



PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA  
*CAMPUS* UNIVERSITÁRIO DE PORTO NACIONAL

MARCELY PEREIRA DA SILVEIRA RODRIGUES

**A NATUREZA DA VERTICALIZAÇÃO NO PROCESSO DE  
REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO  
EM PALMAS-TO**

PORTO NACIONAL

2016

MARCELY PEREIRA DA SILVEIRA RODRIGUES

**A NATUREZA DA VERTICALIZAÇÃO NO PROCESSO DE  
REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO  
EM PALMAS-TO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (Curso de Mestrado) da Universidade Federal do Tocantins (UFT), *campus* Porto Nacional, como requisito à obtenção do título de Mestre em Geografia.

Àrea de concentração: Estudos Geo-Territoriais

Orientadora: Profa. Dra. Kelly Bessa

PORTO NACIONAL

2016

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**Biblioteca da Universidade Federal do Tocantins**  
***Campus* Universitário de Porto Nacional**

R696n Rodrigues, Marcely Pereira da Silveira.

A natureza da verticalização no processo de reprodução do espaço urbano em Palmas-TO. / Marcely Pereira da Silveira Rodrigues. – Porto Nacional, TO: UFT, 2016.

105 f.; il.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Kelly Bessa.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Tocantins, Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG).

1. Geografia urbana. 2. Espaço urbano. 3. Verticalização.  
5. Palmas - TO. I. Título. II. Tocantins.

CDD 21. ed. - 307.76

**Bibliotecária: Núbia Nogueira do Nascimento CRB-2 /1393**

**TODOS OS DIREITOS RESERVADOS** – A reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte. A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

MARCELY PEREIRA DA SILVEIRA RODRIGUES

**A NATUREZA DA VERTICALIZAÇÃO NO PROCESSO DE REPRODUÇÃO  
DO ESPAÇO URBANO EM PALMAS – TO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins (UFT), Câmpus de Porto Nacional, como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em: 26 de setembro de 2016.

**BANCA EXAMINADORA**



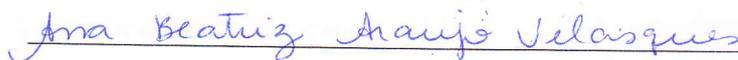
---

Profa. Dra. Kelly Cristine Fernandes de Oliveira Bessa (Orientadora)  
Universidade Federal Tocantins - UFT



---

Prof. Dr. Lucas Barbosa e Souza  
Universidade Federal Tocantins – UFT



---

Profa. Dra. Ana Beatriz A. Velasquez  
Universidade Federal do Tocantins – UFT

Porto Nacional – TO  
2016

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a Deus por ter me capacitado e fortalecido ao longo destes anos de estudo, pois tudo o que tenho e sou vem dEle. Agradeço ao meu amado esposo Thiago, que sempre me incentivou e acreditou em mim, sendo compreensivo e me auxiliando em todos os momentos.

Agradeço a minha mãe Claudete e minha avó Deuzuita que, com muita dificuldade, me criaram e me ensinaram a lutar para alcançar os meus objetivos.

Agradeço de forma especial, a minha orientadora Kelly Bessa, por ser um referencial de dedicação e excelência como profissional, e por contribuir imensamente para minha formação através de cada conversa e orientação.

Aos meus pastores, Marco e Thirzá, que constantemente oraram por mim. Aos colegas de trabalho da Escola Maria Júlia e da Escola Darcy Ribeiro, que sempre foram compreensivos, me ajudando a conciliar minhas obrigações como professora com meus compromissos de mestrado.

Agradeço aos amigos que contribuíram para a concretização desta dissertação, não sei se conseguirei citar todos, pois foram muitos os que colaboraram, contudo agradeço de forma especial ao amigo e irmão Daniel, por cada dia que andou ao meu lado, debaixo de forte sol ajudando-me com a identificação dos edifícios; a Ariela por tantas horas juntas, produzindo as inúmeras versões dos mapas, sempre prestativa e sorridente; as queridas amigas Katherine e Misleny, que pela experiência junto ao Cartório de Registro de Imóveis, tantas vezes contribuíram com a pesquisa; aos engenheiros e amigos, Bianchi e Luciano, e ao corretor e amigo Aderaldo, que esclareceram tantas dúvidas e abriram as portas para que eu obtivesse as informações necessárias junto à Caixa, às construtoras e às imobiliárias; agradeço aos colegas de mestrado e de forma especial ao Aldáres, Marina e Iann. Agradeço também a Cláudia e a Andreia, que mesmo tão ocupadas, não se negaram a me atender e a tentar contribuir.

A todos meu muito obrigada!

## RESUMO

A presente pesquisa trata do processo de verticalização que vem, nos últimos anos, ocorrendo em Palmas, a cidade projetada para ser a capital do estado do Tocantins. Por verticalização, entende-se a construção de edifícios com diversos pavimentos, possibilitando a criação de solo urbano, já que, numa mesma área do terreno, a sobreposição de pavimentos permite a multiplicação das unidades construídas. Nessa perspectiva, esta dissertação objetiva entender o processo de verticalização em Palmas, averiguando suas especificidades desde o projeto urbanístico até a sua significância atual no processo de reprodução do espaço urbano dessa cidade. Para tanto, a pesquisa levou em consideração dados do projeto urbanístico e da legislação que regulamenta a verticalização na cidade, bem como levantou dados sobre as edificações verticais concluídas e em construção na cidade até 2015 e as informações sobre os agentes e os recursos envolvidos nessa produção vertical. As informações foram obtidas por meio de pesquisa documental e pesquisa de campo. Os resultados obtidos mostram que a verticalização estava prevista no projeto urbanístico dessa capital, porém sua produção deu-se de maneira discreta até o ano 2000. No período compreendido entre os anos de 2001 e 2010, a verticalização tornou-se um pouco mais expressiva, porém foi caracterizada pela predominância de edifícios menores, com até dezesseis pavimentos. A partir de 2010, evidenciou-se um aumento bastante expressivo das construções verticais, fomentado pelo momento econômico favorável para o setor (*boom* imobiliário), quando houve a ampliação da liberação de recursos para construção civil. Nesses últimos quatro anos, foram construídos mais edifícios que a soma das construções dos períodos anteriores. Todavia, essa verticalização não se destaca apenas no que diz respeito ao aumento no número de edifícios, mas também com relação à dispersão dos edifícios baixos (até quatro pavimentos), à concentração espacial dos altos edifícios (entre cinco e quarenta pavimentos), à diversificação dos edifícios produzidos e à participação de novos agentes produtores no processo. Dessa maneira, a fabricação do solo passou a ser dado fundamental no processo de reprodução desse espaço urbano, promovendo a reestruturação da configuração espacial da cidade, pois a verticalização reforçou as tendências de expansão territorial urbana em Palmas, mas de forma ampliada, acrescentando, ao fenômeno horizontal, o fenômeno vertical, pelo desdobramento, pela multiplicação da base fundiária. Tal processo revela, portanto, um par dialético - expansão horizontal urbana e expansão vertical urbana, que reforça, na produção desse espaço, tanto os interesses fundiários como os construtivos e os imobiliários, paralelamente aos interesses do setor financeiro.

Palavras-chaves: verticalização, Palmas, agentes produtores, reprodução do espaço urbano.

## ABSTRACT

This research deals with the verticalization process that has, in recent years, been taking place in Palmas, the city designed to be the capital of the state of Tocantins. Verticalization should be perceived as the construction of buildings with many floors, enabling the creation of urban ground, since, in the same land area, flooring overlay allows the multiplication of the units built. In this perspective, this dissertation intends to understand the process of verticalization in Palmas, checking its specificities from the urban project to its current significance in the process of (re) production of the urban space in this city. Therefore, the research took into account data from the urban project and the legislation that regulates the verticalization in the city as well as collected data on completed vertical buildings and in construction in the city until 2015 and information about the agents and resources involved in this vertical production. The information was obtained through desk and field research. The obtained results show that verticalization was envisaged in the urban project of this capital, but its production took place discreetly up to 2000. In the period between the years 2001 and 2010, verticalization became a little more expressive, but it was characterized by the predominance of smaller buildings with up to sixteen floors. Since 2010, a very significant increase in vertical constructions became underlined, supported by the favorable economic climate for the sector (real estate boom) when there was an increase on the release of funds for construction. In the last four years, more buildings were built than the sum of buildings from previous periods. However, this verticalization not only stands out concerning the increase in the number of buildings, but also with regard to the dispersion of low-rise buildings (up to four floors), the spatial concentration of tall buildings (between five forty floors), the diversification of the buildings produced and the participation of new producing agents in the process. Thus, ground manufacture became fundamental data in the process of (re) production of this urban space, promoting the restructuring of the spatial configuration of the city, since verticalization reinforced the urban territorial expansion trends in Palmas, but on a broader scale, added, to the horizontal phenomenon, the vertical phenomenon, by the unfolding, and by the multiplication of the land base. This process thus reveals a dialectic pair - urban horizontal expansion and vertical urban expansion, which reinforces in the production of this space, both land interests, construction and real estate, in addition to the interests of the financial sector.

Keywords: verticalization, Palmas, producing agents, reproduction of urban space.

# LISTAS DE ILUSTRAÇÕES

## FIGURAS

Figura 1 - Palmas: localização da área macroparcelada projetada e de Palmas-Sul, 2016.....	3
Figura 2 - Palmas: croqui de quadra residencial com habitações unifamiliares e multifamiliares.....	8
Figura 3 - Palmas: projeção de edifícios, com até 45 metros, junto a avenida Teotônio Segurado.....	9
Figura 4 - Palmas: ilustração de uso das Áreas de Lazer e Cultura, junto ao reservatório da UHE Luiz Eduardo Magalhães, onde não se previa construções verticais, como previstas nas quadras ao fundo.....	10
Figura 5 - Palmas: zonas de uso do espaço urbano, conforme Lei n. 386/1993.....	13
Figura 6 - Palmas: áreas de ocupação prioritária e preferencial, conforme a Lei n. 155/2007.....	17
Figura 7 - Palmas: Edifício Palmas I, na ACNE 1 (104 N).....	22
Figura 8 - Palmas: distribuição dos edifícios até 2000.....	23
Figura 9 - Palmas: histórico de aprovação dos loteamentos e fases de ocupação projetadas.....	24
Figura 10 - Palmas: Galeria Wilson Vaz, na ACSE 11 (104 SUL).....	25
Figura 11 - Palmas: Galeria Bela Palmas, na ACNO 1 (103 N).....	25
Figura 12 - Palmas: Victória Plaza Hotel, na ACSO 1(103 S).....	25
Figura 13 - Palmas: Secretaria da Fazenda, na ACNO 1 (103 N).....	26
Figura 14 - Palmas: Galeria Amazonas, na ACSE 1 (104 S).....	26
Figura 15 - Palmas: Edifício Lago Azul, da Araguaia Construtora, na ARSE 41(404 Sul).....	27
Figura 16 - Palmas: Palmas Medical Center, da Tewal Construtora e Incorporadora, na ACSU SO40 (401 Sul).....	27
Figura 17 - Palmas: distribuição dos edifícios até 2010.....	28
Figura 18 - Palmas: Residencial Rio Tocantins, da FFM Engenharia, na ARSO 42 (401Sul).....	34
Figura 19 - Palmas: Residencial Morada do Ipê, Construtora Centro-Minas (CCM), na ARSE.....	34
Figura 20 - Palmas: distribuição dos edifícios até 2015.....	37
Figura 21 - Palmas: distribuição geral dos edifícios conforme número de pavimentos.....	39
Figura 22 - Palmas: distribuição dos edifícios acima de quatro pavimentos.....	40
Figura 23 - Palmas: edifício comercial com quatro pavimentos, na avenida Tocantins, em Palmas-Sul.....	41

Figura 24 - Palmas: Residenciais Flor do Cerrado e Flor da Amazônia, Lago Sul.....	42
Figura 25 - Palmas: Residencial Lago Sul II, Lago Sul.....	42
Figura 26 - Palmas: Residencial Lago Sul I, Jardim Aurenny III.....	42
Figura 27- Palmas: edifício na avenida Tocantins, Santa Fé.....	43
Figura 28 - Palmas: Residencial Ipanema, Sol Nascente.....	43
Figura 29 - Palmas: Residencial Lago Norte, na ARNO 43 (407 N).....	46
Figura 30 - Palmas: Residencial Recanto dos Ipês, na ARSE 131 (1304 S).....	46
Figura 31 - Palmas: Marques Ferraz I, na ARSE 92 (906 Sul).....	47
Figura 32 - Palmas: Residencial Alamoana, na ARNE 53.....	47
Figura 33 - Palmas: projeção do Edifício Jurerê.....	47
Figura 34 - Palmas: Edifício Jurerê, na ALC SO 34 (ALC 311 S).....	47
Figura 35 - Palmas: Condomínio Colina, na ACSU SE 110 (1102 S).....	48
Figura 36 - Palmas: Condomínio Miragem, na ACSU SO 110 (1101 S).....	48
Figura 37 - Palmas: construção do Palmas Vertical Residence North I e II, ARNE 71 (604 N).....	48
Figura 38 - Palmas: construção habitação de interesse social na ALC NO 33 (ALC 309 N).....	49
Figura 39 - Palmas: distribuição dos edifícios conforme os tipos de uso, 1989 a 2015.....	53
Figura 40 - Palmas: imagem aérea da quadra ARSE 21 (204 S).....	54
Figura 41 - Palmas: Condomínio Terra Bella, na ARSE 21 (204 S).....	54
Figura 42 - Palmas: perspectiva do <i>Century 21 Residence</i> .....	55
Figura 43 - Palmas: ilustração da área de lazer na cobertura do <i>Century 21 Residence</i> ( <i>sky lounge</i> ).....	55
Figura 44 - Palmas: <i>Centuy 21 Residence</i> após conclusão.....	55
Figura 45 - Palmas: construção do edifício <i>Premium Flat e Residence</i> , na Arse 21 (204 S).....	56
Figura 46 - Palmas: perspectiva do edifício <i>Premium Flat e Residence</i> , na Arse 21 (204 S).....	56
Figura 47 - Palmas: identificação dos edifícios das quadras ARSE 32 (306 S) e ARSE 33 (308 S), que fazem referência ao Parque Cesamar.....	57
Figura 48 - Palmas: identificação dos edifícios da ARSE 41(404 S).....	58
Figura 49 - Palmas: anúncio no <i>site</i> do <i>L'etoile du Parc</i> , na ARSE 41 (404 S).....	59
Figura 50 - Palmas: edifícios Capim Dourado, Royal e <i>Executive Residence</i> , na ARNO 12 (105 N).....	60
Figura 51 - Palmas: identificação dos edifícios acima de dezesseis pavimentos na ALC SO 14.....	61
Figura 52 - Palmas: edifício <i>Le Premier</i> , na ALC SO 14, com a frente para oeste.....	62
Figura 53 - Palmas: detalhe da laje técnica do edifício <i>Le Premier</i> , na ALC SO 34.....	62

Figura 54 - Palmas: edifícios com vinte ou mais pavimentos, na ARSO 22 (205 SUL).....	62
Figura 55 - Palmas: anúncio do Residencial Monte Sinai, na ARSE 72 (706 Sul).....	63
Figura 56 - Palmas: <i>Opus Residence</i> 204, na ARSE 21 (204 S).....	65
Figura 57 - Palmas: <i>Urban Soberano</i> , na ARSE 41 (404 S).....	65
Figura 58 - Palmas: perspectiva do <i>Palmas Business Center</i> , na 106 N.....	66
Figura 59 - Palmas: perspectiva do <i>Cosmopolitan home-office-hotel</i> , na 201 S.....	66
Figura 60 - Palmas: perspectiva do <i>Smart Residence</i> , na Arse 12 (106 S).....	66
Figura 61 - Palmas: <i>JK Business Center</i> , na 103 Sul.....	67
Figura 62 - Palmas: <i>Futuro Urban Business Office</i> , na 201 Sul.....	67
Figura 63 - Palmas: relação entre a ampliação do crédito para os setores construtivo e imobiliário e a complexificação da verticalização.....	78

## GRÁFICOS

Gráfico 1 - Palmas: número de pavimentos dos edifícios até 2000.....	21
Gráfico 2 - Palmas: destinação do uso dos edifícios construídos até 2000.....	25
Gráfico 3 - Palmas: número de pavimentos dos edifícios entre 2001 e 2010.....	27
Gráfico 4 - Palmas: destinação do uso dos edifícios construídos entre 2001 e 2010.....	29
Gráfico 5 - Palmas: número de edifícios construídos entre 1989 e 2015.....	36
Gráfico 6 - Palmas: destinação do uso dos edifícios com até quatro pavimentos, construídos entre 2011 e 2015.....	45
Gráfico 7 - Palmas: número de edifícios compostos com cinco ou mais pavimentos entre 1989 e 2015.....	50
Gráfico 8 - Palmas: destinação do uso dos edifícios a partir de cinco pavimentos, construídos entre 2011 e 2015.....	51
Gráfico 9 - Palmas: valor dos recursos investidos em habitação pela Caixa Econômica Federal, 2003-2015.....	68

