais de baixa renda familiar.

Até 1967 poucos conjuntos foram construídos. Em 1968, foi concluído o Conjunto Parque Piauí, como mostra a imagem abaixo, com 2.294 casas, edificado longe da área urbanizada à época e caracterizando a indevida atitude, tantas vezes repetida, de construir conjuntos habitacionais distantes, com extensão de obras e serviços, atendendo a camadas intermediárias e favorecendo processos de especulação imobiliária.



Conjunto Parque Piauí

Observar o enorme vazio urbano

Foto: Acervo da SEPLAM/PMT

Na segunda metade da década de 1970, o "milagre econômico" programou a política habitacional e foram edificadas mais de 7.000 casas. Foram construídas em Teresina mais de 38.000 unidades habitacionais, abrigando mais de 150.000 pessoas até a extinção do BNH. (TERESINA, [200\_], p.04)

Destaca-se que o crescimento de Teresina ocorreu em grande parte devido à construção destes vários conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda,

financiados pelo BNH. Esses conjuntos habitacionais surgiram como novos bairros para os quais se levava a infra-estrutura básica necessária, inclusive vias de acesso. São construções, que hoje integram enormes bairros já incorporados ao tecido urbano, mas que na ocasião de sua construção estavam totalmente desconectadas da área urbana. Situavam-se em locais ermos e desérticos, formando verdadeiras cidades-dormitórios que foram implantadas a partir de terraplanagens excessivas, com graves danos ambientais.

Em geral, nesses bairros de habitação de interesse social, as casas eram unifamiliares, em série sendo consideradas mais adequadas para os mais pobres, pois permitiam ampliações ao longo do tempo e a manutenção, quando havia folga de recursos do orçamento familiar, mas não quando o condomínio precisasse. O edifício de apartamentos, consideravam ser mais engessador da estrutura habitacional, e quanto mais alto se situasse a unidade de habitação, pior seria, pois os elevadores – muito caros, na época - só eram utilizados quando o edifício atendesse uma faixa faixa de renda mais alta.



500 casas do Loteamento Vale do Gavião entregue em 2008.

*Foto: Francisco Leal*

Esse processo de urbanização provocou um espraiamento da cidade, dirigindo o crescimento populacional para áreas urbanas ainda não existentes, e obrigando ao Estado e ao Município dotar esta área de infra-estrutura, ao mesmo tempo em que as escolhas de transportes e a mobilidade urbana permaneciam reduzidas. Gerou-se assim, com esta ação de espraiamento urbano, uma restrição da vida urbana dos moradores destes novos bairros, já que a oferta de transportes públicos não acompanhou a demanda dessa população. A natureza da vida urbana precisa considerar que o uso da Cidade não

se limita ao bairro, pois este em geral não é o principal promotor de emprego e renda para a comunidade.

Mas, para um desenvolvimento urbano adequado, é preciso contar também com condições que permitam a mobilidade da população no usufruto de sua cidade.

No Código de Postura de 1867 se percebe na cidade, a intenção do poder público, de afastar a população pobre de seu centro, como mostra o Artigo 42 (CHAVES 1998, p. 37)

*“Não se permite edificação ou reedificação de casas de palha dentro dos limites da décima quadra urbana”.*

Até o final dos anos 1980 foram construídas aproximadamente 23.179 unidades habitacionais, triplicando a quantidade existente até então. Tal 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, provocando a expansão da cidade em todas as direções (FAÇANHA, 1998).

Até 1990, com financiamento do BNH teriam sido construídos em Teresina, 43 conjuntos habitacionais, com 34.594 unidades residenciais construídas por grandes empreiteiras. No início da década de 90, com recursos do FGTS e/ou promoção do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais – INOCOOP – foram construídos mais 24 conjuntos, com 10.000 residências, e de 1995 a 2001, providenciados pelas COHAB-PI outros 22 conjuntos habitacionais construídos incorporaram mais 4.086 residências.

