

## A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO DE TERESINA – PI: NOVOS OLHARES, NOVOS USOS

Autor 1: Nadja Rodrigues Carneiro Vieira  
Filiação institucional: UFPI  
E-mail: nadjarodriguescv@gmail.com  
Autor 2: Bartira Araújo da Silva Viana  
Filiação institucional: UFPI  
E-mail: bartira.araujo@ufpi.edu.br

### RESUMO

O bairro Centro possui grande valor histórico para a cidade de Teresina, pois constituiu o marco inicial de ocupação da Vila Nova do Poti. A dinâmica das atividades econômicas contribuiu para a sua configuração como um importante centro comercial. Assim, o objetivo da pesquisa é analisar a atuação do Estado como agente produtor do espaço urbano, bem como o seu papel no que se refere às dinâmicas socioespaciais, destacando a revitalização do bairro Centro de Teresina. A metodologia adotada corresponde a uma pesquisa de fontes bibliográficas e documentais, assim como de registros fotográficos e produção cartográfica da área de estudo. Conclui-se que as discussões que tangem a área central e seus projetos de revitalização carregam complexas análises das ações dos agentes produtores do espaço direcionadas para a renovação urbana a partir de investimentos na infraestrutura do bairro Centro.

**Palavras chaves:** revitalização; bairro Centro; Teresina.

**GT 05** – Estado, grandes projetos e planejamento corporativo.

### 1 INTRODUÇÃO

A cidade de Teresina passa por um processo de renovação urbana através de políticas públicas de revitalização, idealizadas pelos governos municipais. Nesse sentido, o bairro Centro vem passando por constantes transformações, ao longo dessas décadas, devido a seu valor histórico para a cidade, pois foi o local escolhido para sediar as primeiras edificações administrativas da nova capital do Piauí, assim como foi palco de importantes eventos culturais no passado. Na busca de reviver esses momentos, que antes eram frequentes no bairro, a Prefeitura Municipal de Teresina, através de programas voltados para a atualização do Plano Diretor da Cidade, vem buscando incentivar a ocupação desses espaços públicos.

A pesquisa busca avançar na discussão sobre a área central e seus principais processos presentes no bairro Centro, destacando a atuação dos atores sociais que intervêm no espaço urbano da capital. A definição de espaço urbano se dá pelo uso da terra em diferentes formas, estas vão definir as áreas na cidade como: o centro, a periferia, as áreas residenciais, entre

outras. O espaço urbano é o reflexo das ações do passado e do presente, que deixa seu registro nas formas espaciais, sendo também um reflexo social, caracterizado como fragmentado, desigual e mutável.

Para conseguir alcançar a proposta do estudo, tem-se como objetivo geral desta pesquisa analisar a atuação do Estado como agente produtor do espaço urbano, bem como o seu papel no que se refere às dinâmicas socioespaciais, destacando a revitalização do bairro Centro de Teresina. A metodologia adotada corresponde a uma pesquisa de fontes, consultas de autores específicos do objeto de estudo como: artigos, livros, dissertações, documentos expedidos pela Prefeitura de Teresina, registros de fotografias *in loco* para a melhor compreensão da área de estudo, além da utilização do Geoprocessamento com o software QGis 3.16.10, para a elaboração de mapas temáticos.

## **2 OS AGENTES SOCIAIS PRODUTORES DA CIDADE E OS PROCESSOS ESPACIAIS DE CENTRALIZAÇÃO E DESCENTRALIZAÇÃO**

Os agentes sociais são os responsáveis pela expansão e as formas espaciais encontradas nas cidades. Através de suas ações é possível visualizar na paisagem urbana os processos espaciais que vêm ocorrendo ao longo do tempo. Inicialmente, os agentes sociais serão abordados de forma sucinta, assim como os processos espaciais de centralização e descentralização, uma vez que o objetivo da pesquisa é a área central e o bairro Centro de Teresina.

Os processos e formas espaciais são decorrentes das forças de transformações sociais que se manifestam no espaço urbano. Dessa forma, por meio dos processos espaciais, os agentes sociais formam, modelam e remodelam o espaço urbano. Os agentes são os transformadores do espaço urbano. A complexidade da ação dos agentes leva a práticas que reorganizam o espaço. Com isso, os agentes sociais que transformam o espaço urbano são os proprietários do meio de produção, os proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2000).

Esses agentes produzem e reproduzem o capital no espaço urbano. Os processos espaciais são as transformações que ocorrem no espaço, ao longo do tempo (centralização, descentralização, coesão, segregação, invasão-sucessão e inércia), sendo responsáveis pela organização espacial complexa, realizada pela ação dos atores que modelam e organizam o espaço da cidade capitalista, conhecidos como agentes produtores do espaço urbano.

Os proprietários do meio de produção são representados pelos proprietários industriais e as empresas comerciais, que são grandes consumidores de espaço e necessitam de terrenos extensos e baratos próximos ao acesso férreo, viário ou portuário. Essas indústrias se localizam nas zonas periféricas, em áreas desvalorizadas, onde a mão de obra reside próximos ao local de trabalho. Assim, precisam de uma boa acessibilidade (CORRÊA, 2000).

Esses proprietários são os maiores consumidores de espaço urbano para a instalação de indústrias ou grandes empresas e são responsáveis pela expansão da cidade. Na cidade de Teresina, a ação dos agentes que têm posse dos meios de produção fica concentrada nas mãos das grandes empresas comerciais que se instalaram em grandes extensões de terras e empregaram grande quantidade de mão de obra local.

Segundo Silva (2008, p. 18), “[...] os agentes supracitados têm participações diferenciadas na produção do espaço urbano, obedecendo contextos históricos, estruturais, econômicos e mesmo locacionais”. Dessa forma, cada cidade com a sua dinâmica distinta recebe a atuação dos detentores do meio de produção em diferentes situações. Em Teresina não poderia ser diferente: o Estado e os promotores imobiliários são os principais agentes que modelam e expandem o espaço urbano, principalmente, com atuação nas políticas habitacionais que forçam a expansão urbana para áreas mais periféricas.

Os proprietários fundiários visam a expansão da cidade, à medida que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Seu maior interesse consiste no valor da troca da terra. Eles obtêm a maior renda fundiária de suas propriedades para uso comercial ou residencial de maior status, e buscam uma maior renumeração possível (CORRÊA, 2000). Portanto, a terra urbana é supervalorizada e, assim, o preço e os lucros serão mais elevados.