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Palmas: índices urbanísticos para habitação multifamiliar nas Áreas Residenciais (AR), conforme Lei n. 386/1993.....	14
Tabela 2 - Palmas: índices urbanísticos para edifícios nas Áreas de Comércio e Serviço Central (AC) e Urbano (ACSU), conforme Lei n. 386/1993.....	14
Tabela 3 - Palmas: recursos aplicados no setor habitacional pela Caixa Econômica Federal, 2003-2015.....	32
Tabela 4 - Palmas: edifícios de quatro pavimentos do Programa MCMV - HIS em Palmas-Sul, 2012-2015.....	43
Tabela 5 - Palmas: valor do m <sup>2</sup> dos lotes multifamiliares nas Plantas de Valores Genéricos entre 2000 e 2013 .....	70
Tabela 6 - Palmas: percentual de variação nos valores do m <sup>2</sup> dos lotes multifamiliares, segundo as PVGs entre 2000 e 2013 .....	70
Tabela 7 - Palmas: recursos para construção de empreendimentos verticais.....	73

# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	1
<b>1 - O PROJETO E OS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO PARA A CONSTRUÇÃO VERTICAL EM PALMAS (1989-2000 / 2001-2010).....</b>	<b>7</b>
1.1 - A lógica da verticalização no Projeto da Capital do Estado do Tocantins.....	7
1.2 - A verticalização na Lei n. 386/1993 e nos planos diretores de 1994 e 2007: legislações e políticas urbanas.....	11
1.3 - O processo inicial de verticalização de Palmas: 1989-2000 e 2001-2010.....	21
1.4 - A natureza da verticalização inicial em Palmas: o papel do Estado, dos proprietários fundiários e a emergência do segmento imobiliário.....	30
<b>2 - O RECENTE E ACELERADO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM PALMAS (2011 A 2015): DA INCORPORAÇÃO À FABRICAÇÃO DO SOLO URBANO.....</b>	<b>36</b>
2.1 - A dispersão dos edifícios baixos (até quatro pavimentos) como expressão da densidade da verticalização.....	38
2.1.1 - A expansão da verticalização (até quatro pavimentos) em Palmas-Sul.....	41
2.1.2 – O adensamento da verticalização (até quatro pavimentos) na área macroparcelada.....	45
2.2 - A construção dos altos edifícios e dos arranha-céus: o adensamento de espaços privilegiados da capital.....	50
2.2.1 - A construção vertical recente e a sua relação com a infraestrutura urbana já instalada.....	52
2.2.2 - Os novos produtos: os espigões de luxo para moradia e os edifícios empresariais.....	64
2.3 - A natureza da verticalização em Palmas a partir de 2011: os agentes, as estratégias e os recursos da produção vertical.....	68
2.3.1 - Os agentes da produção vertical: os antigos e os novos incorporadores, construtores, promotores e financeiros.....	70

3 - A VERTICALIZAÇÃO E AS DINÂMICAS DE REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE PALMAS.....	79
3.1 - A verticalização e as transformações na configuração espacial de Palmas.....	81
3.2 - As implicações do adensamento e da valorização da área macroparcelada: a manutenção e a ampliação da separação sócio-residencial em Palmas.....	84
3.3 - A natureza da verticalização em Palmas: a produção vertical como condição ampliada para a reprodução do espaço e do capital no urbano.....	86
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	92
REFERÊNCIAS.....	97
APÊNDICE 1 - Ficha para a coleta dos dados gerais sobre os edifícios.....	104
APÊNDICE 2 - Roteiro semiestruturado para coleta dos dados dos agentes.....	105

# INTRODUÇÃO

A presente dissertação trata do processo de verticalização que vem, nos últimos anos, ocorrendo em Palmas, a cidade projetada para ser a capital do estado do Tocantins. Entendendo por verticalização, o termo usado para descrever a construção de edifícios com diversos pavimentos, possibilitando a criação de solo urbano, uma vez que, numa mesma área do terreno, essa sobreposição de pavimentos permite a multiplicação das unidades construídas (FERREIRA, 1987; SPOSITO, 1991; RIBEIRO; CARDOSO, 2003).

O interesse por esse tema surgiu a partir da pesquisa de conclusão de curso de graduação em Geografia, que analisou a distribuição espacial dos edifícios com cinco ou mais pavimentos, na área projetada da cidade (RODRIGUES, 2014). A partir dessa análise inicial, notou-se que a verticalização que começava a se desenvolver em Palmas, apresentava algumas especificidades, provenientes da própria formação territorial da cidade, o que suscitou o desejo de realizar uma investigação mais detalhada desse processo.

Sabe-se que, desde a projeção de Palmas, a verticalização estava prevista, já que o projeto da cidade<sup>1</sup> apontava espaços reservados para a edificação vertical (GRUPOQUATRO, 1989). Contudo, a verticalização projetada deveria ocorrer concomitante à ocupação das quadras, que dar-se-ia em etapas subsequentes, de modo a impedir o espalhamento da malha urbana (GRUPOQUATRO, 1989). No entanto, em decorrência do desvirtuamento do que fora projetado, a forma de ocupação proposta não foi seguida, provocando o espraiamento da mancha urbana e uma precoce ocupação nas áreas de expansão futura, gerando uma ampla escala de ocupação horizontal para a cidade<sup>2</sup>, permeada por vazios intersticiais e por grandes glebas desocupadas<sup>3</sup>.

Em Palmas, a configuração horizontalizada, permeada de espaços desocupados, contrapõe-se, nos últimos anos, com uma configuração verticalizada, com a presença expressiva de edifícios baixos (até quatro pavimentos) e altos (acima de cinco pavimentos). Todavia, tal verticalização não se justifica pela escassez de áreas livres para a expansão horizontal e nem mesmo pelas necessidades de adensamento da cidade, tendo em vista a sua baixa densidade de ocupação (BAZOLLI, 2007; OLIVEIRA, 2014; BESSA; OLIVEIRA,

---

<sup>1</sup> Trata-se do Projeto da Capital do Estado do Tocantins: Plano Básico/Memória, que foi encomendado pelo governo do estado ao Grupo Quatro Arquitetura, Planejamento e Consultoria (GRUPOQUATRO, 1989).

<sup>2</sup> Esse fato é evidenciado nas obras de Lira (2011), Kran e Ferreira (2006), Vasconcelos (2006), Bazolli (2007), Denardi (2013), Amaral (2011), Silva (2008), Rodovalho (2012) e Oliveira (2014).

<sup>3</sup> Caracterizando, como aponta Sposito (2007), uma urbanização marcada pela extensão das áreas urbanas, com formas espaciais dispersas e descontínuas.

2014).

Diante dessas especificidades da verticalização em Palmas, considerou-se relevante questionar: qual a natureza do recente e acelerado processo de verticalização para a reprodução do espaço urbano em Palmas? A partir dessa questão central, a presente pesquisa objetiva entender o processo de verticalização em Palmas, averiguando suas especificidades desde o projeto urbanístico até a sua significância atual no processo de reprodução do espaço urbano dessa cidade.

Para responder tal questionamento e alcançar o objetivo proposto, partiu-se da análise do Projeto da Capital do Estado do Tocantins: Plano Básico/Memória (GRUPOQUATRO, 1989), e de documentos referentes à memória da concepção, bem como o manual orientador do projeto (GRUPOQUATRO, 1989a [?]; 1989b [?]), no intuito de apreender como a verticalização foi concebida pelos projetistas e as áreas onde deveria ocorrer na cidade.

Posteriormente, analisou-se a legislação municipal, para examinar como a construção vertical foi sendo regulamentada, ao longo dos anos, e quais instrumentos foram utilizados para tal regulação. As principais leis consideradas foram: a Lei n. 386, de 17 de fevereiro de 1993 (PALMAS, 1993), que dispôs sobre a divisão da área urbana da sede do município de Palmas em Zonas de Uso; a Lei n. 468, de 6 de janeiro de 1994, que aprovou o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP), integrando em seus anexos a memória e as plantas do projeto elaborado pelo GrupoQuatro em 1989 (PALMAS, 1994), e a Lei n. 155, de 28 de dezembro de 2007, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas (PALMAS, 2007a).

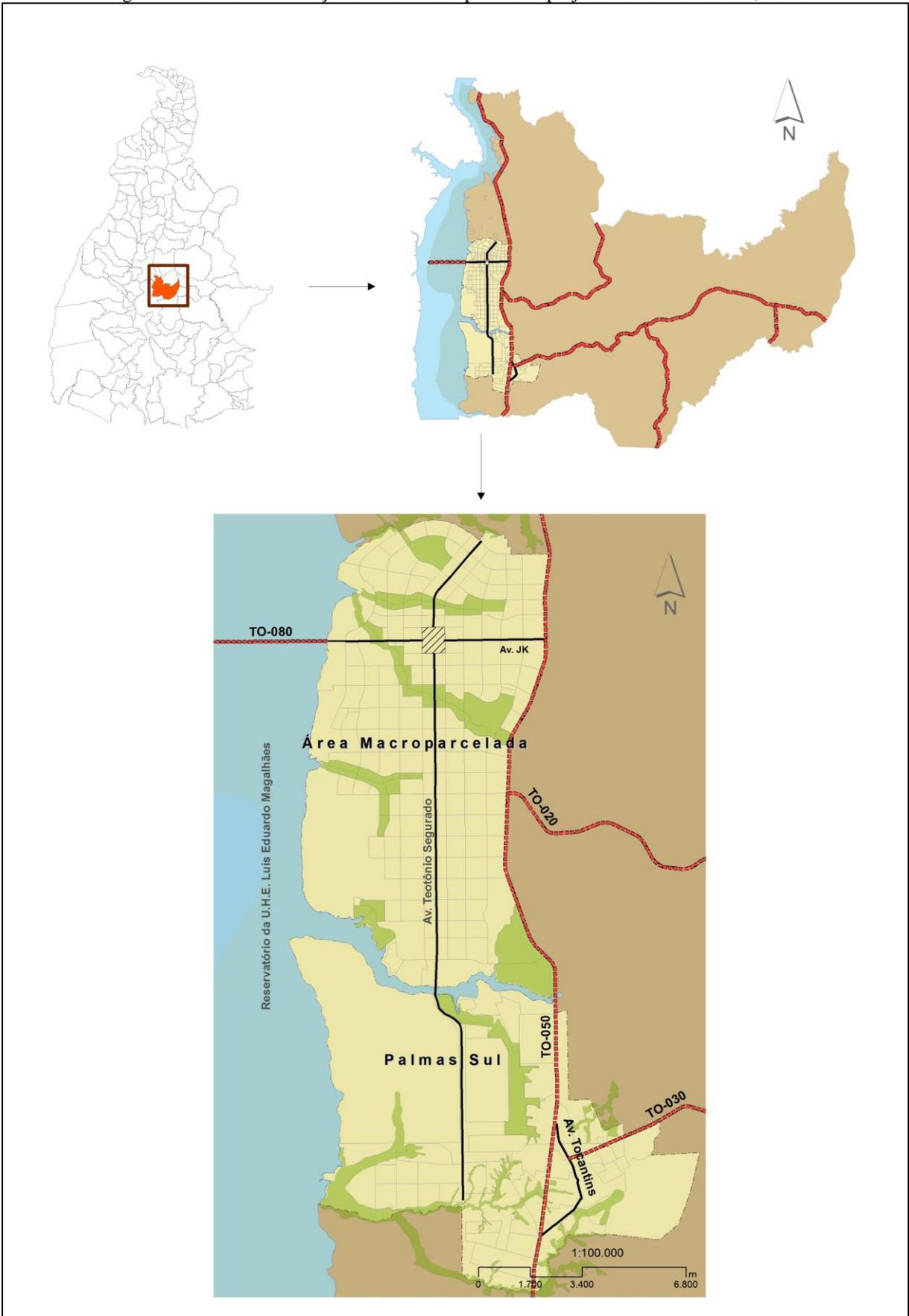
Após a análise documental, iniciou-se o levantamento dos dados primários, por meio da pesquisa de campo, que levantou informações sobre os edifícios e sobre os agentes e os capitais envolvidos na produção desses edifícios, englobando o perímetro urbano da cidade, que abrange tanto a área macroparcelada projetada<sup>4</sup>, como a área de expansão sul, denominada, nesta dissertação, como Palmas-Sul<sup>5</sup> (Figura 1). Ao contemplar todo o perímetro urbano, buscou-se examinar como o processo de verticalização tem ocorrido, não apenas na área macroparcelada, onde a verticalização foi projetada, mas também nas áreas periféricas da cidade, não projetadas.

---

<sup>4</sup> A área macroparcelada, hoje, é denominada, segundo Lei Complementar n. 155, de 28 de dezembro de 2007, de Região Central da Área Urbana da Sede do Município de Palmas (PALMAS, 2007).

<sup>5</sup> Esse termo vem sendo utilizado, de maneira mais ou menos recorrente pela prefeitura de Palmas, num zoneamento que divide a cidade em: Palmas Norte, Palmas Centro, que corresponde à área de macroparcelamento do projeto, e Palmas Sul.

Figura 1 - Palmas: localização da área macroparcelada projetada e de Palmas-Sul, 2016



Fonte: SEMEDUS, 2015. Edição e organização: Rodrigues, 2015.

Na pesquisa de campo, cabe destacar, que, nesta dissertação, dadas as especificidades encontradas em Palmas, optou-se, por considerar as edificações compostas de térreo e mais dois pavimentos como construções verticais<sup>6</sup>. Assim, foram definidas as seguintes classificações para a verificação da quantidade de pavimentos: edifícios com três e quatro pavimentos; entre cinco e quinze pavimentos; entre dezesseis e trinta pavimentos e com 31 ou mais pavimentos. No levantamento de campo, não foram computados os pavimentos do subsolo.

Após o estabelecimento dessa classificação, foi elaborada uma ficha para a coleta dos dados gerais sobre os edifícios (Apêndice 1), composta pelos seguintes itens: nome do edifício, endereço, data de conclusão da construção, construtora/incorporadora responsável pela obra, quantidade de torres no empreendimento, quantidade de pavimentos por torre; quantidade de apartamentos por andar e tipos de uso. A ficha também continha itens para informações complementares, como: quantidade de apartamentos desocupados; quantidade de elevadores por torre; quantidade de vagas de garagem; quantidade de quartos e banheiros nos apartamentos; número de unidades tipo duplex e triplex; equipamentos de lazer de uso coletivo presentes nos empreendimentos (salão de festas, piscinas, *playgrounds*, academias, espaço *gourmet*, entre outros); além da presença dos circuitos de segurança, como cercas ou sensores elétricos e monitoramento com câmeras.

Após a elaboração da ficha, foram impressos os mapas de cada quadra da cidade, disponibilizados, em PDF, pelo Sistema de Informações Geográficas de Palmas, no *site* da prefeitura (PALMAS, 2015). Em julho de 2015, foi realizado, em campo, o levantamento dessas informações contidas na ficha, de modo que cada edifício foi identificado no mapa impresso da quadra, e as informações gerais e complementares foram registradas nas fichas. Também foram feitos registros fotográficos dos edifícios. A opção por essa forma de levantamento resultou da falta de dados sistematizados nas Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano e de Habitação, bem como do insucesso em obter informações junto ao Sindicato da Indústria da Construção Civil do Tocantins (SINDUSCON) e do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado do Tocantins (CREA).

No caso dos edifícios concluídos, as informações foram obtidas nas portarias, com funcionários, síndicos e outros moradores. Nos edifícios em construção, algumas informações encontravam-se descritas em placas colocadas na frente das obras, sendo complementadas pelos encarregados das construções, como engenheiros e demais funcionários. Também foi possível

---

<sup>6</sup> É mais comum, nos estudos sobre verticalização, computarem apenas os edifícios com quatro ou mais pavimentos, ou nos edifícios onde há obrigatoriedade do uso do elevador (SPÓSITO, 1991; SOUZA, 1994; RAMIRES, 1998).

obter informações nos *sites* de algumas construtoras que disponibilizam detalhes sobre os empreendimentos realizados. Nos casos em que não se encontrava ninguém para fornecer informações, principalmente, devido a adoção de portarias remotas, onde não há a presença física de funcionários, buscou-se obter os dados nos anúncios de aluguel e venda de imóveis e nos *sites* das imobiliárias e em consultas a corretores.