De fato, até os meados dos anos 60, quando governos estaduais estimularam a formação de grupos empresariais orientados para a construção civil urbana e rodoviária, essas atividades de construção de conjuntos habitacionais eram desempenhadas sobretudo por grupos empresariais estranhos ao Estado, restando para a “aristocracia” local oriunda das atividades rurais cujos filhos se urbanizaram, atividades liberais, a exploração do setor imobiliário e, talvez, alguma atividade “para-bancária” com empréstimos não oficiais. Essa elite que se dedicou à atividade imobiliária veio a prosperar e ser a base das demais atividades que hoje caracterizam Teresina, a saber, indústria da construção, atividade médica e hospitalar, atividades de ensino nos três níveis e atividade política exacerbada.

Na segunda metade dos anos 70, o milagre econômico implementou a política habitacional e foram edificadas mais de 7.000 casas e até a extinção do BNH seriam construídas mais de 38.000 unidades habitacionais que abrigariam mais de 150.000 habitantes da Capital. Após essa fase do BNH, somente em 1995, através de financiamentos do IAPEP (Instituto de Aposentadoria e Pensões do Estado do Piauí) ou do governo Federal (programa Habitar Brasil) seriam retomadas algumas construções, ou ainda através de auto-gestão e autofinanciamento, quando cerca de 4.068 casas foram edificadas (FAÇANHA 1997).

A implantação de tantos conjuntos habitacionais em varias áreas da cidade acelerou o processo de urbanização de Teresina, embora os contingentes de nível de renda mais baixos continuassem excluídos do sistema e localizados cada vez em áreas mais afastadas e menos valorizadas. Esse fato, e o aumento dos fluxos migratórios atraídos pelas perspectivas oferecidas pela cidade grande gerariam um desemprego crescente e uma série de problemas sociais associados à expansão desordenada do sítio urbano e a proliferação de aglomerados habitacionais irregulares, de baixa qualidade se segurança e desprovidos dos serviços básicos que consistiam uma das promessas da atração exercida.

Na tabela 1 a seguir relacionam-se as Unidades Habitacionais produzidas pela COHAB entre os anos de 1966 e 1990.

**Na tabela 1.** Unidades Habitacionais produzidas pela  
COHAB – 1966/1990

Conjunto	Nº de Unidades	Fonte de Financiamento	Ano de Conclusão
Tabuleta	118	BNH	1966
São Raimundo	49	BNH	1966
Primavera I	187	BNH	1966
Monte Castelo	302	BNH	1966
Parque Piauí	2294	BNH	1968
Cristo Rei	92	BNH	1975
São Pedro I	66	BNH	1976
Bela Vista I	912	BNH	1976
Stand de Tiro	40	BNH	1977
Ampliação do Parque Piauí	500	BNH	1977
União	80	BNH	1977

Dirceu Arcoverde I	3040	BNH	1977
Saci	2034	BNH	1979
Primavera II	100	BNH	1979
São Pedro II	109	BNH	1979
D.E.R.	70	BNH	1979
Itaperu	164	BNH	1980
Dirceu Arcoverde II	4254	BNH	1980
União II	100	BNH	1981
Bela Vista II	683	BNH	1981
João Emílio Falcão	996	BNH	1982
Cíntia Portela	176	BNH	1982
Promorar	4696	BNH	1982
Catarina	120	BNH	1983
Mocambinho	3031	BNH	1983
São Joaquim	824	BNH	1984
Boa Esperança I	150	BNH	1984
Mocambinho II	976	BNH	1984
Tancredo Neves	756	BNH	1985
Nazária	15	Sec. Agricultura	1985
Boa Esperança II	104	BNH	1985
Polícia Militar	85	BNH	1985
Novo Horizonte	300	BNH	1986
Mocambinho III	1132	BNH	1986
Renascença I	900	BNH	1986
Morada Nova I	984	BNH	1987
Renascença II - 1ª Etapa	500	BNH	1988
Angelim II	264	BNH	1988
Renascença II - 2ª Etapa	450	BNH	1989
Santa Fé	533	BNH	1989
Renascença II - 3ª Etapa	500	BNH	1990
Morada Nova II	564	BNH	1990
Morada Nova III	624	BNH	1990
Total	34.594		