Esses proprietários monopolizam a propriedade e decidem como e quando usar seus terrenos, controlando o acesso a cidade e a possibilidade de verticalizar, sendo que esse acesso somente é permitido a partir da cobrança de renda. Eles exercem um papel fundamental no processo de verticalização, já que nem todos os terrenos urbanos estão disponíveis e podem garantir retorno em curto prazo, porque as melhorias como infraestruturas e acessibilidade não estão presentes em toda estrutura urbana (SPÓSITO, 1991). Silva (2008, p.18) confirma a participação do proprietário fundiário, com a valorização da terra urbana:

Os proprietários de terras agem de forma a adquirir a maior renda fundiária possível, por isso estão interessados em converter a terra rural em terra urbana, pois elas seriam mais lucrativas, especialmente quando direcionadas ao uso comercial e residencial. Por isso muitas vezes atuam fazendo pressão junto ao

Estado, interessados em interferir na definição das leis de uso e ocupação do solo urbano. Também fazem pressão por melhores infraestruturas, interessados em valorizar a localização de suas terras.

Essa atuação junto ao Estado ocorre quanto às leis de uso do solo. Dessa forma, os proprietários fundiários conseguem investimentos públicos em infraestrutura que valorizam suas terras. Eles também buscam a descentralização e a formação de núcleos secundários, pois assim proporcionam a expansão da cidade, e tentam a possibilidade de controle do uso da terra, assim como buscam amenidades e a viabilidade de transportes mais flexíveis (CORRÊA, 2000).

A atuação dos promotores imobiliários ocorre em operações que são subdivididas em etapas: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física e a comercialização. É um dos agentes essenciais para a produção e expansão do espaço urbano nas cidades. Spósito (1991, p. 150) discorre que:

A produção imobiliária, que ao se realizar através do consumo de um imóvel, permite aos que o produzem apropriar-se de uma fração da massa global da mais-valia, parcialmente como renda fundiária capitalizada e parcialmente como lucro decorrente do processo de construção do imóvel, através do capital investido nos meios de sua produção e a exploração da força de trabalho.

Nesse sentido, os promotores imobiliários, através de seus imóveis, reproduzem o capital de forma “exploratória”, tanto para os proprietários que irão utilizar o imóvel, quanto para a força de trabalho. Por conta disso, esses imóveis possuem valores exorbitantes. A incorporação é a operação-chave da promoção imobiliária. São os responsáveis pela incorporação, que transforma o capital em mercadoria, o imóvel, além de ser o responsável por definir cada etapa da construção (CORRÊA, 2000). O financiamento é a contabilização do investimento visando a compra do terreno e a construção do imóvel, verificando a sua viabilidade. O estudo técnico é realizado por economistas e arquitetos, que verificam a viabilidade técnica da obra baseado nos parâmetros do incorporador.

Cumprir destacar que o Estado é um agente modelador do espaço e é um dos principais atores da área central, que atua “[...] como grande industrial, consumidor de espaço, e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, além de ser agente regulador do uso do solo e alvo dos chamados movimentos sociais” (CORRÊA, 2000, p. 24).

A atuação do Estado é complexa, pois ele trabalha em conjunto com os outros agentes ou divergem entre si. Esse agente dispõe de um conjunto de instrumentos que podem ser

empregados em relação ao espaço urbano garantindo, assim, a produção e reprodução do espaço, privilegiando alguns agentes e incentivando outros. Sua ação é estabelecida em três níveis: federal, estadual e municipal. Dessa forma, a atuação vai ser distinta em cada um desses níveis a partir de interesses específicos.

Os grupos sociais excluídos são as pessoas que possuem como possibilidade de moradia os cortiços localizados próximos ao centro da cidade, bem como as casas produzidas pelo sistema de autoconstrução em lotes periféricos, conjuntos habitacionais e favelas. Eles têm uma menor expressão na produção do espaço, uma vez que estão submetidos aos interesses dos agentes mencionados. Contudo, são nos espaços de exclusão, nos terrenos públicos ou mesmo nas terras privadas invadidas que esses agentes se tornam importantes na formação do espaço urbano. Neles, são criadas favelas, aglomerados subnormais e espaços próprios. A produção desses espaços “[...] é uma forma de resistência e ao mesmo tempo sobrevivência” (SILVA, 2008).

Com a descrição da ação de cada agente produtor do espaço urbano, é possível perceber as suas singularidades que, de maneira particular, modificam, constroem ou destroem os espaços da cidade, expressando formas culturais e maneiras de organizar o espaço urbano. Atualmente, os agentes sociais desempenham distintas funções dentro do espaço. Corrêa (2013) estabelece uma nova configuração dos agentes sociais supracitados, em que estes podem atuar em distintas esferas, sem deixar de desempenhar as práticas que caracterizam seu papel como agente social transformador do espaço, assim como conseguem manter uma relação de interação e exercem outras estratégias.

De acordo com Corrêa (2013) os proprietários de terra na periferia rural-urbana esterilizam as suas áreas cultiváveis a espera de valorizar essas terras para fins de criação de loteamento. Outro exemplo citado é a existência de pequenos promotores imobiliários na favela que produzem e vendem prédios de dois ou três andares. Esses agentes desempenham estratégias distintas do que se tem costume, assim configurando novas dinâmicas sociais. A partir da compreensão das dinâmicas dos agentes sociais que transformam o espaço, inicia-se discussão sobre os processos espaciais de centralização e descentralização, que correspondem aos processos espaciais que mais modificam o bairro Centro de Teresina.

O processo de centralização é característico de cidades contemporâneas, onde possuem áreas em que se concentram as principais atividades comerciais e serviços públicos e privados. Essa área é conhecida na forma de área central que resulta do processo de centralização, sendo

importante por acumular uma série de serviços como: acessibilidade, ligações com o mundo exterior através dos terminais de transporte inter-regionais e intraurbanos, fluxo de mercadorias, mercado de trabalho ampliado, entre outras vantagens. Essa concentração de atividades representa a maximização de externalidades, como a acessibilidade ou aglomeração (CORRÊA, 2000).