Após ter concluído a coleta de campo referente aos edifícios, as informações foram tabuladas e organizadas em gráficos e mapas. Com base na observação dos dados levantados, foram estabelecidos três períodos para análise do processo de verticalização em Palmas: o primeiro período, entre 1989 e 2000, marcou o início do processo, com uma verticalização pouco expressiva; o segundo período, entre 2001 e 2010, foi marcado por uma verticalização que, no que diz respeito à altura dos edifícios, seguiu as indicações do Projeto da Capital do Estado do Tocantins (GRUPOQUATRO, 1989), que propunha a altura máxima de 45 metros para as edificações verticais na cidade; e o terceiro período, entre 2011 e 2015, caracterizou o momento de maior expressividade no processo de verticalização, quando houve o aumento do número de torres e o surgimento dos edifícios mais altos, rompendo com o proposto no projeto urbanístico. Também foram considerados os edifícios que, até dezembro de 2015, encontravam-se em obras, englobando tanto as que se encontravam em estágio inicial, como as que já estavam perto de serem concluídas. Ressalta-se que no levantamento de campo realizado, foram verificados alguns edifícios onde não foi possível obter as informações precisas com relação ao ano de edificação. Por isto, optou-se por registrar a localização desses edifícios, desde o primeiro mapeamento, contudo, classificando-os na legenda como edifícios sem data precisa de construção.

As informações referentes aos agentes e aos capitais envolvidos na produção dessas edificações foram obtidas, em um primeiro momento, nos *sites* das principais construtoras e imobiliárias atuantes na cidade; e, posteriormente, em pesquisa de campo realizada em março de 2016. Tal pesquisa foi realizada em construtoras, com corretores imobiliários e na Caixa Econômica Federal, banco que tem primazia na concessão de recursos, principalmente para a habitação na cidade. Para cada agente, surgiram questionamentos diversos, que foram sendo respondidos com o auxílio de roteiro semiestruturado (Apêndice 2), no intuito de compreender o porquê da opção pela construção vertical, a forma como se dava a obtenção dos terrenos, os recursos e as formas de financiamentos utilizados, o perfil dos clientes que consomem os produtos verticais e os valores das unidades construídas. Junto à Caixa Econômica Federal, foram obtidas informações referentes a liberação de recursos, bem como as linhas de créditos disponibilizadas para os agentes.

Foram consultados alguns engenheiros para dirimir dúvidas relacionadas às técnicas construtivas usadas nos edifícios, à aplicação dos índices urbanísticos e a forma de cálculo das áreas não-computáveis das construções. Para complementar as informações sobre os edifícios destinados à Habitação de Interesse Social, foi ouvido um representante do Movimento Nacional de Luta pela Moradia, que colaborou para o entendimento da forma como vem ocorrendo o uso dos edifícios para a produção de moradia popular e de como ocorrem as escolhas das áreas para execução desses programas. Também foram consultados funcionários da Companhia Imobiliária do Estado do Tocantins (TerraPalmas), objetivando compreender melhor a atuação do governo do estado como agente imobiliário.

Finalmente, de posse dessas informações, foi possível analisar em que medida a produção vertical tem reestruturado as dinâmicas de produção e reprodução do espaço urbano em Palmas. Nessa perspectiva, a presente dissertação encontra-se organizada em três capítulos, além desta introdução e das considerações finais. O capítulo um apresenta como a verticalização foi projetada e como foi regulada ao longo dos anos, além de descrever os dois primeiros períodos do processo de verticalização em Palmas. O capítulo dois trata do período mais recente da verticalização e da atuação dos agentes produtores dos edifícios na cidade, com destaque para os capitais envolvidos. O capítulo três expressa a análise de como a verticalização é implementada pelos agentes envolvidos em sua produção, a partir da lógica da produção e reprodução do próprio espaço urbano de Palmas.

# **CAPÍTULO 1**

## **O PROJETO E OS INSTRUMENTOS DE REGULAÇÃO PARA A CONSTRUÇÃO VERTICAL EM PALMAS (1989-2000 / 2001-2010)**

Nas duas primeiras décadas de existência da cidade de Palmas, o processo de verticalização, apesar de proposto e projetado para a nova capital em seu projeto (GRUPOQUATRO, 1989), apresenta-se de forma lenta, sobretudo, na primeira década (1989-2000), ganhando maior notoriedade a partir da segunda década (2001-2010).

No intuito de proporcionar maior entendimento desse processo inicial da verticalização em Palmas, buscou-se evidenciar como a construção vertical foi projetada e regulada pelas legislações municipais, bem como descrever a forma como se configurou, no espaço urbano, a construção dos edifícios ao longo dessas duas décadas, observando a quantidade, a localização e as principais características desses edifícios, e também os agentes responsáveis por essa verticalização inicial.

### **1.1 - A lógica da verticalização no Projeto da Capital do Estado do Tocantins**

As formas verticais de construção foram claramente propostas no Projeto da Capital do Estado do Tocantins: Plano Básico/Memória (GRUPOQUATRO, 1989). No entanto, para uma maior compreensão de como essas formas de edificações foram concebidas para Palmas, torna-se relevante elencar algumas características do projeto e a maneira como esse foi idealizado.

De acordo com o projeto, o desenho urbano de Palmas foi norteado pelos seguintes princípios: flexibilidade, qualidade ambiental e viabilidade econômica (GRUPO QUATRO, 1989). É a partir da observância desses princípios que se intenta analisar a verticalização projetada para a cidade.

O princípio da flexibilidade foi considerado na escolha do traçado da cidade, composto de grandes quadras (tamanho padrão de 700 metros por 600 metros), não gabaritadas, que, supostamente, garantiam “liberdade de criação” (GRUPO QUATRO, 1989, p. 6). A adoção de

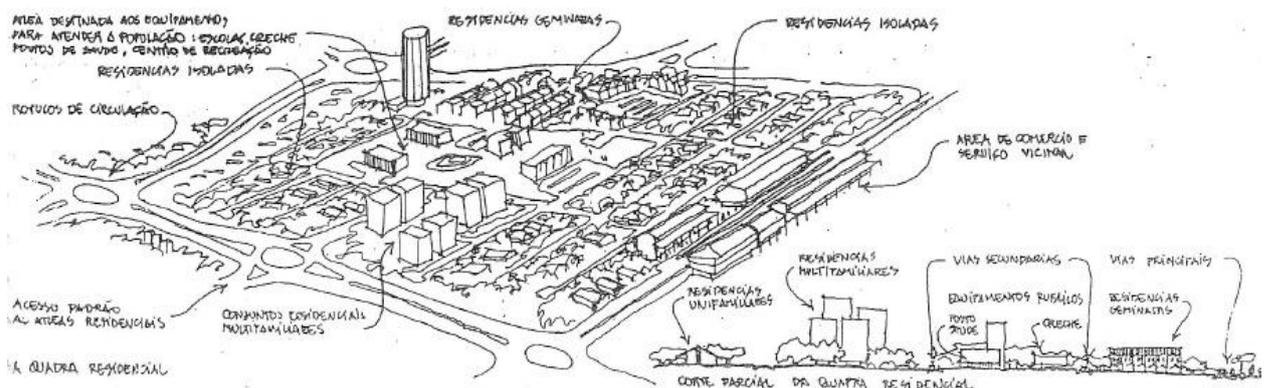
gabaritos, para os projetistas, constituir-se-ia em uma atitude seletiva que tornaria a cidade inviável. Por isso, foi estabelecida uma densidade média de ocupação para as quadras residenciais de trezentos habitantes por hectare, que, de acordo com a consultoria prestada por Juan Luis Mascaró<sup>7</sup>, corresponderia a “um índice extremamente viável economicamente” e capaz de manter uma “boa qualidade de vida” (SEGAWA, 1991, p. 106).

Para alcançar essa densidade, as quadras residenciais foram projetadas para conter, além das habitações unifamiliares (residências isoladas), as habitações multifamiliares (geminadas e verticais entre quatro e dez andares).

[...] as famílias, quanto ao modo de habitar, encontrariam na ocupação final da parte urbanizada opções da seguinte forma: **um quinto preencheria habitações de maior densidade (edifícios de até dez andares), outro quinto ocuparia blocos residenciais do tipo prédios com até quatro andares**, e os demais três quintos lotes individuais (GRUPOQUATRO, 1989, p. 10, destaque nosso).

Para as quadras residenciais (Figura 2), foram fixadas algumas regras de ocupação no que diz respeito à densidade e à existência de comércio vicinal, de lugar de culto e de equipamentos urbanos de uso coletivo, como postos de saúde, creches e escolas (GRUPOQUATRO, 1989). Também foram determinadas que as quadras tivessem duas entradas voltadas para as vias secundárias (GRUPOQUATRO, 1989; OLIVEIRA, 2014). A forma de distribuição das construções seria livre e cada quadra teria um desenho particular (GRUPOQUATRO, 1989).

Figura 2 - Palmas: croqui de quadra residencial com habitações unifamiliares e multifamiliares (geminadas e verticais entre 4 e 10 andares)



Fonte: GRUPOQUATRO, 1989, s./p.

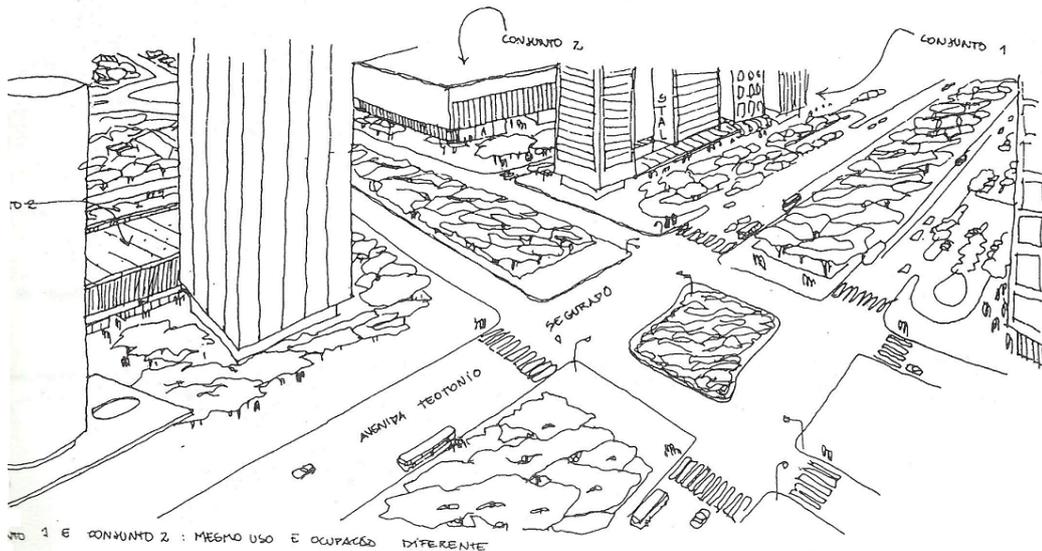
Com relação ao posicionamento das habitações multifamiliares, o projeto da capital orientou que fossem localizadas nas bordas das quadras, próximas do sistema viário secundário

<sup>7</sup>Juan Luis Mascaró, engenheiro civil e professor da faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), prestou consultoria especializada na área de economia em infraestrutura (VELASQUES, 2010).

da malha ortogonal, visando a melhoria do tráfego (GRUPO QUATRO, 1989; IPUP, 2002).

Além da presença da verticalização nas áreas residenciais, essa também foi proposta para as áreas de comércio e serviço. Os edifícios mais altos, com até 45 metros de altura, seriam construídos ao longo da avenida Teotônio Segurado (Figura 3), caracterizada como eixo comercial central, cortando a cidade de norte a sul (GRUPOQUATRO, 1989; SEGAWA, 1991).

Figura 3 - Palmas: projeção de edifícios, com até 45 metros, junto a avenida Teotônio Segurado



Fonte: GRUPO QUATRO, 1989, p. 22.

O segundo princípio norteador adotado no projeto da capital tratava da qualidade ambiental. De acordo com o projeto, a implantação das edificações e o adensamento populacional, na área da nova capital, deveriam incluir “[...] grande cuidado com a ecologia” (GRUPOQUATRO, 1989, p. 4). Esse cuidado era justificado pelas características do sítio escolhido para a implantação da cidade, localizado numa planície fluvial, limitada à leste pelas escarpas tabulares do planalto residual (dissecado) do rio Tocantins, denominado localmente Serra do Lajeado, e à oeste pela margem direita do referido rio, que, atualmente, forma o reservatório artificial da UHE Luiz Eduardo Magalhães (GRUPO QUATRO, 1989).

A localização da cidade resultava, segundo os projetistas, em um perfeito enquadramento urbanístico e paisagístico, que aliava beleza cênica e funcionalidade, sendo ainda determinante na proposição de uma planta linear, nos sentidos leste-oeste e norte-sul, para a malha urbana (TEIXEIRA, 2009). Dessa forma, a escolha de uma malha viária ortogonal<sup>8</sup>, formando o chamado “tabuleiro de xadrez”, proporcionaria o aproveitamento da beleza cênica

<sup>8</sup> A escolha dessa malha viária foi justificada tanto pela adequação ao sítio escolhido como pela viabilidade econômica (TEIXEIRA, 2009).

local, como explicaram os projetistas, Luiz Fernando Cruvinel Teixeira e Walfredo Antunes de Oliveira Filho, em entrevista dada a Segawa (1991, p. 105), “[...] temos sempre esse pensamento urbanístico, arquitetônico, de explorar a perspectiva para o lago, o perfil da serra no horizonte, enfim, perspectivas urbanas bonitas que a malha implantada permite vislumbrar”.

Nessa perspectiva, nota-se que o projeto não previu edifícios muito altos (acima de 15 ou 16 pavimentos), uma vez que propunha uma harmonia no conjunto das edificações, cuja aparência geral devia ser de uma massa menor, com edifícios intercalados (GRUPOQUATRO, 1989). Nas áreas que margeiam o reservatório foram criadas as Áreas de Lazer e Cultura (ALC’s), que foram projetadas para possuírem baixa densidade de ocupação (Figura 4), o que permitiria a boa visibilidade e o acesso da população ao reservatório, aos parques públicos e aos demais equipamentos de lazer e cultura sugeridos para essa área (GRUPOQUATRO, 1989; SEGAWA, 1991). Portanto, para as ALC’s, o projeto não previa a construção de edifícios verticais, fossem esses comerciais ou residenciais, apenas construções de clubes e áreas voltadas a prática de esportes e outras atividades destinadas à educação, cultura e lazer.

Figura 4 - Palmas: ilustração de uso das Áreas de Lazer e Cultura (ALC’s), junto ao reservatório da UHE Luiz Eduardo Magalhães, onde não se previa construções verticais, como previstas nas quadras ao fundo



Fonte: GRUPOQUATRO, 1989, s./p.

O projeto também fazia referência às características do clima local, ponderando que essas deveriam ser consideradas ao se construir as edificações, fossem horizontais ou verticais.

O conjunto das construções deve levar em conta e respeitar o clima local, que é de alto teor de umidade [no período chuvoso] e com temperaturas elevadas durante todo o ano. Portanto a disposição das partes edificadas deve considerar a possibilidade de haver entre elas áreas de ventilação, de maneira a haver espaços disponíveis suficientes na cidade para ocorrer uma boa circulação de ar (GRUPOQUATRO, 1989, p.4).

Quanto ao princípio de viabilidade econômica, trata-se, principalmente, do que seria mais viável no custeio da cidade tanto na implantação como na manutenção, “tendo em vista o

nascimento de um novo estado sem recursos próprios, de passado decadente, de base agrícola e sem indústrias” (VELASQUES, 2010, p. 209). Assim, o projeto foi concebido para que o governo investisse o mínimo em infraestrutura, deixando para a iniciativa privada parte desses gastos (GRUPOQUATRO, 1989). Portanto, a escolha do tipo de malha urbana, a adoção das grandes quadras, a proposta de densidade média para as áreas residenciais e a forma de ocupação em etapas basearam-se nesse princípio, que foi descrito pelos projetistas da seguinte forma:

Viabilidade: a construção da nova cidade deve situar-se dentro das condições econômicas locais, estaduais e nacionais. Assim sendo, a economia deve ser buscada tanto nos aspectos de infra como de super estrutura. Isto se fará através da adoção de densidade que respeite padrões econômicos humanos, de um desenho urbano modular e despojado e também pela implantação gradativa em todo tecido urbano, sem perder as características do conjunto (GRUPOQUATRO, 1989, p. 6).

Nesse contexto, a verticalização pode ser entendida como uma das formas pela qual seria alcançada, nas áreas residenciais, a densidade média de população proposta, e, nas áreas de comércio e serviço, a concentração dessas atividades ali desenvolvidas, onde se localizariam os edifícios maiores (GRUPO QUATRO, 1989). A densidade populacional, associada à ocupação em etapas subsequentes, possibilitaria a otimização da infraestrutura urbana instalada e, conseqüentemente, uma economia de gastos para o poder público.

