

A CORRELAÇÃO ENTRE VERTICALIZAÇÃO, DENSIDADE E URBANIDADE: ESTUDO DE CASO DOS EDIFÍCIOS VERTICAIS DA REGIÃO NORTE DE PALMAS-TO



Revista
Desafios

Artigo Original
Original Article
Artículo Original

The correlation between verticalization, density and urbanity: case study of vertical buildings in the north region of Palmas-TO.

La correlación entre verticalización, densidad y urbanidad: estudio de caso de edificios verticales en la región norte de Palmas-TO

Lucimara Albieri^{*1}, Pedro Igor Galvão Gomes²

¹Docente do Programa de Pós-Graduação em Ciências do Ambiente e do Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Tocantins, Palmas, Brasil.

²Mestrando em Ciências do Ambiente, Programa de Pós-Graduação em Ciências do Ambiente, Universidade Federal do Tocantins, Palmas, Brasil.

*Correspondência: Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Tocantins, Campus Palmas, Av. NS 15, 109 Norte, Palmas, Tocantins, Brasil. CEP:77.001-090. e-mail lucimaraalbieri@uft.edu.br.

Artigo recebido em 28/06/2021 aprovado em 05/01/2022 publicado em 10/04/2022.

RESUMO

O artigo analisa as questões relativas à urbanidade em uma quadra comercial no centro projetado da cidade de Palmas-TO. A urbanidade é entendida por meio das trocas sociais que se estabelecem no espaço público, porém necessitam da densidade e da diversidade do meio físico para que ela se estabeleça com plenitude. A investigação se dá pela análise da densidade construtiva e da diversidade do uso do solo em uma capital recentemente implantada no Brasil, implementada a partir de um projeto urbanístico que determinou o centro da cidade, a despeito da ausência de uma construção social e de uma densidade histórica que viria a dar conteúdo a tal centro. Além disto, a cidade sofreu um esgarçamento e um espraiamento prematuro que implicou significativamente na falta de consolidação de seu centro. O artigo demonstrou que a falta de continuidade na implantação de edifícios verticais de uso misto no centro de Palmas comprometeu substancialmente a conformação de um espaço urbano que promovesse a urbanidade.

Palavras-chave: Urbanidade. Densidade. Verticalização.

ABSTRACT

The article analyzes the issues related to urbanity in a commercial block in the projected center of the city of Palmas-TO. Urbanity is understood through the social exchanges that are established in the public space, but they need the density and diversity of the physical environment to be fully established. The investigation takes place through the analysis of the constructive density and diversity of land use in a recently established capital in Brazil. Palmas was implemented from an urban project that determined the city center, despite the absence of social construction and density history that would give content to the city center. In addition, the city suffered a premature sprawl, which resulted in the lack of consolidation of its center. The article demonstrated that the lack of continuity in the implementation of mixed-use vertical buildings in the center of Palmas compromised the conformation of an urban space that would promote urbanity.

Keywords: Urbanity. Density. Verticalization.

RESUMEN

El artículo analiza los problemas relacionados con la urbanidad en un bloque comercial en el centro proyectado de la ciudad de Palmas-TO. La urbanidad se entiende a través de los intercambios sociales que se establecen en el espacio público, pero necesitan de la densidad y diversidad del entorno físico para su total implantación. La investigación se lleva a cabo a través del análisis de la densidad constructiva y la diversidad de uso del suelo en una capital recién establecida en Brasil, implementado a partir de un proyecto urbano que determinó el centro de la ciudad, a pesar de la ausencia de una historia de construcción social y densidad que daría contenido a tal un centro. Además, la ciudad sufrió una expansión prematura, lo que resultó significativamente en la falta de consolidación de su centro. El artículo demostró que la falta de continuidad en la implementación de edificios verticales de uso mixto en el centro de Palmas comprometió sustancialmente la conformación de un espacio urbano que promoviera la urbanidad.

Descriptores: Urbanidad. Densidad. Verticalización.

INTRODUÇÃO

Em contraponto ao urbanismo funcional modernista, autores como Camilo Sitte (1889)¹, Jane Jacobs (1961)², Kevin Lynch (1960)³ e Gordon Cullen (1961)⁴ atribuem aos espaços livres públicos um significado essencial para qualificação da vida urbana, sendo dada a devida importância para a articulação entre o espaço construído e o espaço livre público como fator essencial para a realização da esfera de vida pública e para a urbanidade (GHEL, 2015).

Há definições de urbanidade que tendem a restringi-la aos contatos de amabilidade e respeito entre as pessoas (AGUIAR e NETTO, 2012). Indo além, pode-se caracterizar a urbanidade por dois aspectos: o social e o arquitetônico, sendo o primeiro definido por Holanda (2010) como a relação entre os modos de interações sociais, e a segunda se refere ao lugar e as interações internas e externas, continuidade visual, a densidade de pessoas, entre outros aspectos.