A área central da cidade contemporânea, na segunda metade do século XX, já não desempenha o papel relevante que desempenhou no passado por vários fatores. O primeiro é o uso intensivo do solo, visto que na área central todos os espaços são ocupados; além da maior concentração de atividades econômicas, principalmente do setor terciário, o que eleva o preço da terra na área central. O segundo é a ampla escala vertical: nessa área existe a maior concentração de edifícios, em sua maioria usados para escritórios de negócios. O terceiro e quarto é a limitada escala de crescimento horizontal em termos de extensão. Por isso, ocorre o crescimento vertical para um melhor aproveitamento dos espaços do centro e de prédios antigos, que são substituídos por novos (CORRÊA, 2000).

O quinto fator é a concentração diurna, que possui uma jornada de trabalho acentuada nesse período. Devido a isso, praticamente, ocorre a ausência de movimento durante à noite, tornando-se verdadeiros “desertos”. O sexto é o foco de transportes intraurbanos. Na área central, ocorre o encontro desses transportes, causando convergência do tráfego urbano. O sétimo é a área de decisões: esse fator é relevante devido às empresas públicas ou de grande influência estarem localizadas nessa localidade, onde está o ponto focal da gestão do território (CORRÊA, 2000).

Portanto, devido à grande concentração dessas atividades e à descentralização (um outro processo espacial), a área central passa a desempenhar menor concentração de serviços na cidade. Atividades que antes eram concentradas apenas na área central são transferidas ou criadas em outras áreas. Dessa forma, essa área passa por uma redefinição funcional, “[...] tornando-se o foco principal das atividades de gestão e de escritórios de serviços especializados, enquanto o comércio varejista e certos serviços encontram-se dispersos pela cidade” (CORRÊA, 2000, p. 44).

Vale lembrar que esse processo ocorre principalmente em metrópoles e cidades globais, pois essas cidades, além de elas terem um maior número populacional, possuem uma dinâmica bastante rápida e em constante transformação. Nas cidades locais, regionais e médias, a área central ainda desempenha um papel importante na cidade. Contudo, esse fato vai

dependem do tamanho da cidade e de sua população, que irão interferir em sua expansão, como também em sua dinamicidade.

A descentralização e os núcleos secundários surgiram na busca de áreas amplas e preços reduzidos, levando à expansão da cidade, tanto vertical quanto horizontalmente. Consonante a isso, a descentralização está associada ao crescimento da cidade e aos espaços vazios distantes da área central. O aparecimento de núcleos secundários disponibiliza ao consumidor uma variedade de serviços e atividades comerciais, gerando economias localizadas nas periferias e induzindo um maior consumo da população residente nas proximidades. Esses núcleos são complexos, pois surgiram diferentes atividades e serviços que irão beneficiar diferentes tipos de consumidores na área de influência (CORRÊA, 2000).

Ainda segundo esse autor, o núcleo ligado aos serviços não possui hierarquia, possuindo uma especialização, a exemplo dos *Shopping Centers*, que ficam bem localizados, possuem acessibilidade, sendo destinados à população de *status* sociais elevados. Esses locais influenciam a região e atraem as pessoas, além de possuírem outras especializações próprias ao local, disponibilizando amenidade e conseqüentemente valorizando a área.

Essa é uma realidade que ocorre nas médias e grandes cidades, onde as áreas de atuação da descentralização e dos núcleos secundários estão se expandindo nas áreas residenciais e comerciais, com a prestação de vários tipos de serviços e atividades comerciais. Isso decorre da saturação da área central, pela busca de áreas que proporcionam amenidades e solo urbano mais barato, além do crescimento horizontal da cidade. Em Teresina, esse processo de descentralização foi incentivado pelo Governo Municipal da Cidade, para evitar a saturação do centro comercial e incentivar o crescimento em outras regiões da capital.

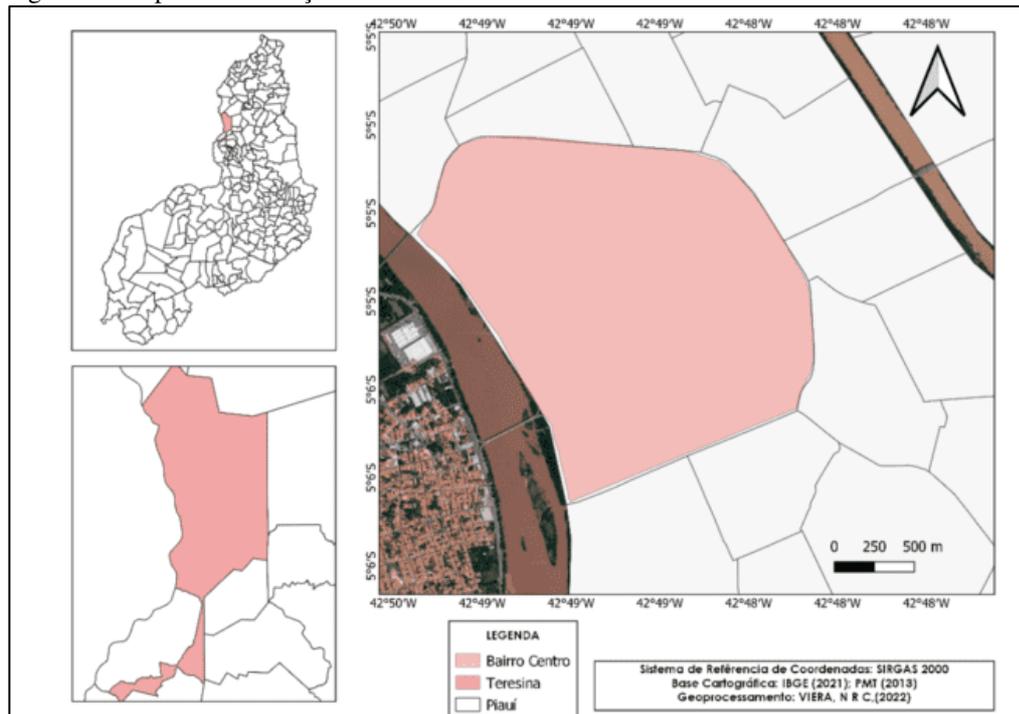
### **3 O BAIRRO CENTRO E A ÁREA CENTRAL DE TERESINA EM CONTEXTO**

O bairro Centro (Figura 1), localizado à margem direita do rio Parnaíba, constituiu o marco inicial de ocupação da nova capital do Piauí, área escolhida por José Antônio Saraiva, então presidente da Província, para sediar a Vila Nova do Poti, posteriormente denominada de Teresina. Essa área correspondia a uma antiga criação de gado conhecida como Chapada do Corisco.