Fonte: COHAB – PI – 2002



**Na tabela 2.** Unidades Habitacionais produzidas pela  
COHAB – 1990/2001

Conjunto	Número de Unidades	Fonte de Financiamento	Ano de Conclusão
Protótipo/Mutirão	07	COHAB-PI	1995
Renascença II – 4ª etapa	223	IAPEP	1996
Mocaminho IV	78	IAPEP	1996
Bela Vista III	422	IAPEP	1996
Verde Que Te Quero Verde	640	Autofinanciamento	1996
Vamos Ver o Sol I	184	IAPEP	1996
Vamos Ver o Sol II	290	IAPEP	1996
Vamos Ver o Sol III	185	Habitar - Brasil	1997
Saturno I	233	IAPEP	1996
Saturno II	78	Habitar - Brasil	1997
Nova Teresina I	250	Habitar - Brasil	1996
Nova Teresina II	74	IAPEP	1996
Nova Teresina III	163	Habitar - Brasil	1997
Dignidade I	87	IAPEP	1996
Dignidade II	206	Habitar - Brasil	1996
Deus Quer I	126	IAPEP	1996
Deus Quer II	200	Habitar - Brasil	1997
Deus Quer III	327	Habitar - Brasil	1998
Eurípedes Aguiar	30	Habitar - Brasil	1997
Lagoa Azul I	19	Habitar - Brasil	1998
Lagoa Azul II	97	Habitar - Brasil	1998
Alô Teresina	160	Autofinanciamento	1998
<b>Total</b>	<b>4.086</b>		

Fonte: COHAB – PI – 2002

Se de um lado a superfície ocupada pela cidade crescia pelos fatores acima indicados, pode-se observar na cidade de Teresina a ocorrência de vazios urbanos e a acumulação de terrenos subutilizados, num procedimento de longa data, muitas vezes ocasionados por ações do poder público e beneficiando proprietários de tais “vazios urbanos” que se beneficiaram pelo adensamento da ocupação urbana.

A evolução populacional de Teresina, em termos comparativos, foi maior do que a expansão demográfica verificada entre os municípios nordestinos. De menos de 200.000 habitantes em 1970, apresentava em 2.000 uma população de 714 mil; as taxas médias anuais de crescimento superara a casa dos 6% entre 1970 e 1980 e ficou em 4,6% entre 1980 e 1991, bem superiores à média do aumento da população brasileira no período que foi de 2,78% e 1,3% a. ano, respectivamente e acima dos aumentos verificados na maioria das capitais brasileiras, conforme os dados coletados pelo IBGE. Tomando por base o Censo de 2000 com as estimativas 2007, Teresina teve, nesse período teve um crescimento de 9,03%, passando de 715.360 hab. em 2000, para 779.939 hab. na contagem IBGE 2007.

Essa concentração de habitantes na cidade ocorreu não apenas pelo esvaziamento da área rural do município, mas também pelo seu poder de atração de novos residentes oriundos de cidades de pequeno porte, tanto do Estado do Piauí, como do vizinho Estado do Maranhão. Resultado dessa urbanização, Teresina concentra hoje 40% da população urbana do Estado.