Para Aguiar e Netto (2012), os locais dotados de maior urbanidade são respectivamente os lugares mais receptivos onde há uma maior conexão entre os indivíduos e o espaço, não excluindo nesse contexto os

espaços hostis, assim a urbanidade não é referente apenas a cortesia e a cordialidade, mas as relações entre os indivíduos e, no caso da urbanidade arquitetônica o espaço e os objetos que o constitui. Netto (2014) afirma que são as experiências do mundo social e os diferentes tipos de contato que geram o esboço da urbanidade sendo então a cidade mediadora entre a experiência física e material e como produto do cotidiano, do modo de vida urbano, trazendo consigo sensações temporais e emocionais aos usuários do espaço.

Para Santos (2017, p.63) “o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório de sistema de objetos e sistema de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá”. Nas cidades podemos entender que as edificações, assim como os mobiliários e equipamentos urbanos são os objetos que se ligam a esse sistema de ações, assim, em certa escala, cada novo objeto inserido na cidade altera a dinâmica e a forma das relações sociais, até mesmo de produção urbana.

Análise similar também é realizada por Cullen (2017, p. 9), em que “a reunião de pessoas cria um

¹ SITTE, Camilo. A construção da cidade segundo seus princípios artísticos. Org. Carlos Roberto Monteiro de Andrade. Trad. Ricardo Ferreira Henrique. São Paulo: Editora Ática, 1992 [1889].

² JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2017 [1961].

³ LYNCH, Kevin. A imagem da cidade. São Paulo: Martins Fontes, 1997 [1960].

⁴ CULLEN, Gordon. Paisagem urbana. São Paulo: Edições 70, 2017 [1961].

excedente de atrações para toda a coletividade, também um conjunto de edifícios adquire um poder de atração visual e que dificilmente poderá almejar um edifício isolado”. O autor relata como os edifícios tem o poder de atração e como a paisagem gera sensações aos transeuntes, podendo gerar surpresas e revelações, observando sobre a capacidade de atração que um conjunto de pessoas pode exercer, assim como um conjunto de edifícios em detrimento de edifícios isolados. Para o autor, os objetos (estradas, edifícios, etc.) mesmo com suas funções definidas (trânsito de veículos ou pedestres, comércio, etc.) não englobam a totalidade da vida social e que entre esses objetos podem ocorrer ações além das funções para as quais foram projetados. Sendo assim, uma apropriação do espaço oportunizada por seus atributos construídos pode vir a enriquecer a vida urbana.

Netto (2014) converge com Cullen ao inserir nesse contexto a importância do percurso como um propiciador das interações sociais, que ocorre pela copresença focada, que são programadas, e as não focadas, que advém das interações sociais mais espontâneas que ocorrem, sobretudo, nos espaços livres públicos como nas ruas, praças e parques.

O grau de vitalidade urbana está relacionado a fatores quantitativos e qualitativos, tendo como alguns expoentes do primeiro a densidade, a proporcionalidade entre espaços públicos e privados e a diversidade do uso do solo, porém esses aspectos não garantem, por si só, uma cidade ativa. É necessário que eles se entrelacem com os fatores qualitativos, como de que modo se dá a interação dos edifícios com os espaços públicos, as conexões, a qualificação

ambiental, o tipo e o posicionamento do mobiliário urbano e as sensações transmitidas.

Jacobs (2017), através do conceito de “olhos da rua”, defende uma relação articulada entre público e privado, dando protagonismo à rua como potencial vitalizador urbano, demonstrando o poder da arquitetura e da interação entre o público e o privado na vitalidade urbana. O exemplo de Jacobs demonstra como a interação desses espaços, assim como a sua apropriação, gera uma melhor qualidade urbana. A autora evoca qualidades urbanísticas que foram perdidas ao longo dos anos resgatando a importância de certos elementos e atributos, como a calçada, as praças, a diversidade urbana, a densidade populacional, os usos combinados, as quadras curtas, a escala humana.

Tanto Netto (2014) como Jacobs (2017) enfatizam o atributo positivo dos edifícios de uso misto na cidade. Para eles, o uso misto potencializa o comércio e proporciona uma maior diversidade urbana, influenciando no movimento de pedestres e na apropriação dos espaços públicos. A proximidade dos edifícios com a rua, a existência de janelas voltadas à rua (olhos da rua) e a continuidade de fachadas ativas⁵ no percurso do pedestre também são fatores preponderantes apontados pelos dois autores e por Gehl (2015).