A transferência da antiga capital Oeiras para a nova capital se deu em outubro de 1851, tendo como marco zero da cidade a Igreja Nossa Senhora do Amparo. A vila foi elevada em categoria de cidade em 1852 (TERESINA, 2018). “O prédio da Igreja serviu de pontos de

referência para o traçado geométrico da cidade. [...] Saraiva tomou as primeiras providências: planejou tudo, com o cuidado de estabelecer logradouros em linhas paralelas, simetricamente dispostas [...]” (TERESINA, 2018, p.2). O núcleo inicial da cidade encontra-se localizado entre dois rios: Parnaíba ( à esquerda) e Poti ( à direita), como mostra a Figura 1.

Figura 1 - Mapa de localização do bairro Centro de Teresina - PI



Fonte: IBGE (2021); PMT (TERESINA, 2013). Organização e Geoprocessamento: Vieira (2022).

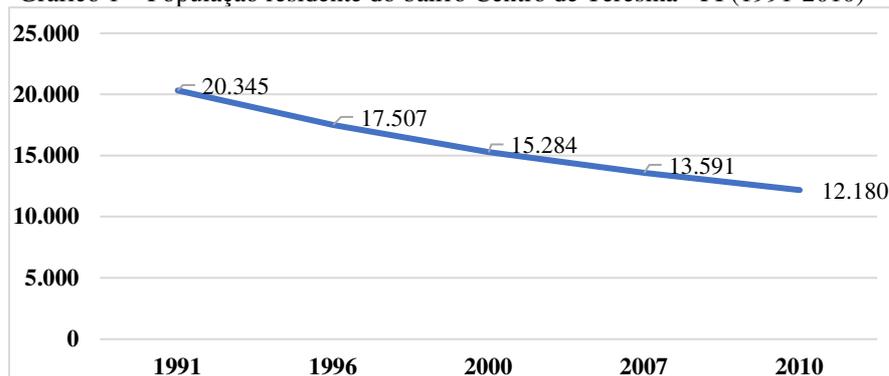
A Figura 1 mostra o Centro e as suas adjacências, assim como a sua localização em relação a cidade de Teresina. O bairro possui uma área de aproximadamente 3,79 km<sup>2</sup>, com a população em 2010 aproximadamente 12.180 habitantes, em que 4.979 são homens e 7.201 são mulheres, representando 1,6% da população da cidade de Teresina (IBGE, 2010). A delimitação do bairro compreende a área do seguinte perímetro: partindo do eixo do rio Parnaíba sob a Ponte João Luís Ferreira, segue, pela ponte e pela Av. Miguel Rosa até o encontro com a Av. Joaquim Ribeiro; daí, em direção oeste, prossegue até o eixo do Rio Parnaíba (TERESINA, 2018).

O bairro Centro, desde o princípio, desempenhou grande importância para a cidade de Teresina. Em meados da década de 1920 a 1950, devido à sua polarização econômica, a cidade se consolidou por concentrar as principais atividades administrativas, econômicas e sociais do estado. Nesse período, a cidade se expandiu da área central inicial para além da Avenida Frei

Serafim, principalmente com a construção da ponte Juscelino Kubitschek, em 1957 (ABREU, 1983). É importante afirmar que o destaque do bairro Centro também se deu com a utilização das praças como os principais pontos de encontros, passeios e eventos culturais da cidade nas décadas anteriores.

Entre as décadas de 1960 e 1970, as atividades ligadas ao setor terciário ganham notoriedade na capital por conta do crescimento demográfico, que se deu com a chegada de migrantes de outras regiões, assim estabelecendo uma nova configuração econômica. A especulação imobiliária contribuiu para o crescimento da cidade em direção a região Leste, devido à atuação dos promotores imobiliários e do Estado, a partir de grandes investimentos públicos e privados. Nesse período, houve um intenso trabalho no que se refere à construção de conjuntos habitacionais em direção às regiões Sul e Sudeste (ABREU, 1983). No Gráfico 1, observa-se o crescimento da população do bairro Centro a partir da década de 1990.

Gráfico 1 – População residente do bairro Centro de Teresina - PI (1991-2010)



Fonte: TERESINA (2018).

No Gráfico 1, pode-se perceber que a população do bairro Centro vem decaindo ao longo das últimas três décadas, por consequência de muitos fatores, como a substituição de edificações residenciais para uso de atividades comerciais, com o deslocamento de parte dessa população para regiões segregadas que são relacionadas ao alto *status* social; a saturação comercial; as dificuldades relacionadas ao trânsito e ao próprio incentivo dos governantes para a descentralização de atividades comerciais para outras regiões, ainda em décadas anteriores. A Tabela 1 mostra as diferentes formas de habitação da população residente no bairro Centro, de acordo com o último censo demográfico de 2010.

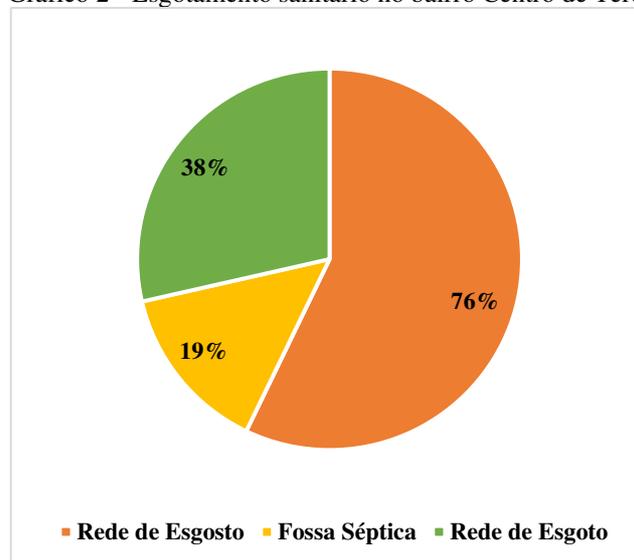
Tabela 1 - Tipos de habitação no bairro Centro de Teresina - PI

Tipos de Habitação	Valor absoluto
Casa	3.095
Casa/vila condomínio	13
Apartamentos	347
Cortiços	0
Total	3.456

Fonte: TERESINA (2018). Organização: Vieira (2021).