## **1.2 - A verticalização na Lei n. 386/1993 e nos planos diretores de 1994 e 2007: legislações e políticas urbanas**

A Lei n. 386, de 17 de fevereiro de 1993 (PALMAS, 1993), que dispôs sobre a divisão da área urbana da sede do município de Palmas em Zonas de Uso (Figura 5), apresentou as normas para os tipos construtivos permitidos em cada área da cidade, bem como os índices adotados para a ocupação e o aproveitamento dos lotes.

Para a identificação dessas Zonas de Uso da cidade, a referida lei obedeceu a critérios próprios, mas também considerou os critérios estabelecidos no projeto da capital (GRUPOQUATRO, 1989). Dessa forma, a área macroparcelada foi estruturada em quatro setores (nordeste - NE, sudeste - SE, noroeste - NO e sudoeste - SO), nos quais foram estabelecidas as seguintes áreas: Área Residencial (AR); Área de Comércio e Serviço (ACS) subdividida em Área de Comércio e Serviço Central (AC), Área de Comércio e Serviço Urbano

(ACSU), Área de Comércio e Serviço Vicinal<sup>9</sup> (ACSV), Área de Comércio e Serviço Regional (ASR) e Área de Comércio e Serviço Local<sup>10</sup> (QC); Área Administrativa (AA) (federal, estadual municipal); Área de Lazer e Cultura (ALC); Áreas de Equipamentos (AE) e Área Verde (AV)(PALMAS, 1993) (Figura 5).

Segundo a Lei n. 386/1993, cada Zona de Uso considera a peculiaridade que a caracterize no âmbito das funções da cidade e de seu melhor exercício (PALMAS, 1993). Assim, o controle do uso do solo fundamenta-se nos usos admitidos correspondentes às funções e atividades urbanas nas áreas desenvolvidas. As edificações realizadas nessas zonas possuem parâmetros normativos diferenciados, com a determinação de índices para a ocupação e o aproveitamento máximo dos lotes<sup>11</sup> (PALMAS, 1993). Portanto, a análise dessa lei permite verificar as áreas da cidade onde a verticalização poderia ocorrer.

Diante do exposto, a Lei n. 386/1993 (PALMAS, 1993), em conformidade com o projeto da capital (GRUPOQUATRO, 1989), permitia que houvesse a construção de habitações coletivas em todas as áreas residenciais (AR), diferenciando-as em multifamiliar I e II, com índices específicos de ocupação e de aproveitamento do terreno (Tabela 1). As construções multifamiliares I teriam taxa de ocupação máxima de até 40% e índice de aproveitamento máximo de 1,5 dos terrenos. As construções multifamiliares II teriam taxa de ocupação máxima de até 30% e índice de aproveitamento máximo de 2 dos terrenos<sup>12</sup> (Tabela 1).

Para as Áreas de Comércio e Serviço Central<sup>13</sup> (AC) e Urbano (ACSU), além do uso de comércio e serviço, também foi permitido o uso residencial. Para essas áreas, a taxa de ocupação máxima e o índice de aproveitamento máximo do terreno eram maiores, possibilitando a construção de edifícios mais altos (Tabela 2).

---

<sup>9</sup> As Áreas de Comércio e Serviço Vicinal (ACSV) situam-se nas extremidades das quadras residenciais voltadas para as avenidas Leste-Oeste, onde se localizam estabelecimentos que atendem às necessidades imediatas das áreas habitacionais (PALMAS, 1993). Devido à escala adotada, não foi possível representá-las na Figura 5.

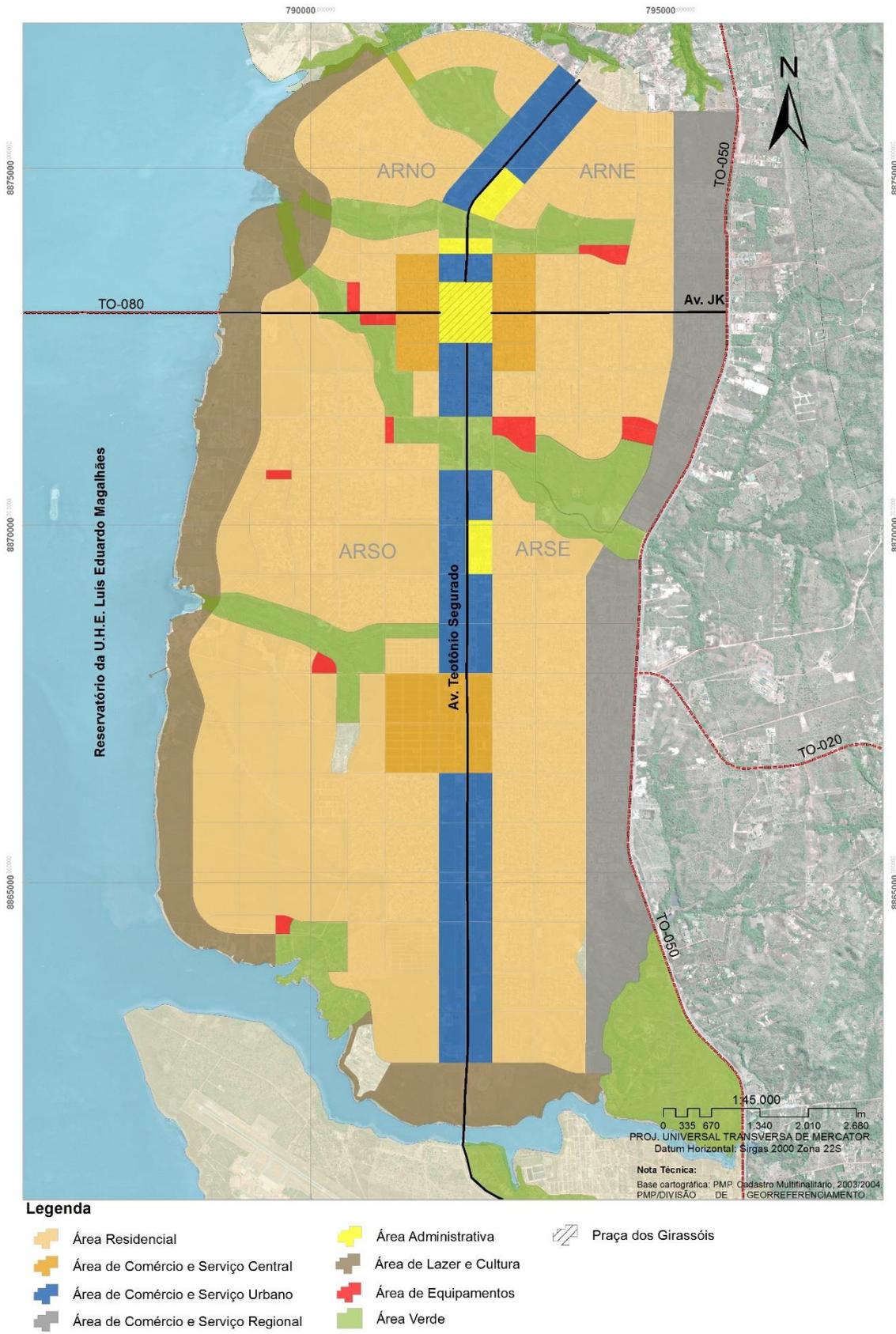
<sup>10</sup> As Áreas de Comércio e Serviço Local (QC), estão organizadas para sediar estabelecimentos de comércio e serviço localizados no interior das Áreas Residenciais e das Áreas de Comércio e Serviço Regional (PALMAS, 1993). Devido à escala adotada, não foi possível representá-las na Figura 5.

<sup>11</sup> Taxa de Ocupação Máxima - é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a máxima área de projeção horizontal da edificação, conforme o art. 9º da Lei n. 386/1993 (PALMAS, 1993). Índice de Aproveitamento Máximo - é o fator pelo qual a área do lote deve ser multiplicada para se obter a área total da edificação máxima permitida nesse mesmo lote, conforme o art. 9º da Lei n. 386/1993 (PALMAS, 1993).

<sup>12</sup> O Índice de Aproveitamento Máximo para Habitação Multifamiliar I e II passou a ser de 2,5, conforme a Lei n. 147, de 6 de setembro de 2007 (PALMAS, 2007b).

<sup>13</sup> O Índice de Aproveitamento Máximo para a Área de Comércio e Serviço Central passou a ser de 3,5, conforme a Lei n. 986, de 27 de abril de 2001 (PALMAS, 2001).

Figura 5 - Palmas: zonas de uso do espaço urbano, conforme a Lei n. 386/1993



Fonte: PALMAS, 1993. OLIVEIRA, 2014. Reedição: Rodrigues, 2015.

Tabela 1  
Palmas: índices urbanísticos para habitação multifamiliar nas Áreas Residenciais (AR), conforme Lei n. 386/1993

Índices Urbanísticos	Multifamiliar I	Multifamiliar II
Taxa de Ocupação Máxima	40%	30%
Índice de Aproveitamento Máximo	1,5	2

Fonte: PALMAS, 1993.

Tabela 2  
Palmas: índices urbanísticos para edifícios nas Áreas de Comércio e Serviço Central (AC) e Urbano (ACSU), conforme Lei n. 386/1993

Índices Urbanísticos	Área de Comércio e Serviço Central (AC)	Área de Comércio e Serviço Urbano (ACSU)
Taxa de Ocupação Máxima	100% térreo e 1º andar 50% demais andares	50% térreo e 1º andar 30% demais andares
Índice de Aproveitamento Máximo	2,5	3 para habitação multifamiliar 3,5 a 4 para demais usos

Fonte: PALMAS, 1993.

Para as demais Zonas de Uso, não eram permitidas habitações verticais, sendo que nas Áreas de Comércio e Serviço Vicinal (ACSV), Áreas de Comércio e Serviço Local (QC) e Áreas de Lazer e Cultura (ALC), as edificações poderiam ter no máximo oito metros de altura, o que corresponderia a uma edificação com dois pavimentos, caso seja considerado o pé-direito de dois metros e setenta centímetros ou três metros, como sugere o Código de Obras<sup>14</sup>, para lojas e comércios respectivamente (PALMAS, 2014).

Portanto, a lógica da verticalização, nesse momento inicial, segue o disposto no projeto da capital, que previa edifícios nas áreas residenciais (AR), centrais (AC) e ao longo da avenida Teotônio Segurado (ACSU) (GRUPOQUATRO, 1989; PALMAS, 1993).

A Lei n. 468, de 6 de janeiro de 1994, aprovou o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP), integrando em seus anexos a memória e as plantas do projeto elaborado pelo GrupoQuatro em 1989 (PALMAS, 1994). Essa lei dispôs sobre o parcelamento do solo do município para fins urbanos, seguindo como diretriz básica o projeto da capital (GRUPOQUATRO, 1989), uma vez que as orientações técnicas do mesmo deveriam ser obedecidas, a exceção dos aspectos que a própria lei dispusesse de forma contrária.

Cabe ressaltar que, entre o início da construção da cidade (1989) e a aprovação do Plano Diretor Urbanístico de Palmas (1994), a implantação da cidade apresentou alterações expressivas no que havia sido projetado, sobretudo pela inobservância das diretrizes básicas de ocupação, marcada, especialmente, pelo rompimento com as etapas de ocupação, bem como

<sup>14</sup> A Lei n. 45, de 22 de março de 1990, que dispõe sobre o Código Municipal de Obras, passou a vigorar na sua íntegra como Lei Complementar, com o número 305, datada de 2 de outubro de 2014 (PALMAS, 2014).

pelo alargamento da área urbana e pela implantação parcial das infraestruturas e equipamentos urbanos (BESSA; OLIVEIRA, 2015). Como pontua Rodovalho (2012, p. 17):

[...] o processo de planejamento e gestão urbana da cidade sofre um hiato, visto que o Plano Diretor Urbanístico, instrumento que deveria ser o norteador do desenvolvimento urbano da cidade, só foi aprovado em 1994, ou seja, cinco anos após o Projeto e o início da implantação da cidade. Nesse hiato temporal de intensa construção da cidade, as diretrizes básicas de ocupação da cidade, contidas no Projeto Urbanístico [Projeto da Capital do Estado do Tocantins], foram ignoradas bem como o desenho do perímetro urbano. Ou seja, neste período de abandono do planejamento, a cidade de Palmas vai sendo construída e administrada com o uso de um arcabouço de legislações estaduais e municipais que vão coordenando e controlando a ocupação do espaço sem a preocupação de regulamentar o que havia inicialmente sido planejado.

No que diz respeito à verticalização, não houve alterações significativas, uma vez que o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PALMAS, 1994) seguiu as diretrizes do que já havia sido posto pelo projeto da capital (GRUPOQUATRO, 1989).

Com relação à altura dos edifícios, mesmo que o projeto da capital propusesse uma altura ideal para os edifícios das áreas residencial e comercial, cabe ressaltar que, desde o início, não houve gabaritos que limitassem a altura dos mesmos, posto que o princípio de flexibilidade, adotado no citado projeto, determinava apenas a densidade ideal para as quadras, que seria de 300 habitantes por hectare (GRUPOQUATRO, 1989). Dessa forma, tanto a Lei n. 386/1993, que delimitou as Zonas de Uso, como a Lei n. 468/1994, que aprovou o Plano Diretor Urbanístico de Palmas, não trouxeram alterações nesse quesito.

Cabe ressaltar que a Região Sul da Área Urbana da Sede do Município de Palmas<sup>15</sup>, denominada aqui de Palmas-Sul<sup>16</sup>, não foi abrangida na Lei n. 386/1993. A regulação do uso e ocupação do solo dessa área deu-se pela Lei n. 94/2004, que estabeleceu níveis de incomodidade (NI) como parâmetro para regular as atividades a serem desenvolvidas em cada área (PALMAS, 2004). Esses níveis de incomodidade (NI) variam de zero a seis, sendo que cada número corresponde ao grau de impacto que determinada atividade pode causar em relação à habitação unifamiliar (PALMAS, 2004).

Conforme o art. 7º da Lei 94/2004, os índices urbanísticos controladores da ocupação do solo foram fixados em função do nível de incomodidade dos lotes e quadras em relação ao sistema viário local (PALMAS, 2004). Dessa forma, para as áreas classificadas como NI-0, NI-

<sup>15</sup> Trata-se da denominação dada pela Lei nº 155/07 para a área ao sul do ribeirão Taquaruçu, que, inicialmente, destinava-se à expansão futura da cidade, correspondendo à quinta etapa de ocupação. Porém, foi ocupada logo nos primeiros anos de criação da cidade, com a atuação/conivência do governo, contrariando o que fora projetado e gerando fragmentação urbana, vazios urbanos, segregação socioespacial e encarecimento da cidade. A esse respeito, os seguintes autores podem ser citados: LIRA (1995); KRAN (2006); VASCONCELOS (2006); BAZOLLI (2007); SILVA (2008); RODOVALHO (2012); DENARDI (2013).

<sup>16</sup> A denominação Palmas-Sul também foi adotada por OLIVEIRA (2014).

1 e NI-2, foram estabelecidos coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação menores, cuja altura das edificações não poderia ultrapassar oito metros. Nas áreas com nível de incomodidade NI-3, NI-4 NI-5 e NI-6<sup>17</sup>, o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação são maiores, sendo permitidas edificações com a altura máxima de 25 metros, o que corresponderia a um edifício de aproximadamente sete ou oito andares.

Para Palmas-Sul, portanto, até a criação da Lei n. 94/2004 (PALMAS, 2004), não houve legislação específica que regulasse a construção de edifícios, uma vez que o Código de Obras, Lei n. 45/1990 (PALMAS, 1990a), apesar de destinar-se a todo o município, não especificou os índices urbanísticos a serem adotados nas quadras e lotes, tão pouco o fez o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PALMAS, 1994).