Outro fator importante colocado pelos autores é a densidade que pode potencializar as atividades econômicas. Ao se falar de densidade deve-se ter em mente a existência de diversos tipos de densidade, como populacional, habitacional, construtiva, bruta e líquida (ACIOLY e DAVIDSON, 2011), e como coloca Jacobs (2017), uma densidade pode ser

⁵ Fachadas ativas são referentes a fachadas que tem interação física e/ou visual com o espaço público, ao contrário de fachadas cegas (paredes, muros).

considerada alta ou baixa quando frustra o desenvolvimento da cidade ao invés de incentivá-la.

A densidade deve levar em conta fatores culturais e pode estar ligada a verticalização. Edifícios exclusivamente comerciais geram aumento da densidade construtiva e de população flutuante, porém não afetam a densidade populacional de moradores. Já uma quantidade exagerada de moradores por metro quadrado pode representar superlotação de domicílios e uma precarização das habitações. Marchelli (2016) faz uma comparação entre a verticalização e a densidade da cidade de São Paulo e Paris, concluindo que apesar de mais verticalizada, São Paulo apresenta menor densidade populacional que Paris, que tem um gabarito rígido, isso ocorrendo devido aos diferentes usos dos edifícios.

A verticalização envolve tanto uma mudança cultural como as questões de custo, técnica e aproveitamento do solo e como um produto imobiliário, os edifícios contam cada vez mais com benfeitorias para seus moradores, como área de lazer, quadra poliesportiva, academia, espaço infantil, sala de jogos, sala de cinema, varanda gourmet, dentre outros espaços privados que acabam diminuindo o interesse pelos espaços públicos das cidades.

Bauman (2009, p.69) enfatiza que “um espaço é ‘público’ à medida que permite o acesso de homens e mulheres sem que precisem ser previamente selecionados [grifo do autor]”. O autor cita as estratégias listadas por Steven Flusty⁶, comparando-as “aos fossos pré-modernos, das torres e das seteiras das cidades antigas”, mas que ao contrário da união dos habitantes da cidade hoje geram fragmentação, são eles: os espaços escorregadios, um espaço de difícil

acesso com vias tortuosas ou inexistentes; os espaços escabrosos, locais sem conforto e defendidos por borrifadores de água ou bordas inclinadas impedindo as pessoas de sentarem; e espaços nervosos, que estão em constante observação, seja por patrulhas ou câmeras de segurança, gerando intimidação (ibidem, p. 42-43). Assim, “na paisagem urbana, os espaços vedados transformam-se nas pedras miliárias que assinalam a desintegração da vida comunitária, fundada e compartilhada exatamente ali” (ibidem, p. 43).

Com isso, entende-se que o edifício deve estar articulado com os espaços públicos para propiciar uma maior urbanidade. Do contrário, isto é, o edifício separado e segregado da cidade, presta um desserviço ao convívio social e a vida comunitária. Entender como se relaciona a forma urbana e a composição da paisagem com os edifícios em um sistema objetivado faz parte do escopo de análise crítica da arquitetura e do urbanismo e é de suma importância para que as práticas projetuais de hoje possam ser avaliadas e revistas no futuro.

Enfatiza-se, neste contexto, os centros das cidades, uma vez que reúnem a densidade e a diversidade. São locais de interação e trocas sociais e comerciais com grande vitalidade e poder de atração de pessoas. Os centros urbanos das cidades tradicionais foram, um dia, a cidade, abrigando uma densidade histórica e um conteúdo que são irreprodutíveis em outras localidades (VILLAÇA, 2001). Isto lhe confere, também, importância simbólica e agrega valor cultural. Para Castells (2009, p.311), o termo centro urbano “designa ao mesmo tempo um local geográfico e um conteúdo social” que desempenha um papel integrador e simbólico.

⁶ Arquiteto e Urbanista americano, crítico de projetos urbanos americanos.

Por outro lado, os centros forjados para os negócios em cidades mais novas é duramente criticado por Jacobs (2017), uma vez que eles perdem o vigor no horário noturno e finais de semana, condicionando-os a um sentido depreciativo (referindo-se ao centro de negócios na ponta sul de Manhattan em Nova Iorque). Para a autora, o centro não deve ser reduzido à visão funcionalista da cidade, mas sim como local onde as trocas sociais se sobressaem.

No caso de Palmas-TO, a cidade nasceu forjada por um projeto urbanístico que determinou, em seu risco, o centro cívico e comercial, dando início à história da cidade do tempo ausente (SILVA, 2008). Um centro que ‘chegou’ antes da cidade, ausente de construção social e carente de vitalidade, de aglomeração e de animação.

MATERIAIS E MÉTODOS

Este artigo analisa a Quadra Comercial 104 Norte, componente das Quadras Comerciais Centrais do projeto urbanístico, sob a ótica de seu nível de ocupação e da tipologia de edifícios, em especial os verticais de uso mistos, tendo em vista a promoção da urbanidade. Estas quadras tiveram sua ocupação logo na implantação da cidade em 1989 e, portanto, apresentam (ou deveriam apresentar) alto nível de consolidação.