Deve-se destacar que a infraestrutura do bairro Centro é bem servida. O abastecimento de água é de 99%, segundo dados da Prefeitura Municipal. Quanto ao esgotamento sanitário, possui três sistemas: rede de esgoto, fossa séptica e fossa rudimentar. No Gráfico 2, pode-se identificar que a rede de esgoto alcança mais da metade do bairro, o que possibilitou a construção de diversos edifícios. Já serviços como coleta de lixo corresponde a 100% (TERESINA, 2018).

Gráfico 2 - Esgotamento sanitário no bairro Centro de Teresina – PI em 2010



Fonte: TERESINA (2018). Organização: Vieira (2022).

Esse bairro possui um valor importante para a capital teresinense por conter variados serviços disponíveis e unidades de saúde especializadas. Mesmo a população residente tendo sido reduzida, especialmente ao longo das últimas três décadas, a partir do processo de

descentralização comercial e habitacional, o bairro Centro carrega uma herança histórica para cidade e relevância quanto ao setor terciário, que se apresenta muito forte.

As atividades empresariais mais encontradas são principalmente os serviços e o comércio. Algumas atividades estão presentes, a exemplo do comércio varejista, as atividades médicas ambulatorial, lanchonetes, construções de edifícios, atividades de contabilidade, restaurantes, comércio varejista de produtos farmacêuticos manipulados, equipamentos de telefonia e comunicação, atividade odontológica, dentre muitas outras variedades de atividades e serviços oferecidos no bairro (TERESINA, 2018). Essas atividades representam variedades de serviços oferecidos que mobilizam uma parcela da população que almeja diversidade de produtos e valores. Devido à presença de grandes redes de hospitais particulares e clínicas, o bairro Centro garante uma complexidade no que se refere a esses serviços oferecidos para os seus usuários.

No setor de saúde, o bairro possui diversificados estabelecimentos como: HEMOPI, Hospital Infantil Lucídio Portela, Hospital Getúlio Vargas, Instituto de Doenças Tropicais Natan Portela, Hospital São Marcos, Centro Integrado Lineu Araújo e Centro de Especialidades Odontológicas. Na educação, as escolas se dividem em Estaduais e privadas, além do Instituto Federal de Ciência e Tecnologia do Piauí. Por conta da presença de inúmeros hospitais da rede pública e privada e clínicas ambulatoriais, o Centro é caracterizado como polo de saúde para a sua população local, e como consequência tem grande destaque regional (TERESINA, 2018).

Ainda de acordo com esse documento, além de possuir um parque ambiental, o Parque Municipal Parnaíba localizado à margem direita do rio Parnaíba, o bairro possui dezoito praças, seis espaços culturais, além de conter o Mercado São José (Central) e o Shopping da Cidade. Encontra-se, também, grande parte dos órgãos públicos da cidade de Teresina. A presença de escolas da rede pública e privada trazem uma dinâmica constante, revelando uma mobilidade urbana intensa no período diurno.

Por todos os aspectos mencionados, o Centro oferece diferentes serviços que garantem sua importância para o cenário local. É possível perceber também que, apesar da grande concentração de redes hospitalares e clínicas, vem ocorrendo a espacialização desses serviços de saúde em novas direções. Contudo, apesar da presença de áreas comerciais e de serviços localizadas e sendo construídas em outras regiões da cidade, algumas atividades ainda são concentradas no bairro Centro, o que atesta sua funcionalidade e importância.

#### 4 REVITALIZAÇÃO CENTRO DE TERESINA E OS NOVOS USOS

Os processos de revitalização correspondem a uma relação direta do Estado como agente produtor do espaço urbano. Carlos (2007, p.87) explica que “[...] através de processos de revitalização/requalificação, aponta uma relação complexa entre o Estado e o espaço, na medida em que, não se pode esquecer, que o poder político tem possibilidade de intervir, permitir ou coordenar a intervenção no espaço”. Trata-se de uma ação que se realiza produzindo contradições.

A atuação do Estado fica evidente quando são criados os Planos Diretores, visto que são eles que normalizam a terra urbana. Nesse sentido, o autor Carlos (2007, p. 87) discorre que

[...] o poder político do Estado se exerce através do espaço enquanto dominação política e, neste sentido, ele se reproduz interferindo constantemente na reprodução do espaço. É assim que se normatiza o uso do espaço, bem como se produzem planos diretores e que se direciona e hierarquiza o investimento na cidade.

O Estado, como principal agente transformador do espaço urbano, reproduz o espaço na busca de incentivar a atuação de outros atores, como os promotores imobiliários. “As políticas de promoção urbana estão na retaguarda da gestão e da comunicação do processo de revitalização e cobrem atuações como o *fund-rising*, o marketing, e o novo branding urbano e territorial” (MOURA *et al.*, 2005, p. 11).

A política de revitalização visa um melhoramento na estética da paisagem, trazendo um ar de modernidade aos espaços urbanos públicos. Diniz (2018, p. 14) discorre que:

Evidentemente, essas políticas públicas de revitalização, voltadas para estética (melhoramento da paisagem) e valorização em áreas centrais das cidades, emergem com o componente político fortemente aflorado, tendo como elementos essenciais à própria intervenção, a coordenação ou a permissividade. Além disso, tem foco no disciplinamento, no ordenamento, na reprodução do espaço urbano, na medida em que atende aos interesses de mercado com a valorização do solo urbano.

Corroborando com a ideia desse autor, a política de revitalização consiste numa política pública, cujo objetivo é a valorização dessas áreas centrais, onde o Estado, como agente produtor do espaço urbano é um ator social, busca preservar e atender seus interesses, ou seja, reproduzir o capital.

Cumprir enfatizar que a necessidade de renovação e revitalização das cidades é decorrente dos acontecimentos dos pós-guerras e do envelhecimento de zonas portuárias e

industriais, com fortes características da fase de industrialização pesada. Sendo assim, surgiu a política de intervenção de zonas degradadas (MOURA *et al.*, 2005). A intervenção na revitalização em áreas centrais explica o processo de mundialização e modernização que a urbanização trouxe como consequências. De acordo com Diniz (2018, p. 61):

A ocorrência de uma nova expressão de centralidade, no processo de estruturação do espaço urbano, implica numa multiplicidade de centralidades que se multiplica sob forma de nova área central. Entretanto, a criação da nova centralidade não implica retirada seus atributos essenciais como a dinâmica dos fixos e fluxos concentradas na área do centro tradicional.