Em conformidade com a Lei n.10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, foi necessária a elaboração de um novo plano diretor para Palmas. Esse foi sancionado por meio da Lei n. 155, de 28 de dezembro de 2007, e denominado Plano Diretor Participativo do Município de Palmas (PALMAS, 2007a). Dentre os objetivos intentados por esse novo plano diretor, em seu art. 12 (PALMAS, 2007a, p. 3), cabe destacar os seguintes:

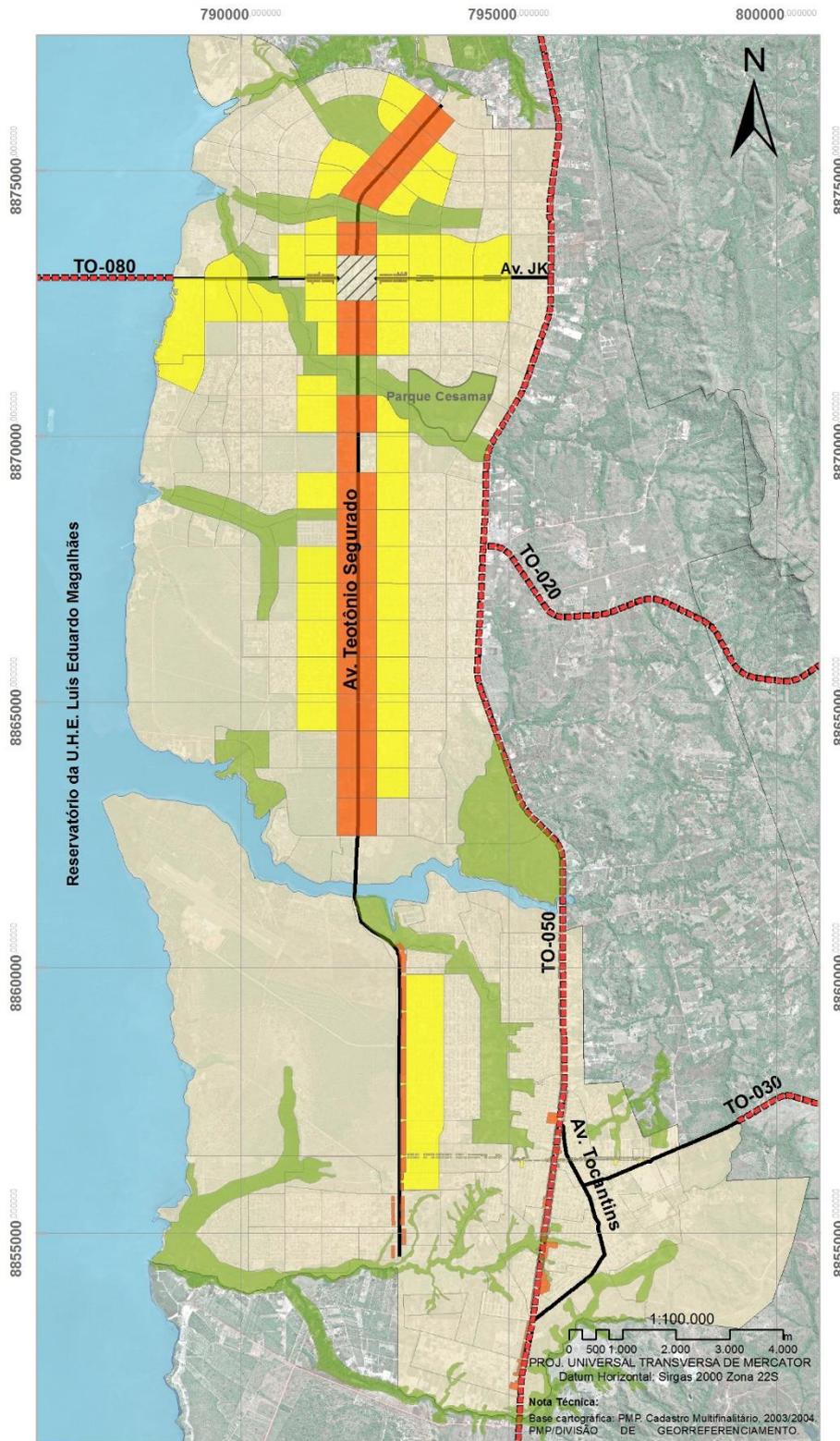
- II - democratizar o acesso à terra, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, revertendo o processo de segregação socioespacial; [...]
- V - coibir o uso especulativo do imóvel urbano de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade; [...]
- VII - intensificar o uso e ocupação dos lotes nas áreas com infraestrutura e equipamentos já instalados.

Entre as ações adotadas para alcançar tais objetivos, o novo plano diretor trouxe, em seus artigos 21 a 24, algumas alterações com relação ao ordenamento do solo urbano. O art. 23 dividiu o perímetro urbano de Palmas em dez áreas estruturantes (Figura 6) (PALMAS, 2007a): Área de Ocupação Prioritária Avenida Teotônio Segurado; Área de Ocupação Prioritária Avenida JK; Área de Ocupação Prioritária Via Auxiliar paralela à TO-050; Área de Ocupação Preferencial Avenida Teotônio Segurado; Área de Ocupação Preferencial Avenida JK; Área de Ocupação Preferencial Avenida Perimetral Norte; Área de Ocupação Preferencial Avenida Tocantins - Taquaralto; Área de Ocupação Preferencial Avenida Tocantins - Jardins Aurenny I e III; Áreas de Desenvolvimento Econômico; Área de Urbanização Específica.

---

<sup>17</sup> Os índices urbanísticos das áreas NI-6 diferenciam-se das demais áreas, como mostra o Art. 7º, § 4. No entanto, a altura máxima permitida para as edificações é a mesma das áreas NI-3, NI-4 e NI-5 (PALMAS, 2004).

Figura 6 - Palmas: áreas de ocupação prioritária e preferencial, conforme a Lei n. 155/2007



**Legenda**

- Áreas de Ocupação Prioritária
- Áreas de Ocupação Preferencial
- Unidades de Conservação
- Praça dos Girassóis

Fonte: PALMAS, 1993. SEMDUS, 2015. Organização: Rodrigues, 2014.

Para as áreas estruturantes de ocupação prioritária e de ocupação preferencial (Figura 6), o art. 81 da Lei n. 155/2007 permitiu a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir<sup>18</sup> (PALMAS, 2007a). Nessas áreas, os coeficientes de aproveitamento, estabelecidos nas leis n. 386/1993 e n. 94/2004 (PALMAS, 1993; PALMAS, 2004), podem ser acrescidos em até 50%, aumentando consideravelmente a área construída.

Para melhor exemplificar, pode-se considerar que um lote com área total de 2.500 m<sup>2</sup> na área residencial, tem um índice de aproveitamento de 2,5. Dessa forma, a multiplicação da área do lote pelo índice de aproveitamento, resultaria em uma área de 6.250 m<sup>2</sup>. Caso o proprietário acrescente os 50% que a outorga permite para as áreas de ocupação prioritária e preferencial, o índice passaria de 2,5 para 3,75. Assim, a área construída passaria para 9.375 m<sup>2</sup>, resultando em um aumento de 3.125 m<sup>2</sup> na área total a ser construída.

Apesar de ter sido descrita no Plano Diretor Participativo do Município de Palmas (PALMAS, 2007a), a Outorga Onerosa do Direito de Construir foi regulamentada quase cinco anos depois, por meio da Lei Complementar n. 274, de 28 de dezembro de 2012 (PALMAS, 2012a). De acordo com a esta lei, a outorga onerosa também se aplica às áreas em que se realizem mudanças de uso do solo, que acarretem a valorização do lote (PALMAS, 2007a). Tendo em vista que a verticalização permite a criação de solo, uma vez que “numa mesma área do terreno, multiplica-se a quantidade de unidades construídas” (RIBEIRO; CARDOSO, 2003, p.127), a outorga onerosa potencializa essa multiplicação da área construída.

Entende-se que, mesmo sendo “onerosa”, a referida outorga é vantajosa<sup>19</sup> para os agentes produtores do espaço urbano, uma vez que, quanto mais solo é criado, mais diluído fica o preço e os encargos do terreno, como afirma Campos Filho (2001, p. 50), “[...] o preço mais alto da terra urbana fez com que empresários imobiliários, para diluí-lo, buscassem cada vez mais a redução da cota-parte dos terrenos, ou seja, fez com que os edifícios subissem em altura, arranhando cada vez mais os céus urbanos brasileiros”.

Outro fator a ser considerado, diz respeito à forma de pagamento da outorga onerosa. Sabe-se que, a princípio, a contrapartida deveria ser paga totalmente para então ser emitida a Certidão de Uso do Solo, porém, a Lei Complementar n. 316, de 1 de abril de 2015, facultou o

<sup>18</sup> Outorga Onerosa do Direito de Construir - instrumento que amplia o direito de construir na superfície, espaço aéreo ou subsolo do terreno, além do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário, conforme art. 116 da Lei n. 155/2007 (PALMAS, 2007a).

<sup>19</sup> O valor da Outorga Onerosa é calculado pela seguinte fórmula:  $VO = VAE \times I \times QM$ , sendo: VO - valor da outorga; VAE - valor da área edificável; I - coeficiente de ajuste; e QM - quantidade de m<sup>2</sup> acrescidos (PALMAS, 2012). Para simular esse cálculo, pode-se considerar que em um lote de 1500 m<sup>2</sup>, situado na ARSE 21 ou 41, onde o valor do m<sup>2</sup> do lote é de R\$ 510,00, o uso da outorga elevaria o potencial construtivo de 3.750 m<sup>2</sup> para 5.625 m<sup>2</sup>, sendo o valor da outorga de R\$ 191.250,00. Nota-se que o valor pago pela outorga, é inferior ao valor de um apartamento nessas quadras, evidenciando a vantagem de se obter a outorga.

parcelamento desse valor em até dez vezes, liberando a Certidão de Uso do Solo após o pagamento da primeira parcela (PALMAS, 2015). Há também a possibilidade de a contrapartida financeira ser revertida em bens ou serviços em um percentual de até 90% (PALMAS, 2012). Nota-se, portanto, uma flexibilização que beneficia os agentes incorporadores e os demais agentes imobiliários.

Conforme a Lei n. 274/2012, em seu art. 7º, para que a Outorga Onerosa do Direito de Construir seja concedida será necessário que a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) realize, periodicamente, um estudo para definição do “Estoque de Potencial Construtivo” de cada quadra ou setor da cidade (PALMAS, 2012a). Esse estudo considerará a proporcionalidade entre a infraestrutura existente e o aumento da densidade esperada em cada área (PALMAS, 2012a). A contrapartida financeira que concede a outorga será calculada considerando o valor da área a ser edificada e a quantidade de metros quadrados acrescidos.

Além da adoção da outorga onerosa e do aumento nos índices urbanísticos, as leis são “generosas” com relação à forma de calcular as áreas que não são computáveis ao se considerar o total da área construída. No cálculo da área construída, não entram as sacadas dos apartamentos, as áreas de circulação, as áreas cobertas abertas e outras que são especificadas na Lei n. 386/1993. Assim, ao se considerar a soma das áreas computáveis e não computáveis, a área total construída é bem maior. Por exemplo, em um dos edifícios, com 27 pavimentos, que está em construção na quadra ARSE 41 (404 Sul), a soma da área computável, acrescida com a outorga onerosa, totalizou 6.864,40 m<sup>2</sup>. Todavia, a soma das áreas não computáveis totalizou 6.558,93 m<sup>2</sup>. Portanto, a área total construída do edifício, inteirou 11.989,47 m<sup>2</sup> (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Diante do exposto, vê-se que a legislação favorece em diferentes aspectos os agentes que promovem a verticalização, seja flexibilizando os prazos e as formas de pagamento das contrapartidas, seja aumentando os índices urbanísticos, bem como permitindo a alteração do uso do solo. Dessa forma, o poder público, por meio de seus instrumentos de regulação, vem favorecendo a construção dos grandes edifícios na cidade nos últimos anos. Contraditoriamente, a legislação, mesmo nos instrumentos que visam garantir a função social da propriedade e a geração de recursos para o poder público, flexibiliza sua aplicação e escamoteia os mecanismos de recuperação da valorização imobiliária e as estratégias de transferência dos benefícios sociais daí decorrentes.

Ainda se faz necessário ressaltar que, apesar do Plano Diretor Participativo do Município de Palmas, em seu art. 89, ter proposto a adoção do Estudo de Impacto de Vizinhança

(EIV)<sup>20</sup> e seu respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), os mesmos não foram colocados em prática (PALMAS, 2007a), pois a lei que regulamentou o EIV e o RIV foi revogada quatro meses após sua criação (PALMAS, 2012b, PALMAS, 2012c).

O Plano Diretor Participativo do Município de Palmas também propôs a revisão da legislação de uso e ocupação do solo, afirmando, em seu art. 20, inciso II, que a legislação de uso e ocupação do solo deveria garantir a intensificação de usos nas áreas próximas dos eixos estruturantes de transportes, sobretudo as avenidas JK e Teotônio Segurado (PALMAS, 2007a).

Ademais, destaca-se que o Plano Diretor Participativo do Município de Palmas, em seu art. 23, inciso V, inseriu a quadra ALC-SO 14 na Área de Ocupação Preferencial Avenida JK, alterando, assim, os índices urbanísticos aplicados nessa quadra (PALMAS, 2007a). Posteriormente, a Lei Complementar n. 280, de 18 de julho de 2013, alterou o art. 23 da Lei n. 155/2007, trazendo uma nova redação para o inciso V, na qual foi incluída a quadra ALC-SO 34 (PALMAS, 2013a). Dessa forma, as quadras ALC-SO 14 e ALC-SO 34 passaram a compor a Área de Ocupação Preferencial Avenida JK. Como área de ocupação preferencial, tornou-se possível a adoção da outorga onerosa e o consequente aumento do potencial construtivo. Atualmente, essas quadras estão sendo ocupadas com elevados edifícios, com alto padrão construtivo, caracterizando uma área de *status* que tem como ‘amenidade’<sup>21</sup> o reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães.

As quadras, ALC-NO 13, ALC-NO 33 e ALC-NO 43 também tiveram o seu uso mudado. Porém, diferentemente das ALC-SO 14 e ALC-SO 34, essas tornaram-se Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), conforme o art. 26 da Lei n. 155/2007 (PALMAS, 2007a). Na ALC-NO 33, atualmente, estão sendo construídos edifícios, classificados como Habitação de Interesse Social (HIS)<sup>22</sup>.

Esses exemplos mostram como a verticalização, que cria o solo por meio dos pavimentos sobrepostos, pode servir a interesses diversos, ora atendendo a necessidade de famílias de baixa renda (ALC-NO 33), ora atendendo às escolhas auto segregativas das famílias de alta renda (ALC-SO 14 e ALC-SO34). Mas, em ambos os casos, garantindo a valorização

---

<sup>20</sup> O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) são instrumentos urbanísticos utilizados para análise dos efeitos positivos e negativos decorrentes dos impactos de empreendimentos ou de atividades que geram incomodidade, viabilidade de licenciamento, de uso e ocupação do solo, auxiliando na definição de parâmetros urbanísticos e no estabelecimento de medidas mitigadoras e compensatórias decorrentes de sua implantação (PALMAS, 2012b).

<sup>21</sup> O apelo paisagístico decorrente da proximidade do reservatório é empregado para valorizar os empreendimentos próximos à margem ou à orla. No entanto, essa proximidade não se trata propriamente de uma amenidade, visto que a face do edifício voltada para o reservatório recebe a radiação solar do período vespertino (direção oeste), o que interfere no conforto térmico nos apartamentos.

<sup>22</sup> A construção dos edifícios destinados a HIS será melhor detalhada no capítulo dois desta pesquisa.

do espaço urbano e os interesses do capital imobiliário, com aval do Estado.

### 1.3 - O processo inicial de verticalização de Palmas: 1989-2000 e 2001-2010

O início do processo de verticalização em Palmas deu-se de maneira discreta. Até o ano 2000, havia 47 edificações verticais na cidade. Dessas, 42 possuíam entre três e quatro pavimentos<sup>23</sup> (Gráfico 1). Os demais possuíam entre cinco e sete pavimentos. O edifício mais alto, até esse período, era o Edifício Palmas I (Figura 7), o único com sete pavimentos. Há, também, outros 22 edifícios dos quais não se obteve a data precisa de quando os mesmos foram edificadas. Quanto ao número de pavimentos, vinte desses edifícios possuem três pavimentos; e dois edifícios possuem quatro pavimentos (Pesquisa de campo, jul.2015).

A localização desses edifícios deu-se principalmente nas Áreas de Comércio e Serviço Central (AC) e nas Áreas Administrativas (AA), onde foram construídos 28 edifícios; nas Áreas de Comércio e Serviços Urbanos (ACSU), ao longo da avenida Teotônio Segurado, com a construção de nove edifícios; nas Áreas Residenciais (AR), com a edificação de outros nove prédios; e em Palmas-Sul, onde foi construído, em 1993, um edifício com três pavimentos (Pesquisa de campo, jul.2015) (Figura 8).

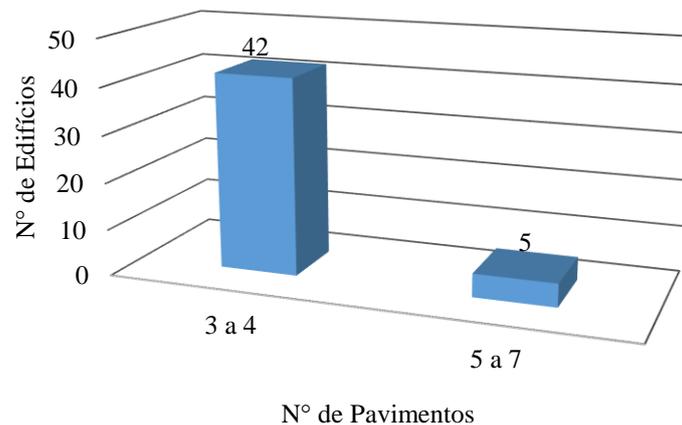


Gráfico 1 - Palmas: número de pavimentos dos edifícios até 2000.  
Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

<sup>23</sup> Nesta pesquisa, não foram computados os pavimentos do subsolo, apenas térreo e demais andares.