Já no período entre 1970 e 1990, 24% de toda a população do estado situava-se em Teresina que respondia por 76,13% de toda a arrecadação de impostos do estado do Piauí, como mostra TRAJRA & TAJRA FILHO:

*“ (...) A capital é o grande pólo de atração do Estado. O Governo estadual, as prefeituras e o Governo federal concentram suas compras na capital. (...) As populações do interior do Piauí e também grande parte do maranhão convergem para Teresina, que detém um comércio atuante, tanto no segmento varejista como no atacadista. No setor de serviços, vários segmentos se constituem como fator de atração. Merece destaque o setor médico, que tem se desenvolvido bastante. (...)” (TAJRA & TAJRA FILHO, 1996, p.153)*

### **Legislações Urbanísticas e sua influência em Teresina**

O primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) de Teresina, data de 1969 e, embora não tenha sido totalmente implantado, voltava-se para o desenvolvimento urbano do município. Esse estudo revelou que, nesse período, o Centro da cidade concentrava a maior densidade populacional. Representava 12% da população que morava no centro da cidade e detinha 34,6% da população. A Zona Sul, com 31% da área, aglutinava cerca de 32,8% da população, enquanto a Zona norte com área de 30%, possuía 30,8% de população.

Foi possível constatar que já acontecia nessa época uma redução da população residente no centro, enquanto ocorria um aumento da população de baixa renda familiar, nos bairros da Zona Sul e Norte. (MOREIRA, 1972, p.16/20).

Ao final da década de 1960, a cidade de Teresina já contava no total com 22 bairros, concentrados principalmente nas zonas Norte, Sul e Centro. (MOREIRA, 1972, p.18)

Nas diretrizes do Plano Diretor de Teresina, só foram implantados o sistema viário radio concêntrico e o anel rodoviário, e, como foram propostas elaboradas por um escritório de projetos da Bahia, por desconhecerem a realidade local, os projetos não se coadunavam com o desenvolvimento sócio-econômico que ocorria na cidade.

Em 1977, por meio de um convênio do IPAN – instituto de Planejamento e Administração Municipal com a UnB, Universidade de Brasília, foi elaborado o I PET – I Plano Estrutural de Teresina, que devia ser reavaliado em 1985.

Este Plano estabelecia uma série de orientações quanto às edificações, regulamentadas pela lei n. 1591 de 31 de Agosto de 1978. Nesta época já se revelava importante fixar padrões de densidades por zonas. Considerava-se como densidade aceitável 100hab/ha. E, o zoneamento então estabelecido se baseava em eixos e zonas de polarização que reforçavam o sistema radioconcêntrico proposto no Primeiro Plano Diretor. Esta ocupação radioconcêntrica implicava numa concentração de atividades no centro urbano de Teresina.

Em 1983, seguindo os objetivos inicialmente propostos no I PET, começaram a ser desenvolvidas as diretrizes para a elaboração do PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano -, que não chegou a ser concluído.

O II PET foi a resposta encontrada para auxiliar na solução dos problemas decorrentes do aumento da população e da falta de moradia para essa população excedente e, entre outras propostas, apresenta orientações no sentido de despolarizar o núcleo central, propondo a descentralização urbana e inibindo os processos de saturação dessa região central do município.

Desse modo, o II PET propõe um zoneamento que segue as tendências espontâneas, de adensar os bairros já consolidados e distantes do centro principal da cidade, estimulando novas direções de crescimento.

Os rios, nesse momento, são considerados objetos de conflito, pois restringiam a ocupação da zona sul, peculiar por ser uma região de topografia acidentada e de proteção do manancial de abastecimento de água da cidade. Já a Zona Norte – local onde se iniciou o núcleo urbano da cidade, com a Vila do Poti - concentra várias lagoas

e uma extensa área sujeita a alagamentos, hoje objeto de um projeto financiado pelo BIRD (Banco Interamericano de Desenvolvimento) em parceria com a Prefeitura<sup>7</sup>.