Para a realização da pesquisa, buscou-se entender a localização da Quadra no contexto da cidade e seu processo de ocupação, apontando lacunas entre o projetado e o executado. Tendo em vista que a produção dos edifícios verticais mistos se deu de maneira tímida e em um período muito específico, esta tipologia foi localizada geográfica e temporalmente

visando sua compreensão conjuntamente com a atuação do mercado imobiliário e do estado. Por fim, enumerou-se os instrumentos que possibilitariam a consolidação do centro em moldes mais adequados sob o ponto de vista dos custos da urbanização e do acesso à cidade, mas que não foram utilizados pelo poder público.

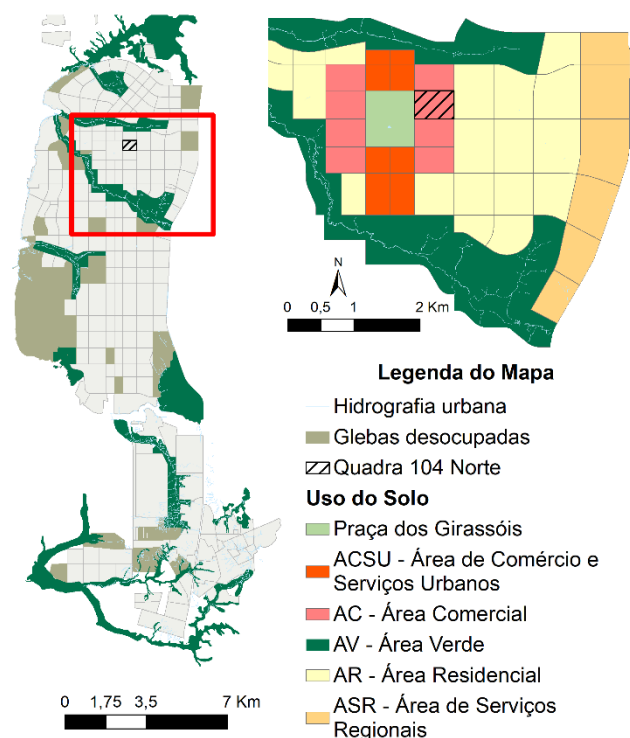
RESULTADOS E DISCUSSÃO

A Quadra 104 Norte está localizada na área central de Palmas, compondo as quadras⁷ destinadas como Área Comercial Central (AC) no plano urbanístico que originou a cidade. O plano de Palmas previu as ACs no entorno da Praça dos Girassóis, centro cívico do estado, que se localiza no “coração” da cidade, situado no cruzamento das duas avenidas mais importantes: Avenida Teotônio Segurado e Avenida Juscelino Kubitschek (Fig. 1). As ACs, segundo o plano, teriam prioritariamente o uso comercial e de serviços, mas poderiam abrigar também edifícios de uso misto, o que favoreceria a urbanidade.

Na implantação da capital, os lotes foram doados e vendidos para comerciantes como uma forma de incentivo a implantação de comércios, porém com a instalação de edifícios verticais não ocorreu em um primeiro momento, tendo em vista que o custo de implantação de empreendimentos de alto valor em uma cidade que acabará de surgir, tornando assim a ocupação inicial pouco verticalizada com edificações de até dois pavimentos (OLIVEIRA, 2016). Além disso, a especulação imobiliária foi muito intensa desde a instalação de Palmas e comprometeu a plena ocupação da área central (assim como de diversas áreas da cidade) e da cidade (AMARAL, 2009).

⁷ As “quadras” de Palmas se referem às unidades de vizinhança, e não ao quarteirão tradicionalmente existente nas cidades brasileiras.

Figura 1. Localização do centro comercial e cívico com destaque para a Quadra 104 Norte de Palmas.



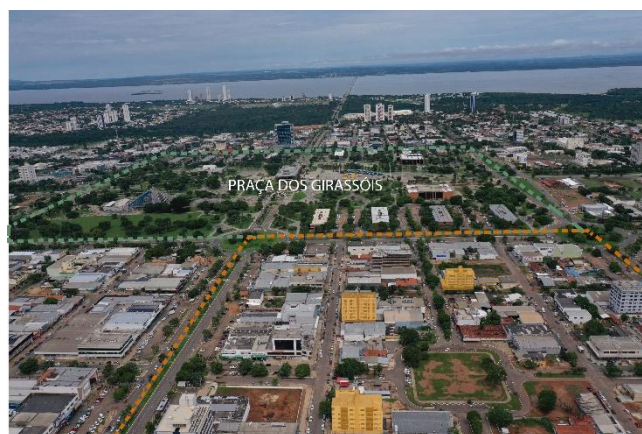
Fonte: Autores a partir dos dados do GeoPalmas e do GEDUR.