Figura 7 - Palmas: Edifício Palmas I, na 104 Norte (ACNE 1). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

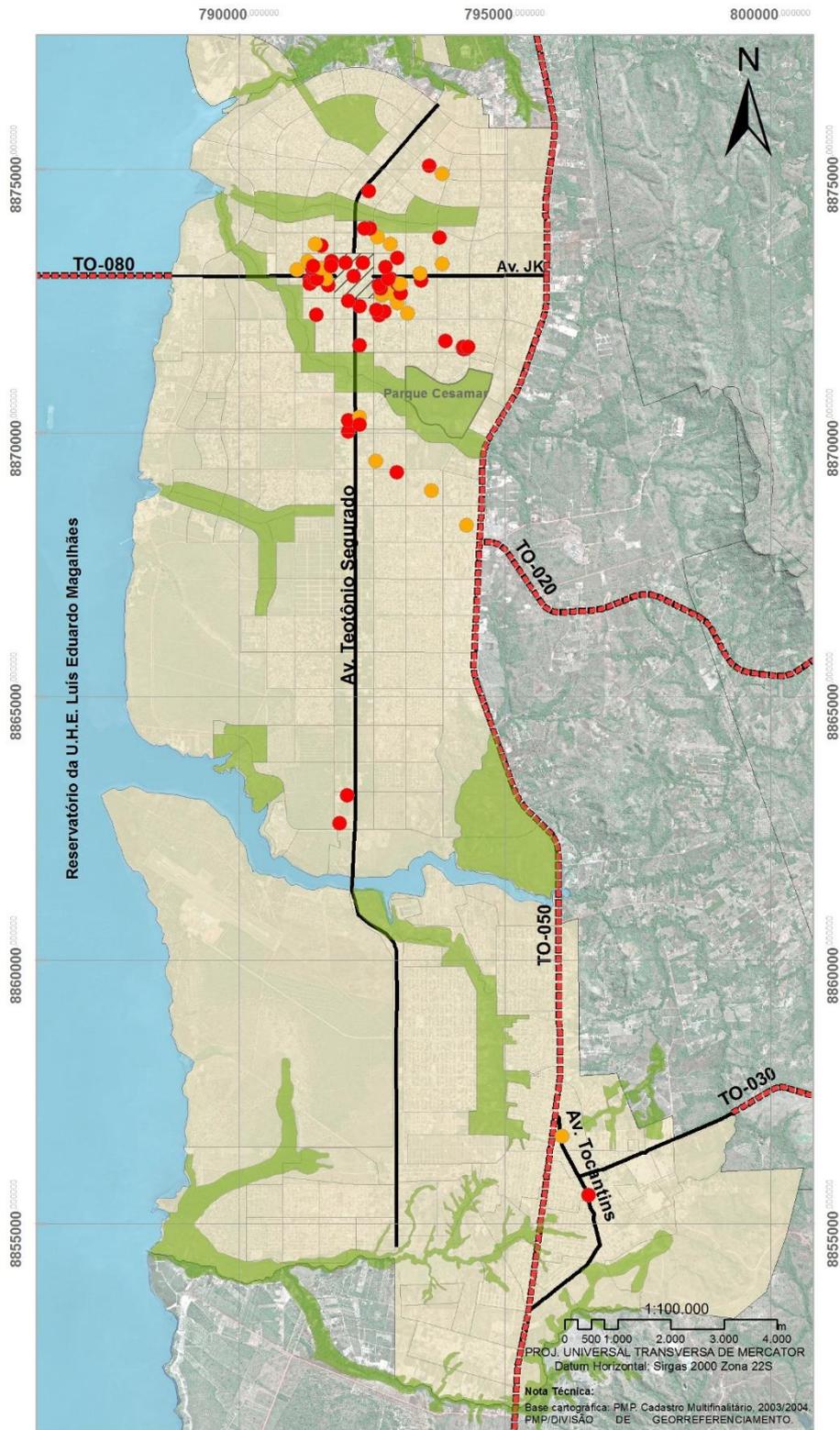
A distribuição desses edifícios relaciona-se com a forma como aconteceu a ocupação inicial da cidade. Ao comparar a distribuição dos edifícios até o ano 2000 (Figura 8), com o histórico de aprovação dos loteamentos na área urbana, levando em conta o rompimento com as etapas previstas no projeto da capital (GRUPO QUATRO, 1989), nota-se que há o predomínio de edifícios na área correspondente à primeira etapa de ocupação (Figura 9). Porém, observa-se a construção de alguns edifícios nas quadras situadas nas demais etapas de ocupação (segunda, terceira e quarta etapas) (Figura 9), confirmando a inobservância da sequência de ocupação proposta.

A maioria dos edifícios sem data precisa de quando foram construídos concentra-se no entorno da Praça dos Girassóis, na Área de Comércio e Serviço Central (AC) (Figura 8). A pesquisa de campo revelou que parte desses edifícios não possui registro no Cartório de Imóveis, o que sugere que tenham sido construídos logo nos primeiros anos da cidade, quando muitas construções não foram regularizadas, como constata Rodovalho (2012, p.93):

Em julho de 1990, Cartório de Registro de Imóveis de Palmas havia registrado apenas 208 lotes - dos mais de 3,50 mil terrenos vendidos nas duas concorrências públicas [...]. Demonstrando, segundo o titular do cartório, que as pessoas estavam mais preocupadas em construir do que legalizar seus lotes.

No que diz respeito ao tipo de uso, houve, nesse período, o predomínio do uso comercial e institucional em detrimento dos edifícios residenciais (Gráfico 2). A maioria dos edifícios destinava-se às atividades de comércio e serviço (17 edifícios) (Gráfico 2).

Figura 8 - Palmas: distribuição dos edifícios até 2000

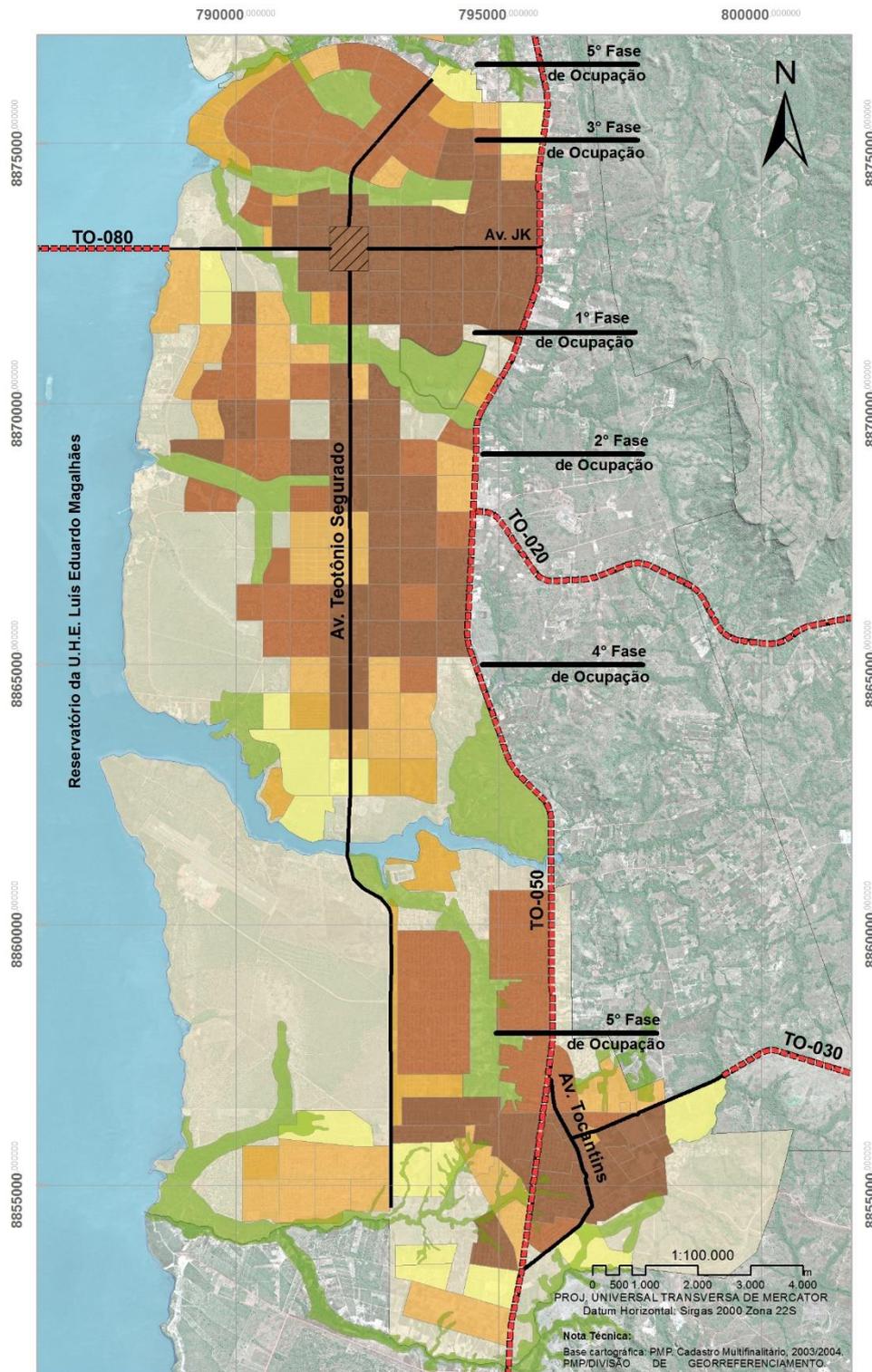


**Legenda**

- Edifícios construídos até 2000
- Sem data precisa
- Praça dos Girassóis
- Unidades de Conservação

Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015. PALMAS, 2007. SEMDUS, 2015.  
Elaboração: Rodrigues, 2015.

Figura 9 - Palmas: histórico de aprovação dos loteamentos e fases de ocupação projetadas



**Legenda**

- |   |             |   |             |   |                         |
|---|-------------|---|-------------|---|-------------------------|
|  | Até 1995    |  | 2006- 2010  |  | Praça dos Girassóis     |
|  | 1996 - 2000 |  | 2011 - 2015 |  | Unidades de Conservação |
|  | 2001 - 2005 |   |             |   |                         |

Fonte: SEMDUS, 2015. Organização: Rodrigues, 2016.

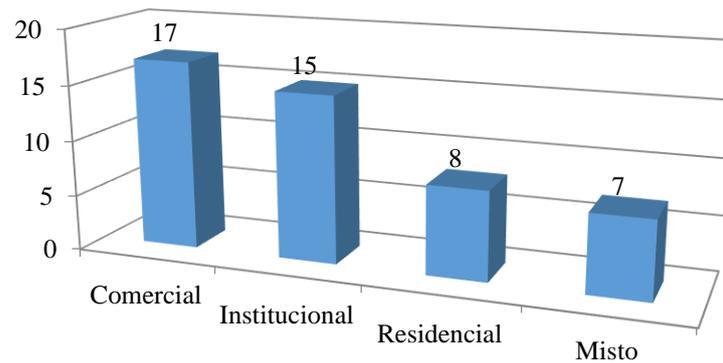


Gráfico 2 - Palmas: destinação do uso dos edifícios construídos até 2000.  
Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Até o ano 2000, foram construídos alguns centros comerciais, dentre os quais se destacam o Centro Comercial Wilson Vaz (Figura 10) e a Galeria Bela Palma (Figura 11), por serem os mais antigos. Na área de prestação de serviços, foram construídos cinco hotéis (Pesquisa de campo, jul.2015). O Victória Plaza Hotel era o mais alto, com cinco pavimentos (Figura 12).



Figura 10 - Palmas: Galeria Wilson Vaz, na ACSE 11 (104 SUL). Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 11 - Palmas: Galeria Bela Palmas, na ACNO 1 (103 N). Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 12 - Palmas: Victória Plaza Hotel, na ACSO 1(103 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

O número de edifícios destinados ao uso institucional (15 edifícios) (Gráfico2), justificava-se pela necessidade de estruturação de todas as esferas políticas e administrativas da nova capital. Nesse período, órgãos que, inicialmente, foram instalados de maneira provisória, construíram suas sedes definitivas, como o próprio Palácio Araguaia, sede do poder executivo estadual; o Tribunal de Justiça do Estado do Tocantins; a Assembleia Legislativa do Tocantins; a Receita Federal; o Tribunal de Contas do Tocantins; a Secretaria da Fazenda (Figura 13); o Instituto Natureza do Tocantins, além de centros universitários e instituições religiosas.

Havia, ainda, sete edifícios de uso misto (Gráfico 2), nos quais o térreo destinava-se ao uso comercial e os demais pavimentos ao uso residencial, como, por exemplo, a Galeria Amazonas (Figura 14). Ademais, havia sete edifícios residenciais e uma habitação unifamiliar, com três pavimentos, totalizando oito edificações de uso residencial (Pesquisa de campo, jul.2015) (Gráfico 2).



Figura 13 - Palmas: Secretaria da Fazenda, na ACNO 1 (103 N). Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 14 - Palmas: Galeria Amazonas, na ACSE 1 (104 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

No período compreendido entre os anos de 2001 e 2010, foram construídas mais 271 edificações verticais (Pesquisa de campo, jul.2015). Até esse momento, o maior edifício construído possuía 16 pavimentos (Gráfico 3). Tratava-se do Edifício Lago Azul (Figura 15), da Araguaia Construtora, na ARSE 41 (atual 404 Sul), quadra que passaria a ser muito visada pelos agentes imobiliários para a construção vertical de alto *status* social, por situar-se no entorno do Parque Cesamar, que representa uma “amenidade ambiental”, muito explorada pelo capital imobiliário, como salienta Corrêa (1995). Nas áreas residenciais, foram construídos nove edifícios com mais de dez pavimentos, predominando ainda os edifícios menores. Mesmo nas Áreas de Comércio e Serviço Urbano (ACSU), ao longo da avenida Teotônio Segurado, onde já eram previstos edifícios maiores, foram construídos apenas quatro edifícios com mais de dez pavimentos. Entre esses, o mais alto teve quatorze pavimentos (Figura 16), e os demais

entre três e nove pavimentos (Pesquisa de campo, jul.2015).

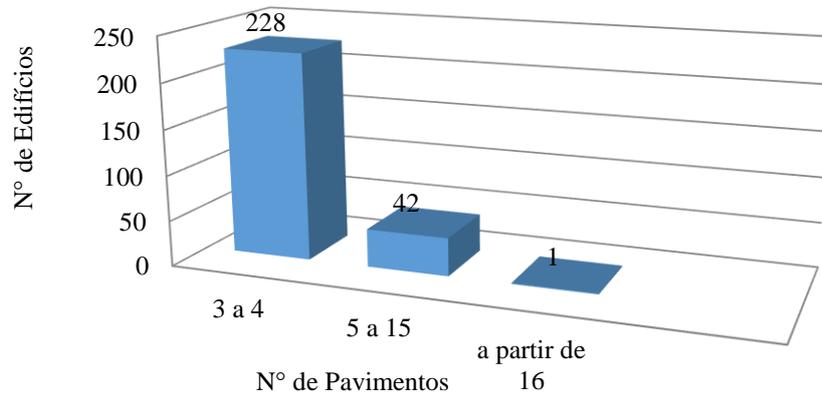


Gráfico 3 - Palmas: número de pavimentos dos edifícios entre 2001 e 2010.  
Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.