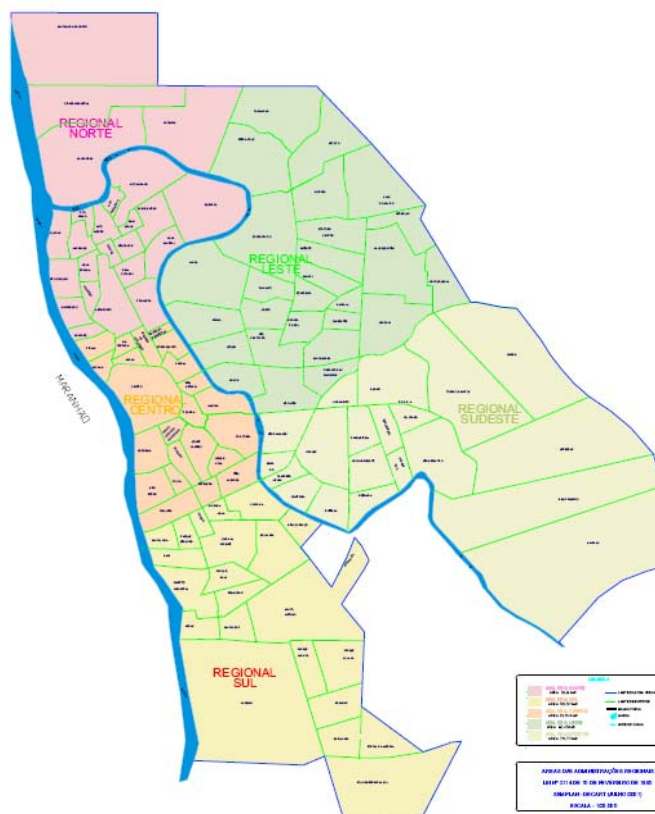
Nesse momento, a prioridade de ocupação da expansão urbana de Teresina passou a ser a Zona leste. Por isto foram definidos novos eixos de deslocamento de infra-estrutura para essa zona da cidade, formando novos pólos de interesses. Estes se transformaram em novas centralidades aproveitando a ocupação espontânea que acontecia em locais distantes do centro, como nos bairros Parque Piauí, Buenos Aires, Itararé, São Cristóvão, dentre outros. Esse estímulo para novos pólos de interesse exigia uma interligação do sistema viário da zona sul com a zona leste. Por sua vez, este sistema viário foi proposto para consolidar a ocupação das diferentes zonas que foram definidas no II PET: residencial, comercial e de serviços, industrial, Institucional e de Proteção Ambiental.

Visando uma descentralização da administração municipal, a cidade de Teresina através de Lei orgânica do Município dividiu-o político-administrativamente em 5 regiões, cada qual com sua administração regional: Centro, Norte, Leste, Sudeste e Sul conforme mostra o mapa a seguir com um destaque para a legenda.

Essa descentralização administrativa visa garantir melhor eficiência no atendimento às comunidades, priorizando o interesse local ao favorecer as ações municipais.

---

<sup>7</sup> O Programa Lagoas do Norte foi projetado pela Prefeitura de Teresina com o objetivo de melhorar as condições de vida e promover o desenvolvimento sócio econômico e ambiental da região das lagoas situadas na zona norte da cidade. Os recursos para implantação das ações são provenientes de acordo de empréstimo entre a Prefeitura de Teresina e o Banco Internacional para Reconstrução e Desenvolvimento-BIRD, o Banco Mundial, e através de convênio com o Governo Federal. (PMT,2005)