A Praça dos Girassóis abriga o Palácio da Araguaia (sede do poder executivo), as secretarias de governo, a Assembleia Legislativa e o Tribunal de Justiça do estado. As ACs de seu entorno, e especificamente a Quadra 104 Norte, também abriga equipamentos institucionais, além do comércio e serviços.

Apesar de seu reconhecimento como centralidade, as quadras que formam as Áreas de Comércio Central não possuem atualmente uma ocupação homogênea e plena. A falta de edifícios verticais acaba reforçando a pouca expressividade simbólico-edilícia quanto à uma paisagem vertical de centro de cidade; por outro lado, o espraiamento exagerado da cidade e o surgimento precoce de subcentros que respondem à dinâmica urbana instaurada reafirmam o fenômeno da concentração-

explosão e mantém a percepção do centro cívico-comercial de Palmas como símbolo principal de sua expressão urbana (OLIVEIRA, 2016) (Fig. 2).

Figura 2. Imagem aérea com delimitação da Quadra 104 Norte e com destaque em amarelo dos edifícios verticais mistos.



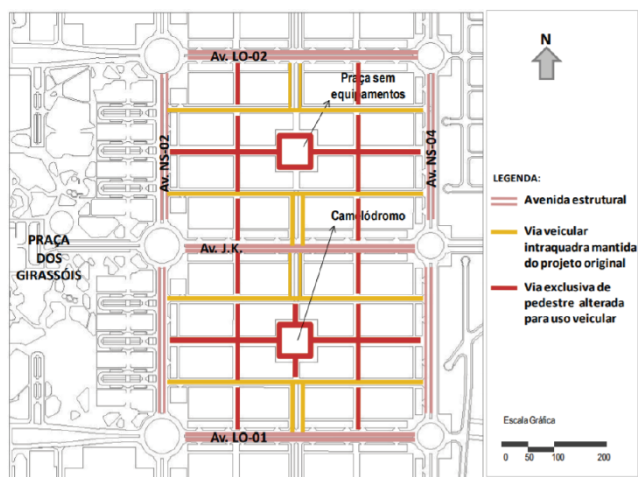
Fonte: Acervo dos autores (2021).

As Áreas de Comércio e Serviços Central – AC – apresentam desenho similar, o que não ocorre com a maioria das quadras residenciais da cidade, as quais possuem uns desenhos internos diferenciados entre si. Em seu desenho original, as quadras contavam com vias destinadas exclusivamente a pedestre (Fig. 3), como calçadas, o que veio a ser alterado ainda no início do processo de ocupação em que os calçados deram espaço para os veículos automotivos. Não havia ocupação e densidade significativas e, portanto, não gerava uma demanda por espaço de pedestre que justificasse tal definição (OLIVEIRA, 2016). De fato, as pessoas não reconhecem a via como de pedestre porque não faz sentido ter este espaço sem pessoas para ocupá-lo.

Quando se pensa na concepção de uma via para pedestre se presume, primeiramente, a existência do pedestre. Muitos são os exemplos citados por Gehl (2015) de alteração das funções originais de vias para a

abertura ao fluxo de pedestres gerando um melhor conforto e qualidade urbana.

Figura 3. Adaptações viárias nas quadras comerciais (104 Norte e 104 Sul).

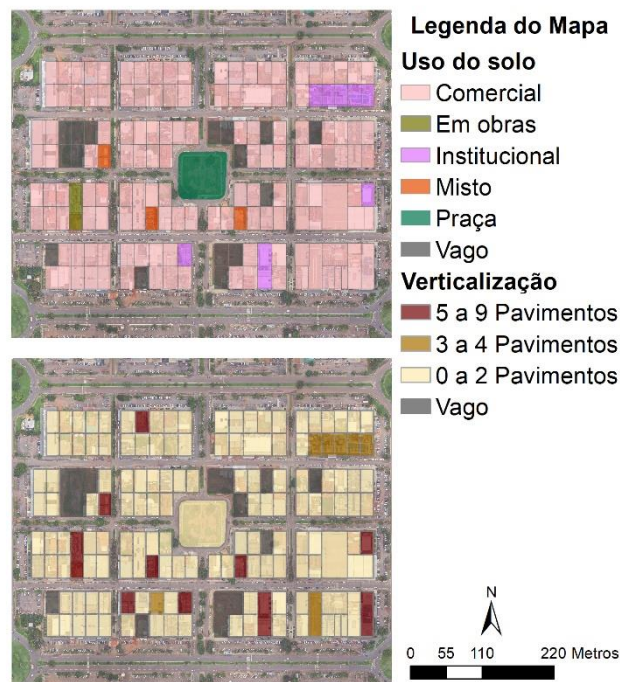


Fonte: Oliveira (2016, p. 211).