Inferir na política pública de revitalização leva à discussão sobre a urbanização e modernização de espaços públicos, na busca de reorganizar e reabilitar certas áreas da cidade. Moura *et al.* (2005, p. 6), apontam que:

Nos planos de urbanização, os tecidos antigos passam a ser preservados em “formol” – processo de folclorização e institucionalização do património - ou esventrados para dar visibilidade aos monumentos, instalar instituições de âmbito nacional com imagem de reforço dos valores e poder do Estado, “limpar” tecidos “insalubres” socialmente e urbanisticamente, ou reorganizar a rede viária.

“[...] É importante ressaltar que o processo de redefinição do centro tradicional aponta para o discurso de modernização do espaço público, tendo como referência as políticas públicas derivadas de espaços privados [...]” (DINIZ, 2018, p. 83). Diante do exposto sobre a intervenção de espaços, conclui-se que essa política pública ocorre de acordo com os interesses de gestores, que se utilizam desse embelezamento para uma ideia de renovação urbana. Moura *et al.* (2005, p. 5), relatam que:

A lógica de intervenção urbana nesses espaços muda no tempo, mas também opõe ideologias face à cidade, nem sempre reconciliáveis, dada a diversidade e interesses. Surgem, assim, conceitos que, embora nem todos bem definidos, contêm simultaneamente uma ideia (teórica) e uma proposta de ação sobre a cidade. É o caso dos conceitos de renovação urbana, reabilitação, requalificação.

A cidade de Teresina passa por esse processo de renovação urbana através da política pública de revitalização, planejada a partir dos Planos Diretores. A área central da cidade, em decorrência das constantes transformações ocorridas ao longo das décadas, passou a necessitar da intervenção dos agentes públicos. As atividades comerciais, tanto formais quanto informais, passaram a revelar uma nova dinâmica no bairro Centro da cidade. Apesar do crescimento

populacional da cidade de Teresina, nesse bairro constatou-se uma involução da sua população, tendo como consequência a ausência do caráter residencial.

Atualmente, o bairro Centro ainda concentra importantes serviços públicos e privados, assim como uma variedade comercial relevante para a população da cidade. Segundo Ribeiro e Façanha (2020, p. 357) “[...] pode-se perceber a grande relevância que o mesmo possui, uma vez que moradores dos demais bairros da capital deslocam-se para o Centro da capital em busca das melhores prestações de serviços e comércio”. O Centro ainda é o palco de manifestações e reivindicações sociais, pois o Palácio da Cidade, sede do governo do Estado, localiza-se nesse bairro. As praças, em horário comercial, ainda representam pontos de encontros e atividades informais.

Em 2019, foi publicado um Decreto Municipal que previa um Novo Plano de Ação para o bairro Centro de Teresina. Entretanto, por conta das eleições em 2020, houve mudanças na gestão do município, fazendo com que o plano fosse engavetado. Mas, alguns aspectos foram mantidos na atual gestão, como a pavimentação de algumas ruas e avenidas, calçadas acessíveis, bem como a construção do Museu da Imagem e Som e a reforma do Mercado São José (TERESINA, 2019a).

Sempre houve normativas relacionadas ao Centro da cidade. Com a elaboração dos Planos Diretores, o bairro Centro ganha alguns aspectos relacionados à revitalização. O primeiro ponto do Plano Diretor de Ordenamento Territorial (PDOT) (TERESINA, 2019b) refere-se ao fortalecimento do bairro Centro como um polo de vitalidade e diversidade urbana, além de indicar a necessidade de aproveitamento dos espaços subutilizados; e de novas centralidades para a promoção de atividades de caráter público. Apesar de muitos dos Planos Diretores tratarem do aproveitamento dos espaços públicos, a cidade está passando por uma séria crise do transporte público, conseqüentemente, afastando a população da cidade de um contato maior com essas áreas centrais públicas e culturais.

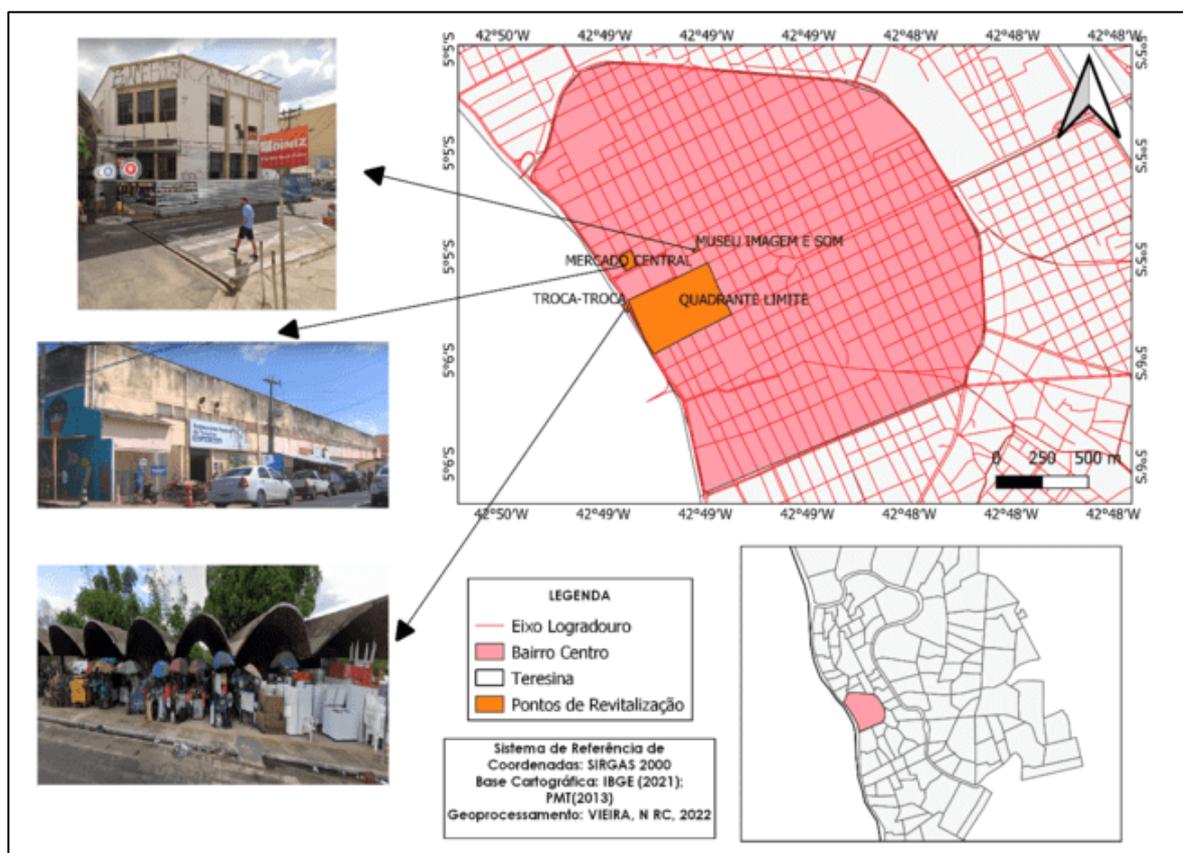
Outro aspecto também marcante do PDOT é a revitalização de ruas e avenidas principais do bairro Centro, na busca de trazer acessibilidade com o fito de os pedestres se deslocarem melhor nesse bairro. Essa nova pavimentação está sendo realizada e alguns trechos já estão concluídos. Além da rua Coelho Rodrigues, serão contemplados também o quadrante limite da rua Paissandú, rua Barroso e da avenida Maranhão (TERESINA, 2019a).