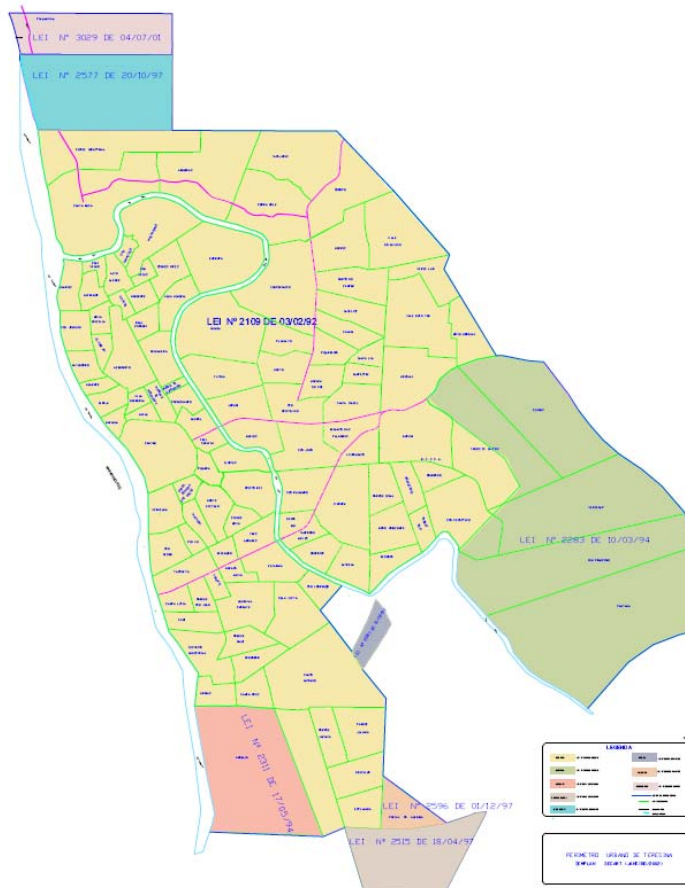
LEGENDA	
<span style="color: pink;">■</span> ADM. REG. NORTE AREA=51,21Km <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">—</span> LIMITE DA ZONA URBANA
<span style="color: yellow;">■</span> ADM. REG. SUL AREA=55,57Km <sup>2</sup>	<span style="color: green;">—</span> LIMITE DE BAIRROS
<span style="color: orange;">■</span> ADM. REG. CENTRO AREA=21,94Km <sup>2</sup>	<span style="color: black;">—</span> MALHA VIÁRIA
<span style="color: lightgreen;">■</span> ADM. REG. LESTE AREA=63,45Km <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">■</span> LAGOA
<span style="color: yellowgreen;">■</span> ADM. REG. SUDESTE AREA=79,77Km <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">—</span> CURSO D'ÁGUA

**Regiões Administrativas com destaque da legenda**

FONTE :Secretaria de planejamento – SEPLAN – PMT em

<http://www.teresina.pi.gov.br/portallpmt/orgao/SEMPLAN/doc/20080924-161-604-D.pdf>

Atualmente, Teresina encontra-se dividida em 110 bairros através da Lei n.º 2113 de 10 de Fevereiro de 1992. Abaixo apresenta-se o mapa do perímetro urbano de Teresina, Figura 8, onde consta todos os acréscimos de perímetro urbano e suas respectivas leis de criação.



LEGENDA	
CENTRO	LEI Nº 2109 DE 03/02/92
SANTANA	LEI Nº 2283 DE 10/03/94
ANGELIM	LEI Nº 2311 DE 17/05/94
PEMPRESARIAL	LEI Nº 2515 DE 18/04/97
S.M. CODIPI	LEI Nº 2577 DE 20/10/97
PQ.SUL	LEI Nº 2587 DE 01/12/97
PALEGRIA	LEI Nº 2596 DE 01/12/97
CHIARDINIA	LEI Nº 3020 DE 04/07/01
	LIMITE DA ZONA URBANA
	LIMITE DE BARRIOS
	MALHA VIÁRIA
	CURSO D'ÁGUA

Perímetro Urbano – Fonte: SEPLAN – DECART – 2002. PMT

Em 2001 foi iniciado, e continua operando, o PAR – Programa de Arrendamento Residencial, que financiou 28 empreendimentos com 2600 unidades habitacionais em área com toda a infraestrutura. Também as prescrições do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) são uma oportunidade para uma melhor aplicação da política habitacional. Entre os problemas enfrentados na implementação do Sistema Municipal de Habitação pode ser salientada a inexistência de um sistema de prevenção e controle de invasões de áreas públicas, áreas de risco e áreas de proteção ambiental. Isto faz com

que a identificação dessas ilegalidades seja feita por denúncias isoladas e, na maioria das vezes, após o fato consumado e o ambiente degradado. Também o Conselho Municipal de Habitação não tem se reunido com a frequência que se esperava, e as decisões acabam sendo tomadas, quase unicamente pela administração municipal.