Analisando-se o uso e ocupação do solo, percebe-se que ainda há vários lotes desocupados e que a maioria da tipologia edilícia possui apenas dois pavimentos. Existem apenas dez edifícios verticais, três deles com função institucional, três comerciais, um em obras e três de uso misto⁸ construídos entre os anos 2002 e 2006: O edifício Palmas e o edifício Viena em uma rua interna à quadra, e o edifício São Carlos na rua paralela a ela, também interna à quadra. Importante observar que um dos edifícios institucionais abriga, atualmente, a Prefeitura Municipal, situado na borda da quadra, lindeiro à Avenida Juscelino Kubitscheck. Porém, fica evidente que estes edifícios estão isolados e não houve continuidade em sua produção ao longo dos anos (Fig. 4).

⁸ Os edifícios de uso misto possuem salas comerciais no térreo e apartamentos nos pisos superiores.

Figura 4. Mapa de uso e de ocupação do solo.



Fonte: Autores (2021).

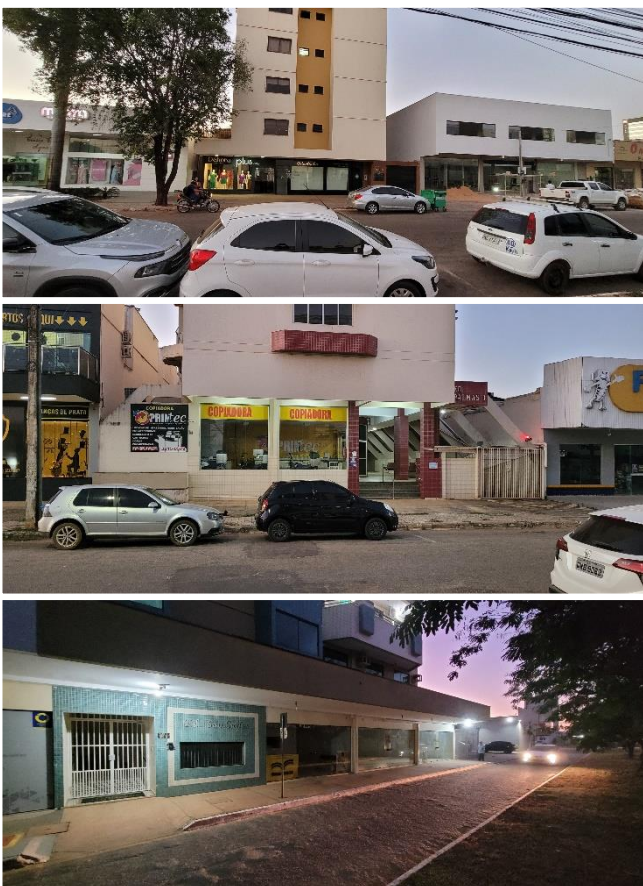
Os edifícios de uso misto favorecem a urbanidade devido, principalmente, a dois fatores: (i) ele aproxima o edifício da rua e cria uma interação mais intensa entre o espaço público e o privado por meio das fachadas ativas e janelas próximas à rua; (ii) ele provoca a utilização do espaço público em diferentes momentos do dia porque atrai os visitantes no horário comercial e os moradores transitarão em horários não comerciais e nos finais de semana, criando dinamismo ao centro. Como coloca Cullen (2017), a visibilidade aliada a concentração de pessoas é um fator atrativo ao desenvolvimento de atividades. Além disto, os edifícios existentes se enquadram na faixa de renda média da população. Esta é uma população que sustenta o comércio central das cidades (VILLAÇA, 2001) e, com isto, beneficia a dinâmica comercial e a geração de renda local (Fig. 5 e 6).

Figura 5. Imagem dos edifícios verticais mistos na Quadra 104 Norte.



Fonte: Acervo dos autores (2021).

Figura 6. Imagem da fachada dos edifícios verticais no nível do térreo.



Fonte: Acervo dos autores (2021).

A praça central da quadra, ao contrário da sua vizinha (104 Sul), não foi implantada de fato, isto é, não conta com mobiliários e equipamentos para sua utilização, se tornando um local deserto e pouco

atrativo principalmente no período noturno (Fig. 7). Este equipamento de lazer fica ocioso em virtude da baixa densidade e da pouca existência de moradias que poderiam incrementar a apropriação no período em que cessam as atividades comerciais, demonstrando mais uma vez o problema da baixa concentração de pessoas para manutenção da vitalidade da região.

Figura 7. Imagem da praça sem infraestrutura no miolo da Quadra 104 Norte.



Fonte: Acervo dos autores (2021).