A Superintendência das Ações Administrativas Descentralizadas (SAAD Centro) coordena as obras realizadas no Centro. O superintendente Roncalli Filho, em entrevistas

concedidas aos meios de comunicação locais, informou que o bairro será contemplado com cinco obras. “Dentre as melhorias executadas estão obras de acessibilidade, com recuperação de ruas e calçadas, além das reformas nos prédios do Museu da Imagem e do Som (MIS) [...]. Também existe a previsão para o início de revitalizações no Mercado Central e Troca-troca” (TERESINA, 2021).

Na Figura 2, observa-se a espacialização das obras que estão ou serão executadas. Quanto as obras do Troca –Troca, outro ponto comercial do centro da cidade, ainda não há previsão de início e o que de fato será proposto para o local.

Figura 2 - Mapa localizando alguns locais de revitalização no bairro Centro de Teresina – PI em 2022



Fonte: Google Mapas (2022); IBGE (2021); PMT (2013). Geoprocessamento: Vieira (2022).

O Mercado São José, conhecido popularmente como Mercado Central, é o mais antigo centro comercial de Teresina, tendo sido inaugurado em 1860. Localizado no cruzamento da Rua Lisandro Nogueira com a Rua Riachuelo, é um dos empreendimentos mais importantes da cidade e retrata um pouco da história do Estado, oferecendo uma gama de serviços, desde o

famoso artesanato local, até produtos alimentícios, especiarias e carnes. De fato, é um cartão postal da cidade (TERESINA, 2017).

Segundo a Prefeitura Municipal de Teresina (PMT), as obras de revitalização do Mercado São José estão contempladas pelo Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado “Teresina Sustentável”, com o objetivo de “Contribuir para o desenvolvimento econômico, social e ambiental de Teresina, mediante a realização de intervenções em mobilidade urbana, assentamentos precários, requalificação urbano-ambiental e na melhoria da gestão municipal” (TERESINA, [2018?], s.p.).

Dentre as diretrizes do programa, refere-se ao mercado o “componente 3: Revitalização do patrimônio histórico e cultural da cidade: Patrimônio histórico: restauração e reforma do Mercado Central de São José, incluindo estudos, equipamentos, entorno e acessibilidade” (TERESINA, 2021, s.p.). As obras foram divididas em três etapas e atualmente se encontra na fase dois. Dentre as melhorias que serão realizadas, pode-se destacar a recuperação do piso e dos boxes e pinturas. O importante dessas obras é trazer um ambiente limpo e organizado para os permissionários, teresinenses e turistas.

O Museu da Imagem e Som fica localizado na Rua Barroso, ao lado da Rua Climatizada, no passado sediou a Câmara Municipal, que por alguns anos ficou abandonada. Atualmente, as obras estão avançadas para a entrega do Museu ainda em 2022. Segundo o superintendente da SAAD – Centro, Rocalli Filho, “[...] a entrega da obra pronta para a população ocorrerá ainda neste ano” (TERESINA, 2022, s.p.). Ele acrescenta que são pelo menos R\$ 8 milhões em investimentos, adquiridos por meio de recursos do Banco do Brasil, para transformar o prédio que estava abandonado em um novo ponto turístico e polo para a educação e cultura teresinense.

As obras têm como objetivo a ampliação da estrutura para receber o Museu, uma Pinacoteca e, “[...] para além das produções, o local também terá espaços para exposições, com salas de projeção, locais para exposição e atividades culturais e lojas. O novo prédio contará também com uma biblioteca, restaurante, auditório, e cafeteria e salão externo” (TERESINA, 2022, s.p.). Essas obras resultarão num espaço cultural cheio de modernidade e inovação para a capital do Piauí, trazendo uma grande oportunidade para artistas locais, bem como envolverão a população local e os turistas em um espaço de encontros com amigos e família.

O quadrante limite de ruas do Centro, onde são contempladas as ruas Coelho Rodrigues, rua Álvaro Mendes, rua Senador Teodoro Pachêco, rua Paissandu, rua João Cabral,

rua Riachuelo, rua Firmino Pires, rua Rui Barbosa, rua Simplício Mendes e a rua Barroso receberam obras na pavimentação das ruas e a acessibilidade das calçadas, como podem ser observadas no mosaico de fotos (Figura 3).

Figura 3 – Mosaico de fotografias de trechos de ruas do quadrante limite para a revitalização do bairro Centro de Teresina - PI

Trecho concluído, rua Paissandú (2022)	Trecho em obras rua Coelho Rodrigues (2021)
	
Rua Álvaro Mendes (2022)	Trecho em obras rua Coelho Rodrigues (2022)



Fonte: Vieira (2022).