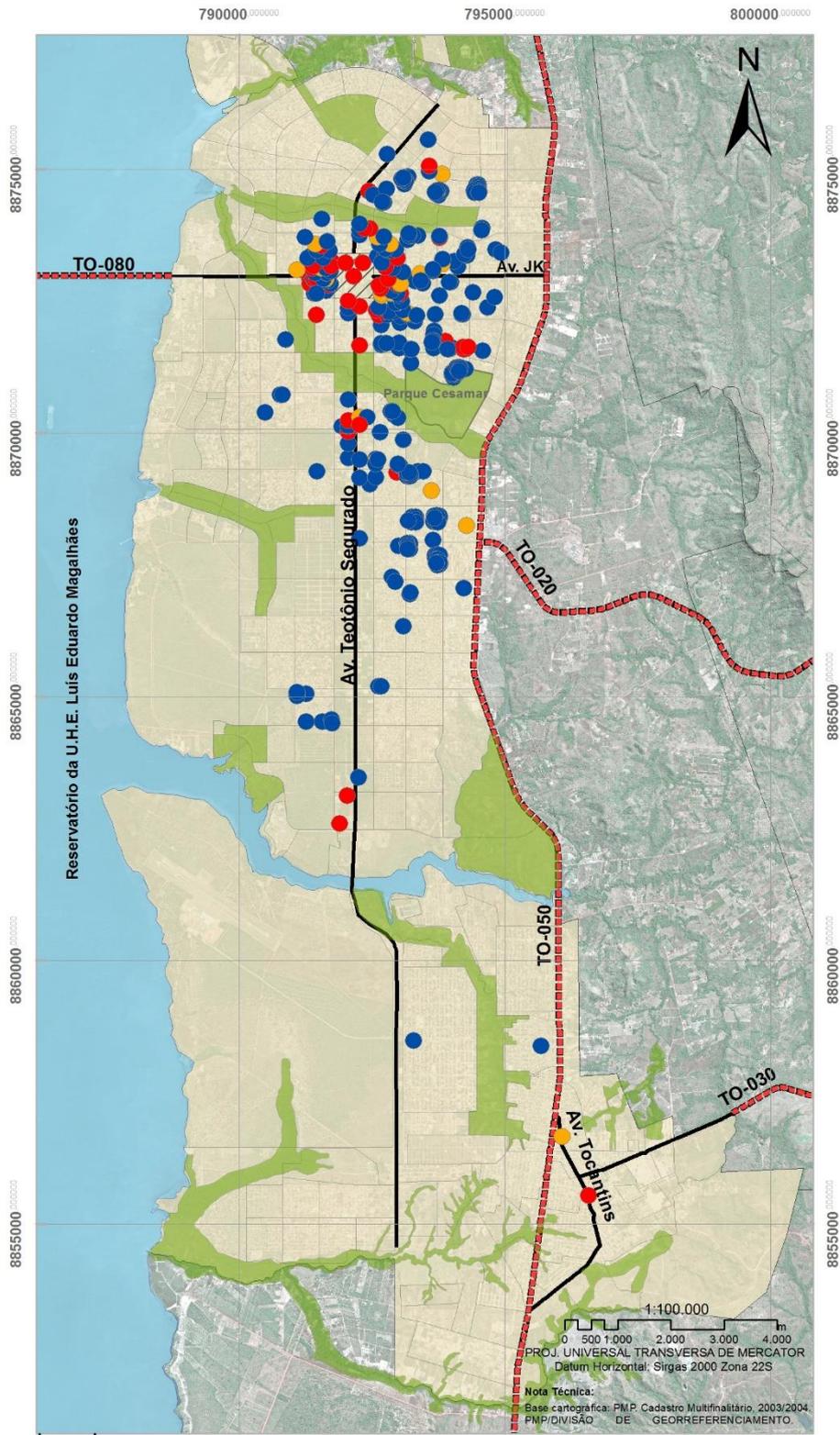
Figura 15 - Palmas: Edifício Lago Azul, da Araguaia Construtora, na na ARSE 41 (404 Sul).  
Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 16 - Palmas: Palmas *Medical Center*, da Tewel Construtora e Incorporadora, na ACSU SO40 (401 Sul). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Com relação à localização, dos edifícios construídos entre 2001 e 2010, nota-se uma concentração nas Áreas Residenciais (AR), onde foram construídos 203 edifícios (Figura 17). Nas Áreas de Comércio e Serviço Central (AC), foram construídos 45 edifícios, que possuíam entre três e sete pavimentos; nas Áreas Administrativas (AA), foram construídos cinco edifícios, que tinham entre três e cinco pavimentos; nas Áreas de Comércio e Serviço Urbano (ACSU), foram construídos quinze edifícios, dos quais nove edifícios possuíam entre três e quatro pavimentos e seis possuíam entre sete e catorze pavimentos; e, em Palmas-Sul, foram construídos dois edifícios, que contavam com três pavimentos.

Figura 17 - Palmas: distribuição dos edifícios até 2010



**Legenda**

- Edifícios construídos até 2000  
● Edifícios construídos entre 2001 e 2010  
● Sem data precisa
- Praça dos Girassóis  
 Unidades de Conservação

Fonte: SEMDUS, 2015. Dados da pesquisa de campo, jul.2015.  
 Elaboração e organização: Rodrigues, 2015.

Ressalta-se que, nesse período, foi construído um edifício comercial de três pavimentos na Área de Serviço Regional (ASR), onde a legislação não permite construções com mais de oito metros de altura (Pesquisa de campo, jul.2015).

Com relação ao tipo de uso, ao contrário do período anterior, os edifícios residenciais passam a ser predominantes, evidenciando que a verticalização em Palmas seguiria a tendência da verticalização nacional, cuja peculiaridade é a “[...] destinação prioritária para a habitação” (SOUZA, 1994, p. 129) (Gráfico 4). Assim, nesse período, 189 edifícios destinaram-se ao uso residencial, sem considerar os edifícios de uso misto (16 edifícios), que possuíam tanto o uso comercial quanto o residencial. Houve, também, a construção de 44 edifícios de uso exclusivo para comércio e serviços e 22 edificações de uso institucional (Pesquisa de campo, jul.2015) (Gráfico 4).

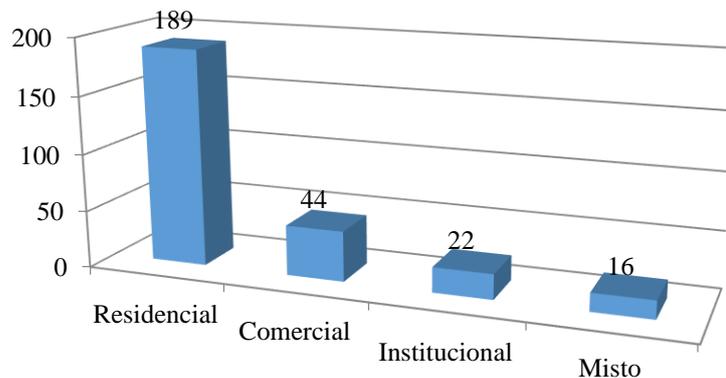


Gráfico 4 - Palmas: destinação do uso dos edifícios construídos entre 2001 e 2010.  
Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Portanto, a verticalização ocorrida até 2010 foi caracterizada pela predominância de edifícios menores, com até quatro pavimentos, nos quais não há a obrigatoriedade do uso de elevadores<sup>24</sup>. Apesar de nos últimos anos desse período (2001-2010), ter ocorrido um aumento dos edifícios com mais de quatro pavimentos (Gráfico 3), de maneira geral, esses mantiveram o mesmo padrão do período anterior, tendo entre cinco e quinze pavimentos, excetuando-se o Edifício Lago Azul (Arse 41), que, como foi mencionado, possui 16 pavimentos.

<sup>24</sup> O Artigo 78, da Lei 045/90, trata da obrigatoriedade do uso de elevadores nos edifícios com mais de cinco pavimentos e nos edifícios em que a distância vertical, medida a partir da soleira do acesso principal até o piso do último pavimento, exceda a 10 metros (PALMAS, 1990a).

#### **1.4 - A natureza da verticalização inicial em Palmas: o papel do Estado, dos proprietários fundiários e a emergência do segmento imobiliário**

A compreensão dos aspectos históricos da verticalização em Palmas passa pelo entendimento da forma como se deu a própria implantação da cidade, assim como do papel central desempenhado pelo governo estadual nesse processo. O governo estadual tornou-se o principal proprietário fundiário, por meio das desapropriações que realizou na área escolhida para a construção de Palmas (LIRA, 1995; VELASQUES 2010; MACHADO, 2015). Logo passou a atuar, contraditoriamente, como promotor imobiliário<sup>25</sup>, “negociando as terras e os lotes com as empresas do ramo imobiliário e com particulares através da CODETINS”<sup>26</sup> (RODOVALHO, 2012, p. 122). Ademais, atuou diretamente como produtor do espaço urbano, especialmente pelo parcelamento de grandes áreas para provimento de moradias populares, formando os loteamentos denominados de Jardim Aurenly I, II, III e IV, na área de expansão sul.

Além das licitações promovidas pelo Estado, houve cessão de lotes em regime de comodato, dações em pagamento<sup>27</sup>, doações e venda direta de lotes situados em diferentes locais na área macroparcelada e fora desta, inclusive na área prevista para a expansão sul. Essas ações foram respaldadas em legislações daquele período (RODOVALHO, 2012), criadas para regular “[...] um contexto marcado pela hegemonização político-econômica do território urbano” (BESSA; OLIVEIRA, 2015, p. 147).

Como promotor imobiliário, o governo estadual fomentou a ocupação dispersa contribuindo diretamente para a formação dos vazios urbanos ainda hoje existentes na cidade, principalmente em decorrência de se valer da prática de dação em pagamento para saldar suas dívidas com empreiteiras, sendo que glebas inteiras foram repassadas como forma de pagamento por serviços prestados (AMARAL, 2009; RODOVALHO, 2012).

Para as áreas adquiridas por meio da dação em pagamento, não foram estabelecidos prazos para que as empreiteiras construíssem, possibilitando a manutenção dessas áreas como reserva de valor, estimulando a especulação e o aumento artificial dos preços da terra urbana

---

<sup>25</sup> Corrêa (1995) aponta que o Estado pode atuar, diretamente, como proprietário fundiário, como promotor imobiliário, como consumidor de terras urbanas, sem deixar de agir como agente regulador do uso e ocupação do solo, além de ser alvo dos chamados movimentos sociais urbanos, atuando, assim, junto aos grupos sociais excluídos.

<sup>26</sup> Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins (CODETINS), criada por meio da Lei Estadual nº 006, de 23 de janeiro de 1989 (TOCANTINS, 1989), era uma empresa de capital misto que geria os lotes do Estado (RODOVALHO, 2012).

<sup>27</sup> Trata-se de uma forma especial de pagamento através da qual o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida, conforme o art. 356 do Código Civil (BRASIL, 2002).

(BAZOLLI, 2007; AMARAL, 2009; RODOVALHO, 2012).

O governo estadual protagonizou a implantação de Palmas por meio da Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins (CODETINS), criada em 1989, que controlava não apenas a venda de lotes e a administração de loteamentos como também a maior parte do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) da capital<sup>28</sup>. Apesar da extinção dessa companhia ter sido autorizada pela lei n. 895, em 28 de fevereiro de 1997, essa só foi completamente extinta em 2013, por meio da Ata de Liquidação publicada no DOE n. 4.027, de 17 de dezembro de 2013.

Mesmo após a consolidação do poder municipal, o governo estadual continuou atuante no setor imobiliário em Palmas, porque era o principal proprietário das terras urbanas. Essa atuação também se deu por meio da empresa Orla S/A<sup>29</sup>, formada pela parceria do governo com a iniciativa privada. Essa empresa foi responsável pela implantação de infraestrutura e pela comercialização dos terrenos do Estado até o ano de 2010<sup>30</sup>, para quem repassava 40% dos valores obtidos nas vendas (Pesquisa de campo, mar. 2016).

A partir de 2012, o patrimônio fundiário do Estado passou a ser gerido pela Companhia Imobiliária do Estado do Tocantins (TerraPalmas), criada pela lei n. 2.616, de 8 de agosto de 2012, que passou a vender os lotes por meio de processos licitatórios<sup>31</sup>. Portanto, atuação do governo estadual, como proprietário fundiário e promotor imobiliário, ainda se faz sentir na produção do espaço urbano em Palmas, mesmo que em uma intensidade menor que a do período inicial.

Nota-se que a forma como o governo estadual geriu a ocupação inicial da cidade, possibilitou que empresas e particulares, com maior poder aquisitivo, adquirissem lotes para investimento, formando um estoque de áreas que seriam comercializados ao longo dos anos. Ressalta-se que, até o ano de 2006, esses agentes do setor fundiário e imobiliário consideravam

---

<sup>28</sup> Rodovalho (2012) relata a fragilidade do poder municipal no primeiro mandato do governo estadual, quando a CODETINS era responsável por 75% do FPM de Palmas. Segundo a autora, com a troca de governo, esse percentual baixou para 50% (RODOVALHO, 2012). De acordo com a pesquisa de campo junto à Terra Palmas, essa interferência do governo estadual nos repasses para o município foi marcante na primeira década de existência da cidade (Pesquisa de campo, maio de 2016).

<sup>29</sup> A lei n° 1.128, de 1 de fevereiro de 2000, instituiu o Projeto Orla, que se destinava a promover e disciplinar a ocupação e o uso do solo nas áreas da margem direita do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães (TOCANTINS, 2000). Em 30 de março de 2001, a empresa privada Orla Participações e Investimento S/A foi criada (Pesquisa de campo, mar. 2016). Posteriormente, por meio da lei n°1.363, de 31 de dezembro de 2002, o Estado transferiu para a Orla S/A os terrenos urbanos e rurais pertencentes ao patrimônio estadual, que passaram a ser comercializados pela empresa (TOCANTINS, 2002).

<sup>30</sup> No governo de Carlos Henrique Amorim, a CODETINS foi reativada por meio da lei n° 2.330, de 30 de março de 2010. A partir de então, o governo estadual rompe a parceria com a ORLA S/A (TOCANTINS, 2010).

<sup>31</sup> As informações referentes às licitações encontram-se no site da TerraPalmas (COMPANHIA IMOBILIÁRIA DO ESTADO DO TOCANTINS, 2016).

que o valor dos lotes em Palmas era muito acessível (Pesquisa de campo, mar. 2016). Portanto, até esse momento, tais agentes envolveram-se principalmente com a questão fundiária, no sentido de reter estoques de terras urbanas.

No entanto, em decorrência do aumento dos recursos para financiamento imobiliário liberados pelo governo federal e da facilitação de acesso aos mesmos, os preços dos terrenos se elevaram (Pesquisa de campo, mar. 2016) (PALMAS, 2013b). Esse aumento dos recursos destinados à habitação, seja de mercado, seja de interesse social, evidencia-se na análise dos valores anuais liberados por meio das operações realizadas pela Caixa Econômica Federal (Tabela 3), que é responsável por cerca de 90% do crédito habitacional utilizado em Palmas (LUCINI, 2013).

Tabela 3  
Palmas: recursos aplicados no setor habitacional pela Caixa Econômica Federal, 2003-2015

Ano	Valores para Habitação de Mercado (em milhões)	Valores para Habitação de Interesse Social (em milhões)	Total (em milhões)
2003	5,5	0,4	5,9
2004	22,8	1,9	24,7
2005	11	9,7	20,7
2006	23	22,2	45,2
2007	137,6	49	186,6
2008	91,1	5,1	96,2
2009	94,2	25,1	119,3
2010	136,2	29,1	165,3
2011	158,7	15,4	174,1
2012	221,3	57,5	278,8
2013	205,9	300,8	506,7
2014	136,7	51,9	188,6
2015	115,5	9,0	124,5
Total	1.359,5	577,1	1.936,6

Fonte: LUCINI, 2013; CEF, 2016. Adaptação: Rodrigues, 2016.

Os dados mostram um aumento expressivo no ano de 2007, quando foram liberados R\$ 186,6 milhões para a habitação, sendo esse valor praticamente o dobro da soma dos valores referentes aos quatro anos anteriores, que totalizou R\$ 96,5 milhões (Tabela 3). Apesar do valor dos recursos sofrer uma queda entre 2008 e 2009, nos anos seguintes, houve um crescimento

expressivo, marcando o período de aquecimento do setor imobiliário na cidade, quando a verticalização se intensificou, como será exposto no segundo capítulo desta dissertação.

Associado ao aumento do crédito, a partir de 2007, ocorreu também a ampliação do número de empresas abertas no setor da construção civil em Palmas. Ao se considerar o número de contribuintes ativos desse setor, junto à Secretaria Municipal de Finanças, nota-se que, entre 1990 e 2005, foram abertas 80 empresas, enquanto que, entre 2006 e 2012, o número foi de 387 novas empresas (LUCINI, 2013). Nesse último período, houve crescimento do número de empresas filiadas ao Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON) de Palmas, que, a partir de 2004, passou a certificar as empresas com o Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H), que é um dos requisitos necessários para o acesso às linhas de crédito (LUCINI, 2013).

Apesar do crescimento do setor da construção civil e do aumento da produção de edifícios na cidade, a pesquisa de campo revelou que, até o ano de 2010, os construtores optavam por construir edifícios com um menor número de pavimentos. Tais obras com menos pavimentos eram mais viáveis tanto no custo como no tempo gasto para a produção, sendo mais vantajoso construir um número maior de torres baixas, que uma única torre com muitos pavimentos (Pesquisa de campo, mar. 2016). Notou-se, ainda, que alguns construtores, ao empreenderem seus edifícios, não utilizavam todo o potencial construtivo dos lotes, porque o valor dos terrenos não ultrapassava o ponto no qual se torna necessário diluir esse valor em um número maior de pavimentos (Pesquisa de campo, mar. 2016).