Vários fatores contribuíram para a baixa ocupação das quadras comerciais de Palmas: a especulação imobiliária que ocorreu desde a implantação da cidade, onde vários lotes do centro comercial foram oferecidos em regime de comodato, porém sua ocupação não foi efetivada (AMARAL, 2009); nos primeiros anos de Palmas não havia um público de investidores de alta capacidade, pois as pessoas estavam ‘apostando’ em uma nova cidade e em uma nova realidade, fazendo com que os comerciantes não investissem em edificações mais caras, como é o caso dos edifícios verticais (OLIVEIRA, 2016); o espraiamento urbano fez com que surgissem estoques de terras e outras áreas ficaram disponíveis e atraíram o interesse do mercado imobiliário, como o entorno do Parque Cesamar e, mais recentemente, a orla do lago de Palmas, com atributos paisagísticos que atraem uma população de alta renda e, conseqüentemente, geram

maior rentabilidade às construtoras (ALBIERI et al., 2020).

Os lotes dados em regime de comodato tinham uma cláusula de ocupação que, segundo Amaral (2009), não estabeleceu-se o prazo e não foi fiscalizada pelo poder público, além de que foi permitida a aquisição de vários lotes por um único comprador, fomentando um estoque de terra para especulação imobiliária. Na continuidade do processo de ocupação, nenhuma outra ação foi tomada pelo poder público no sentido de garantir a consolidação do centro comercial de Palmas. Houve a revisão do Plano Diretor em 2007 que diagnosticou o espraiamento urbano e a infraestrutura ociosa da área central de Palmas, seguida de outra revisão em 2018. Nenhuma determinação foi voltada especificamente para as quadras comerciais.

Entende-se que o poder público deveria ter direcionado as ações do mercado imobiliário visando atrair as construtoras para investir nesta área em detrimento de outras. Enquanto isto, os empreendedores imobiliários despenderam recursos no pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir em outras localidades, protagonizando o processo de verticalização de Palmas sob o viés da rentabilidade e da segregação, e não da função social da cidade e da propriedade (OLIVEIRA e MENEZES, 2019).

Há uma gama de instrumentos legais de incentivo ou de controle constantes no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) que poderiam ter sido estudados e enquadrados para evitar tal cenário. Dentre eles, cita-se os incentivos fiscais (relativos a taxas, impostos e até mesmo financiamentos) e construtivos (aumento da taxa de ocupação sem cobrança de outorga onerosa, diminuição de exigências de vagas de garagens, entre outros), e ainda para indução de ocupação (como o Imposto sobre a Propriedade Predial

e Territorial Urbana (IPTU) progressivo no tempo com determinantes construtivos adequados ao caso).

Juntamente com os demais, poder-se-ia estipular um quantitativo de unidades habitacionais sociais, subsidiando os custos para pessoas que não conseguem pagar por uma boa localização na cidade. Isto promoveria o acesso à cidade, à educação, ao lazer, à cultura, além de promover a diversidade social e a diminuição da necessidade de longos trajetos diários em condições precárias que grande parte da população se submete em busca de postos de trabalho. Consolidar o centro sobre estas bases seria, antes de tudo, um aceno para uma cidade mais justa e democrática.

CONCLUSÃO

As quadras comerciais de Palmas constituem o centro simbólico da cidade, juntamente com seu centro cívico (Praça dos Girassóis), porém sua vitalidade e, portanto, urbanidade, não se concretizou efetivamente. O centro forjado antes mesmo da existência da cidade carece de construção social e de acúmulo histórico que costumam caracterizar e dar conteúdo aos centros.

Vários foram os fatores que levaram ao quadro atual, que vão da tentativa de construção de um centro artificial projetado à falta de atuação do poder público em direcionar esforços para impulsionar sua consolidação. Uma das ferramentas para isto, seria a construção de edifícios verticais de uso misto, tendo em vista que havia esta possibilidade legal desde as diretrizes urbanísticas, além de ser uma tipologia amplamente consolidada nos centros das cidades brasileiras que promovem a densidade, a diversidade e, conseqüentemente, sua animação.

Os edifícios mistos apesar de aumentarem a densidade da Quadra 104 Norte são insuficientes para fomento da vitalidade noturna e pressão para melhoria da qualificação urbana, haja vista a praça sem

infraestrutura implantada. O incremento de densidade ainda é aquém da sua potencialidade, tendo em vista que os demais edifícios, em sua maioria, possuem apenas dois pavimentos, além dos terrenos ainda desocupados.

A falta de replicação da tipologia vertical mista está vinculada ao desinteresse do mercado imobiliário diante da possibilidade de atuação em outras localidades. O espraiamento urbano ocorrido desde a implantação da cidade ampliou muito o estoque de terras, possibilitando pagar valores menores em terrenos de outras áreas e fazendo surgir a construção de outras localidades que passaram a ser valorizadas com o passar dos anos e com o emprego de investimentos em infraestrutura, equipamentos coletivos públicos e edificações privadas. Há dois casos emblemáticos desta valorização: os arredores do Parque Cesamar e da Praia da Graciosa, constituindo nichos mais rentáveis do mercado imobiliário voltados à alta classe de renda.