Com as obras em andamento, percebe-se que algumas melhorias são essenciais para resgatar a vitalidade do Centro da cidade, principalmente quanto as vias com maior circulação de pessoas nos principais horários; melhorias na mobilidade urbana, incluindo os transportes públicos; sinalização de vias; segurança e reutilização de prédios ou edifícios abandonados, que trarão uma nova dinamicidade para o Centro da capital. As obras que envolvem o cenário cultural como o Museu e a Pinacoteca são muito importantes para o turismo da cidade e para a população que precisa desses espaços para o lazer. As obras do Mercado São José são importantes tanto para os trabalhadores quanto para os usuários e turistas que consomem os produtos artesanais, que representam a cultura do Estado.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As discussões acerca dos agentes produtores e das formas espaciais contribuíram para traçar um caminho visando a compreensão das transformações espaciais presentes na área central e no bairro Centro de Teresina. Falou-se sobre as políticas públicas que essas áreas vêm passando ao longo das últimas décadas e da importância da preservação dos espaços urbanos históricos, desse bairro predominantemente comercial.

No percalço do estudo, tratou-se do surgimento da política de revitalização atrelada ao Plano Diretor da Cidade de Teresina, na busca de seguir a trajetória das cidades modernas

do século XXI. Assim, diante dos esforços do poder municipal para reavivar o uso do Centro para outros tipos de atividades, pode-se destacar alguns aspectos interessantes para a nossa capital.

Teresina carece de mais áreas verdes direcionadas às atividades culturais. O Parque da Cidadania e a Potycabana são as principais áreas de lazer para a prática de esportes, shows culturais e encontros sociais. No entanto, apesar de o bairro Centro possuir outros pontos turísticos importantes no cenário cultural da cidade, como o Teatro 4 de Setembro, Clube dos Diários, Centro Artesanal e Praça Pedro II, esses espaços são pouco utilizados para esses fins. Com isso, entende-se que a vivência de novas gerações com o bairro está sendo comprometida ao longo do tempo.

Conclui-se que as discussões que tangem a área central e seus projetos de revitalização carregam complexas análises das ações do Estado em relação às políticas públicas direcionadas à renovação urbana a partir de investimentos infraestruturais nesse bairro.

## REFERÊNCIAS

ABREU, Irlane Gonçalves de. **O crescimento da zona Leste de Teresina: um caso de segregação?** 1983. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós – Graduação em Geografia. Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1983.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Labur Edições, 2007.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática. 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escalas e produção do espaço: um texto para discussão. *In:* CARLOS, Ana Fani Alessandri, SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2013.

DINIZ, Kaio Santos. **Revitalização urbana: uma análise sobre mudanças realizadas nos espaços públicos da área central de Campina Grande – PB (2000-2016).** 2018. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Programa de Pós-graduação em Geografia. Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2018.

GOOGLE EARTH. **Imagem de satélite,** 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Censo 2010,** 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>. Acesso em: 26 abr. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. **Base de dados cartográficos,** 2021.

MOURA, Dulce; GUERRA Isabel; SEIXAS João; FREITAS Maria João. A revitalização Urbana: contributos para a definição de um conceito operativo. Políticas Públicas de **Revitalização**: reflexão para formulação estratégica e operacional das actuações a concretizar no QREN, [S.l.: S.n], 2005.

RIBEIRO, Ruamma Raquel Gusmão; FAÇANHA, Antônio Cardoso. Transformações recentes na área central de Teresina/Piauí: uma interpretação geográfica. **Geografia: Publicações Avulsas**, Teresina, Universidade Federal do Piauí, v. 2, n.1, p. 353-372, jan./jun., 2020.

SILVA, Luciana Helena da. **A verticalização do espaço urbano**: o caso do bairro do Prado – Recife/PE. 2008. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação de Geografia. Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2008.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. **O chão arranha céu**: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. São Paulo: USP, 1991.

TERESINA, Prefeitura Municipal. **Base de dados cartográficos**, 2013.

TERESINA. Secretária Municipal de Planejamento (SEMPPLAN). **Reunião Estratégias para a reabilitação do Centro de Teresina são debatidas em reunião**. Teresina: PMT, 2017. Disponível em: <https://semplan.teresina.pi.gov.br/2017/03/03/estrategias-para-a-reabilitacao-do-centro-de-teresina-sao-debatidas-em-reuniao>. Acesso em: 19 nov. 2020.

TERESINA. Secretaria de Planejamento. **Teresina em bairros**. Teresina, 2018.

TERESINA. **Programa de Desenvolvimento Urbano Integrado “Teresina Sustentável”**. Teresina: PMT, [2018?]. Disponível: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/programa-teresina-sustentavel-caf/>. Acesso em: 20 maio 2022.

TERESINA. Decreto nº 18.913, de 8 de agosto de 2019. Institui o Plano de Ação Novo Centro Teresina. **Diário oficial do Município**, Teresina, 2019a. Disponível em: [https://issuu.com/ceacsdu/docs/completo\\_2-compactado](https://issuu.com/ceacsdu/docs/completo_2-compactado). Acesso em: 19 nov. 2020.

TERESINA. Lei Complementar nº 5.481, de 20 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor de Teresina, denominado “Plano Diretor de Ordenamento Territorial - PDOT”, e dá outras providências. **Diário oficial do Município**, Teresina: Câmara Municipal, 2019b. Disponível em: <https://semplan.pmt.pi.gov.br/teresina-pdot/>. Acesso em: 29 abr. 2022.

TERESINA. **SAAD Centro planeja revitalizar toda a região central de Teresina até dezembro de 2022**. Teresina: PMT, 2021. Disponível em: <https://pmt.pi.gov.br/2021/10/22/saad-centro-planeja-revitalizar-toda-a-regiao-central-de-teresina-ate-dezembro-de-2022/>. Acesso em: 14 maio 2022.

TERESINA. **Museu da Imagem e do Som trará espaços públicos para produções e exposições audiovisuais em Teresina**. Teresina: PMT, 2022. Disponível em: <https://pmt.pi.gov.br/2022/03/29/museu-da-imagem-e-do-som-trara-espacos-publicos-para-producoes-e-exposicoes-audiovisuais-em-teresina/>. Acesso em: 20 maio 2022.

VIEIRA, N. R. C. **4 fotografias Color. digitais**. Teresina, 2022.