Em 2005, Teresina detinha a 8ª posição no ranking do PIB estadual, com PIB per capita de R\$ 6.650,49. Essa posição vem caindo ao longo dos anos, mas isso não significa que a cidade está ficando mais pobre. Ao contrário, o PIB da capital vem crescendo, ao longo dos anos, de R\$ 3,7 bilhões em 2002, para R\$ 4,2 bilhões em 2003, e R\$ 4,4 bilhões em 2004. O que está acontecendo é o enriquecimento do interior e isso é bom para o Estado do Piauí.

Estudos da Secretaria Municipal de Planejamento e Coordenação indicam que Teresina tem uma extensa área de influência regional, abrangendo um raio de 100 quilômetros, compreendendo 30 municípios sendo 25 no estado do Piauí e 5 no vizinho Estado do Maranhão. Esses municípios totalizavam à época da feitura do estudo mais de 1,3 milhão de habitantes.

### **Considerações finais**

Observa-se nesta história do crescimento urbano de Teresina que a cidade contou com a implantação de muitas políticas urbanas. Destaca-se ainda que nesse tempo de existência, a cidade passou a influenciar uma extensa rede urbana da região, revelando-se como um pólo de capital regional, devido a suas atividades de comércio, educação e saúde. Nessa classificação destacam-se os equipamentos sociais de saúde e escola que guiam esse crescimento formando uma cultura urbana que prima por manter as qualidades locais.

### **Referências Bibliográficas**

**ABREU**, Irlane Gonçalves e **LIMA**, Iracilde Maria de Moura Fé. *Igreja do Amparo: o marco zero de Teresina*. In: Cadernos de Teresina - Teresina: Fundação Monsenhor Chaves, outubro de 2000, no. 32, págs. 20 a 25.

**AZEVEDO**, J. L. de. *O Marquês de Pombal e a Sua Época*. 2.ed. Lisboa: Livraria Clássica, 1990

**BANDEIRA**, Luiz Alberto Moniz. *O feudo: a Casa da Torre de Garcia d'Ávila: da conquista dos sertões à independência do Brasil*. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2000. 601p.

**CASTELO BRANCO**, R. *Domingos Jorge Velho e a presença paulista no Nordeste*. São Paulo: T. A. Queiroz, 1990

**D'ALENCASTRE**, José Martins. *Memória chronologica, histórica e corographica da Província do Piauí*. In: Revista do Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro. Tomo XX, 1857, pp. 13-163.

**FARO**, Clovis de, **SILVA**, Salomão L. Q. “A década de 50 e o Programa de Metas”. Rio de Janeiro. Editora FGV/CEPDOC, 1993.

**GOMES**, Ângela de Castro (org.), *O Brasil de JK*. Rio de Janeiro. Editora FGV/CEPDOC, 1991.

*Ibidem*, “Oeiras – viagem sentimental”, in Revista do Instituto Histórico de Oeiras nº 02 (1980), p. 129.

**MARX**, R. “Novas Vilas para o Brasil-Colônia: Planejamento Espacial e Social no Século XVIII”. ALVA-CIORD, Brasília, 1997 p. 10.

**MONSENHOR CHAVES**. *Obra completa*; Teresina: Fundação Cultural Mons. Chaves, 1998.

**MOTT**, L. “Os índios e a pecuária nas fazendas de gado do Piauí colônia”. Revista de Antropologia, São Paulo, v. 22, p.61-78, 1979.

**NUNES**, O. *Súmula de História do Piauí*. 2ed. Teresina: Academia Piauiense de Letras – Convenio com o banco do Nordeste, 2001.

**PIAUI**. Piauí: *evolução, realidade e desenvolvimento*. – Teresina: Fundação CEPRO, 1979.