Pontuou-se no artigo vários instrumentos que poderiam ter sido aplicados pelo poder público no intuito de equilibrar as forças de mercado, conduzindo os investimentos privados para áreas com infraestrutura ociosa e com função estratégica na cidade, como é o caso do centro comercial de Palmas. Esta ação promoveria a ampliação da oferta de moradia para a classe de renda média, conforme a tipologia edilícia enquadrada, que costuma dar suporte à dinâmica comercial do centro da cidade. E porque não vislumbrar também a produção de unidades habitacionais sociais para classes de baixa renda que promoveria a diversidade social e condições mais dignas de vida e de acesso à cidade.

As quadras comerciais de Palmas seguem com baixa expectativa da geração de um centro para Palmas com um conteúdo socialmente produzido, sobretudo

pela falta de ocupação. Ao mesmo tempo, ainda possui potencial para isto justamente em virtude de sua baixa consolidação, porém necessita de uma forte atuação do estado para que a dinâmica social se sobreponha à dinâmica da renda imobiliária.

AGRADECIMENTO

Agradecemos ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e à Universidade Federal do Tocantins, que promovem o Programa Institucional de Iniciação Científica PIBIC/PIVIC, e ao Grupo de Estudos em Desenvolvimento Urbano e Regional (GEDUR/UFT).

Todos os autores declararam não haver qualquer potencial conflito de interesses referente a este artigo.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, Cláudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade Urbana**: Um instrumento de planejamento e gestão urbana. 2. ed. Rio de Janeiro: Mauad, 2011.

AGUIAR, Douglas; NETTO, Vinícius M. (Orgs). **Urbanidades**. Rio de Janeiro: Folio Digital: Letra e Imagem, 2012.

ALBIERI, Lucimara; SENNA, Beatriz; GOMES, Pedro; SAUERESSIG, Thaian; TAVARES, Douglas; LOPES, Bruno. A valorização imobiliária por meio da apropriação da natureza: o caso dos edifícios verticais residenciais em Palmas-TO. In: Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo no Brasil - ENEPEA. 15. 2020. **Anais**. Campos de Goytacazes: IFF, 2020.

AMARAL, Francisco Otaviano Merli do. Especulação imobiliária e segregação social em Palmas do Tocantins: uma análise a partir dos programas habitacionais de 2000 a 2008. **Dissertação de Mestrado**. Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e Medo na Cidade**. 1. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 2009. 94 p. ISBN 978-85-378-0122-2.

BRASIL. Presidência da República. **Lei n.10.257 de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: Casa Civil, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm> . Acesso em: Jun. 2020.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Tradução de Arlene Caetano. 4. ed. Rio de Janeiro: Paz e terra, 2009. (Coleção Pensamento Crítico, v. 48). Edição original em francês, 1972.

CULLEN, Gordon. **Paisagem Urbana**. 1. ed. Lisboa: EDIÇÕES 70, 2017. 202 p. ISBN 978-972-44-1401-0.

GEHL, Jan. **Cidades para Pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015. 262 p.

HOLANDA, Frederico de. **Urbanidade**: arquitetônica e social. In: ENCONTRO NACIONAL DE PESQUISA EM ARQUITETURA – ENANPARQ, 1., 2010, Rio de Janeiro. *Anais...* Rio de Janeiro: PROURB, 2010. 1 CD.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2017 [1961].

MARCHELLI, M. V. Urbanidade: Verticalidade, densidade e percepção nos espaços urbanos. **Dissertação de Mestrado**. Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2016.

NETTO, V. M. **Cidade e sociedade**: as tramas da prática e seus espaços. Porto Alegre: Sulina, 2014.

OLIVEIRA, Lucimara Albieri. Centros Urbanos e espaços livres públicos: produção e apropriação em Palmas-TO. **Tese de Doutorado**. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016.

OLIVEIRA, Lucimara Albieri de; MENEZES, Wanellyse Sousa. A acentuação da segregação socioespacial em Palmas (Tocantins, Brasil), por meio do processo de verticalização. *Oculum ens*. Campinas, N.16(1), janeiro-abril, 2019. p.157-178. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.24220/2318-0919v16n1a4094>>. Acesso em: jun.2020.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**: Técnica e Tempo. Razão e Emoção. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2017. 384 p. ISBN 978-85-314-0713-0.

SILVA, Valéria Cristina Pereira da. Girassóis de Pedra: metáforas de uma cidade em busca do tempo. **Tese de Doutorado**. Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista -FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2008.

VILLAÇA, Flávio. (1998). **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2.ed. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 376p.