No decorrer dos dois primeiros períodos atribuídos ao processo de verticalização em Palmas (1989-2000; 2001-2010), a produção de edifícios foi realizada predominantemente por construtoras locais (Pesquisa de campo, mar. 2016). Muitos construtores iniciaram suas atividades com edificações horizontais, atuando como pessoa física, posteriormente, ampliaram sua atuação constituindo suas construtoras e empreendendo os primeiros edifícios<sup>32</sup> (Pesquisa de campo, mar. 2016). De acordo com alguns construtores, nos primeiros anos da cidade era possível comprar lotes bem localizados por um baixo valor, por isso era mais vantajoso comprar o lote e construir uma casa com as características desejadas, do que comprar um apartamento. Os construtores apontaram que um fator importante para a opção pelo apartamento é a segurança que os edifícios oferecem, no entanto, como a violência não era um agravante nesses períodos não havia tanto interesse na produção vertical (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Muitas construtoras locais foram formadas por pessoas de outras regiões que mudaram

---

<sup>32</sup> Enquadra-se, nesse exemplo, a M&V Construção e Incorporação (Pesquisa de campo, mar. 2016).

para a cidade em busca de novas oportunidades, sendo que algumas, já nos primeiros anos de existência da cidade, atuaram tanto na produção de imóveis horizontais como de verticais<sup>33</sup>, inclusive em obras públicas, enquanto outras só passaram a produzir edifícios após a mudança de mercado. Também houve casos de empresários que atuavam em outros ramos e decidiram investir na construção civil<sup>34</sup>.

Os governos estadual e municipal também participaram da verticalização inicial da cidade, não apenas exercendo a função de regulamentadores do processo, por intermédio da legislação e da fiscalização, mas também, por meio da construção dos edifícios institucionais e das parcerias com o governo federal executando alguns programas habitacionais, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR)<sup>35</sup> (AMARAL, 2009). Pela mediação desse programa, foram construídas, entre 2000 e 2006, onze residenciais verticais, que totalizaram 53 torres. Esses edifícios foram feitos com sistema construtivo de alvenaria estrutural, possuindo quatro pavimentos, com quatro apartamentos por pavimento e sem elevadores (Figuras 18 e 19). A localização, dos edifícios deu-se nas seguintes quadras: ARSE 33 (308 Sul), ARSE 62 (606 Sul), ARSE 72 (706 Sul), ARSE 82 (806 Sul), ARSO 42 (405 Sul) e ARSO 121 (1203 Sul).



Figura 18 - Palmas: Residencial Rio Tocantins, da FFM Engenharia, na ARSO 42 (401Sul). Foto: Rodrigues, jul. 2015



Figura 19 - Palmas: Residencial Morada do Ipê, Construtora Centro-Minas (CCM), na ARSE 33 (308 Sul). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

<sup>33</sup> A exemplo da EMPESUL, empresa formada em 1989, por três engenheiros que vieram da região sul do país em busca de novas oportunidades em Palmas. Essa construtora, que atuava na construção de casas para funcionários do Banco do Brasil e salas comerciais, construiu, ainda no primeiro período da verticalização, o Centro Empresarial Norte, um edifício com cinco pavimentos localizado na Área de Comércio e Serviço Central da cidade. Com o fim da sociedade, a empresa encerrou suas atividades. Posteriormente, dois dos antigos sócios fundaram a Construtora Tewal que, atualmente, empreende imóveis verticais comerciais e residenciais destinados a um público de maior poder aquisitivo. Nesse exemplo, também se enquadra a JP Arquitetura e Construções, cujos proprietários já atuavam na construção civil no estado da Paraíba. Em 2004, chegaram em Palmas e iniciaram suas atividades com edificações horizontais. Em 2007, criaram a construtora e passaram a empreender os imóveis verticais (Pesquisa de campo, março de 2016).

<sup>34</sup> Como exemplo podem ser citadas a Construtora Araguaia, cujos proprietários atuavam no ramo de comércio de eletrodomésticos, e a M&V Incorporações, pois um dos proprietários atuava no ramo de materiais de construção (Pesquisa de campo, mar. 2016).

<sup>35</sup> Este programa destinou-se às pessoas com renda entre três e seis salários mínimos, cadastradas pela Prefeitura. Uma vez selecionadas, firmavam-se contratos de 180 meses. Nesses, o morador pagaria uma taxa mensal entre 0,5 e 0,7% sobre o valor de custo da unidade, podendo adquirir o imóvel ao findar o contrato (AMARAL, 2009).

A partir de 2010, a verticalização em Palmas assume um novo ritmo e uma nova natureza, influenciando, de forma mais contundente, a reestruturação da configuração espacial da cidade. Esse tema será abordado no próximo capítulo.

## CAPÍTULO 2

### O RECENTE E ACELERADO PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO EM PALMAS (2011 A 2015): DA INCORPORAÇÃO À FABRICAÇÃO DO SOLO URBANO

O terceiro período de análise do processo de verticalização em Palmas considera as edificações concluídas a partir de 2011 e as que se encontravam em construção até dezembro de 2015. Nesse período recente, a verticalização tornou-se ainda mais expressiva, uma vez que, em apenas quatro anos, foram construídos mais edifícios que a soma das construções dos períodos anteriores. Apenas nesse último período (2011-2015), têm-se o acréscimo de 424 novos edifícios na cidade, considerando os 257 edifícios concluídos e os 167 que estavam em construção, totalizando 764 edifícios (1989-2015) (Gráfico 5 e Figura 20).

Essa fase atual da verticalização em Palmas não se destaca apenas no que diz respeito ao aumento no número de edifícios, mas também com relação à dispersão dos edifícios baixos (até quatro pavimentos), à concentração espacial dos altos edifícios, à diversificação dos edifícios produzidos e à participação de novos agentes produtores no processo. Essas características serão detalhadas ao longo deste capítulo.

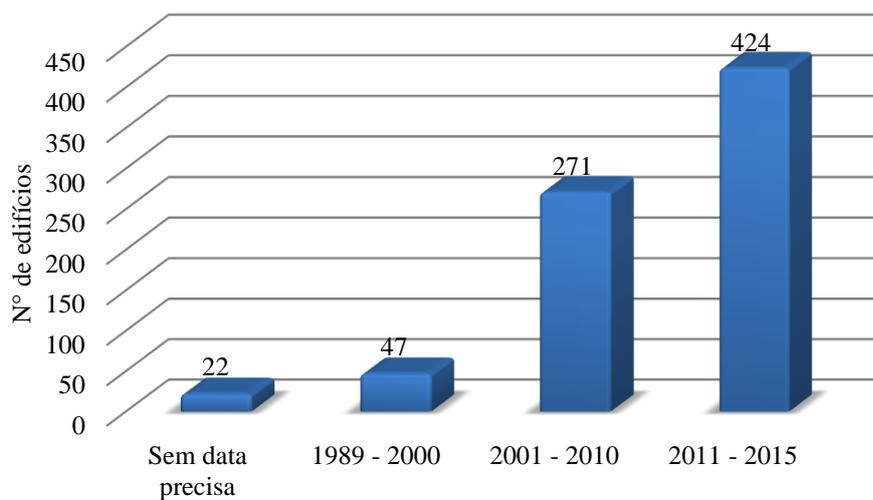
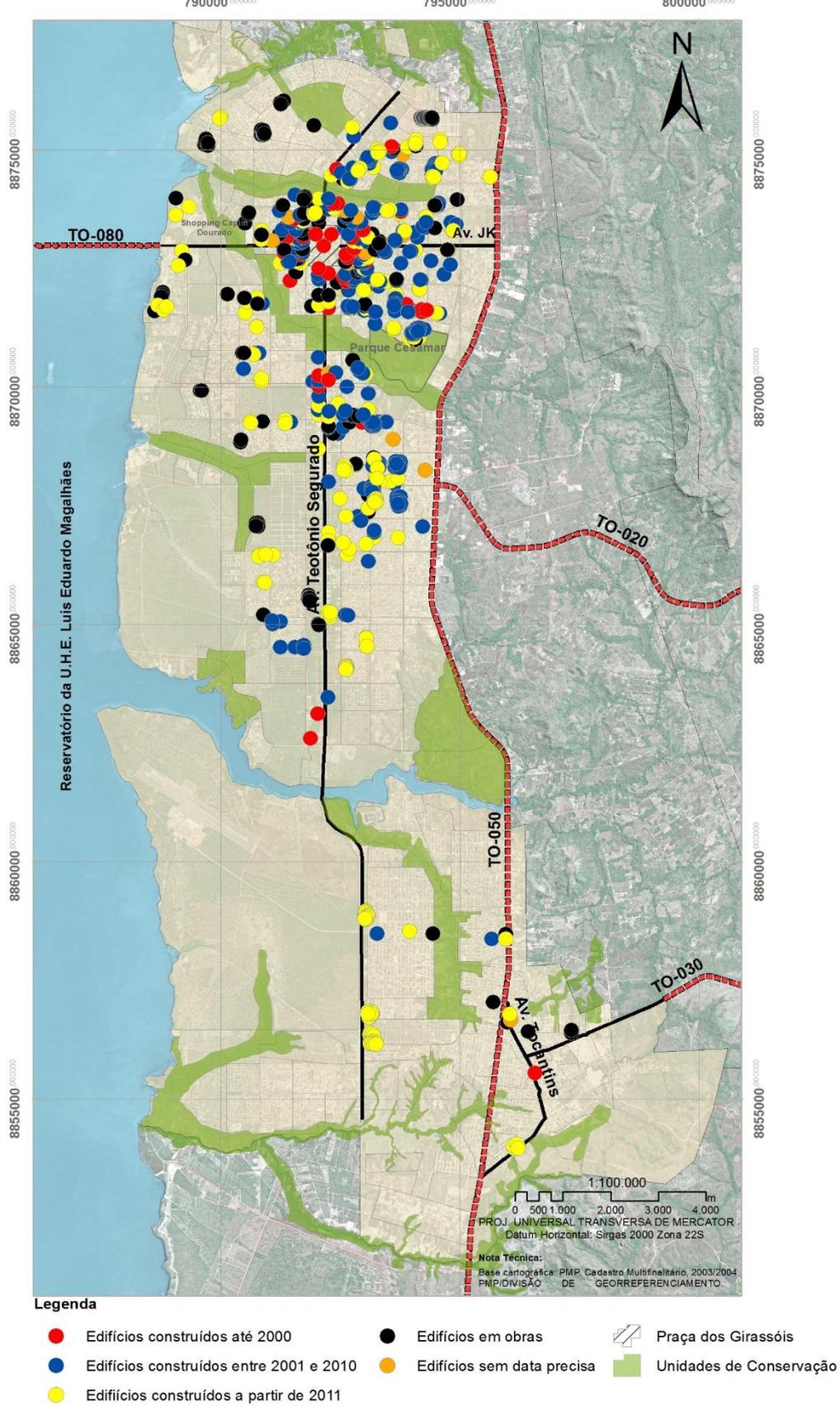


Gráfico 5 - Palmas: número de edifícios construídos entre 1989 e 2015.  
Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Figura 20 - Palmas: distribuição dos edifícios até 2015



Fonte: Pesquisa de campo, jul.2015. PALMAS, 2007. SEMDUS, 2015.  
Elaboração: Rodrigues, 2016.

## **2.1 - A dispersão dos edifícios baixos (até quatro pavimentos) como expressão do adensamento da verticalização no espaço urbano**

Ao considerar a quantidade de pisos dos edifícios em Palmas, é perceptível o predomínio de edifícios com até quatro pavimentos. No decorrer dos dois primeiros períodos da verticalização na cidade (1989-2000 e 2001-2010), foram construídos 340 edifícios<sup>36</sup>, dos quais 292 possuíam entre três e quatro pavimentos, o que representa mais de 80% do total (Pesquisa de campo, jul. 2015). No período atual (2011-2015), essa participação percentual é menor, no entanto, ainda representa mais da metade do total das edificações, pois dos 424 novos edifícios, 263 possuem entre três e quatro pavimentos, representando 62% do total. Dessa forma, dos 764 edifícios levantados no trabalho de campo, 555 possuem entre três e quatro pavimentos, o que representa mais de 70% dos edifícios em Palmas. Tal dado evidencia a importância desses edifícios baixos, com até quatro pavimentos, no processo de verticalização da cidade, pois a massa volumar desses baixos edifícios expressa o adensamento desse processo no espaço urbano de Palmas, notoriamente visível na Figura 21 e Figura 22.

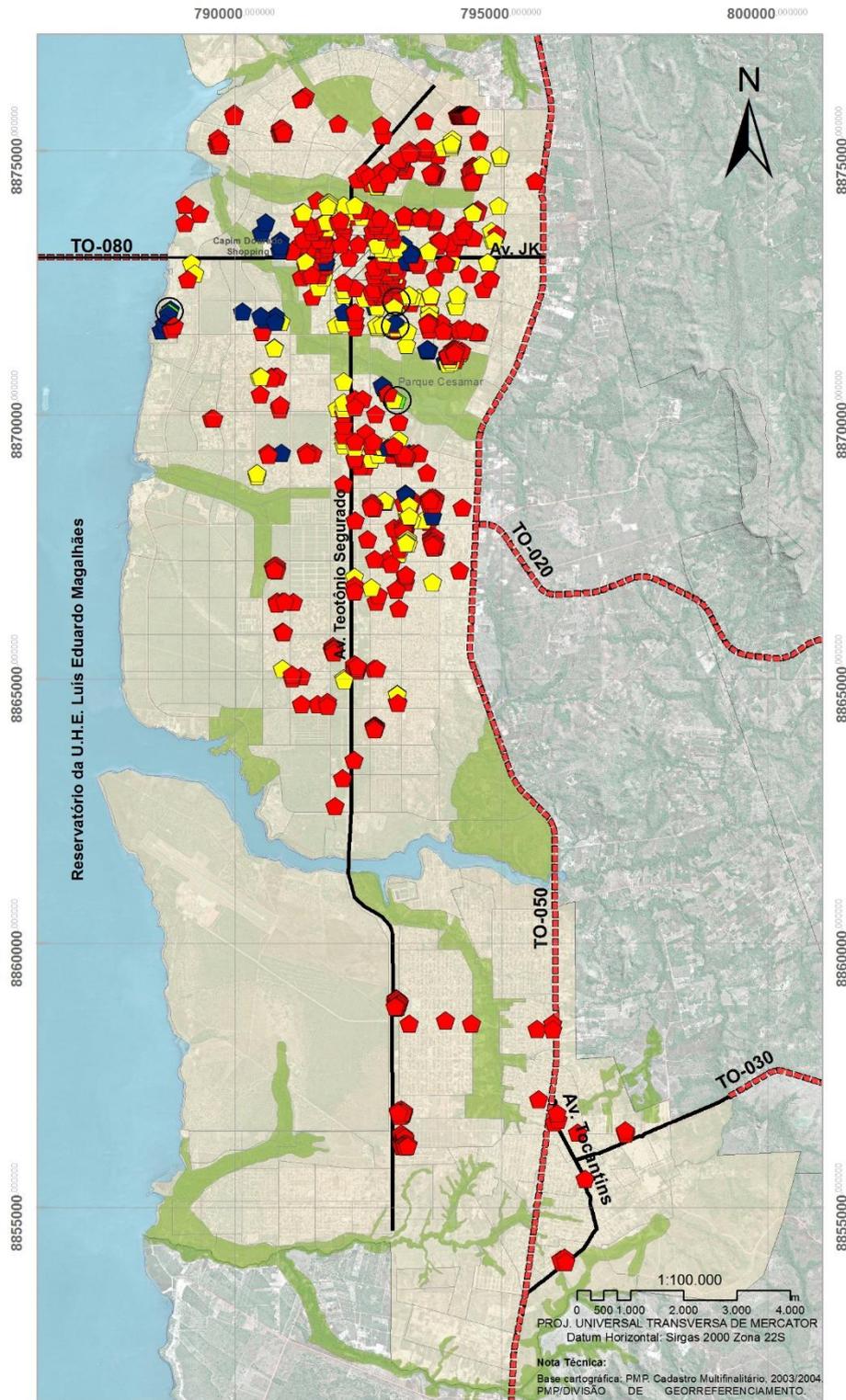
Os edifícios com até quatro pavimentos estão situados em diversas áreas da cidade. Ao observar a distribuição espacial dos edifícios, de acordo com o número de pavimentos (Figura 21), nota-se uma concentração desses edifícios baixos na Área de Comércio e Serviço Central (AC) e na Área Administrativa (AA), compostas pela Praça dos Girassóis e as quadras ao seu entorno. Nessas áreas, situam-se 101 edifícios, sendo 86 com três pavimentos e 15 com quatro pavimentos. Ao longo da avenida Teotônio Segurado, na Área de Comércio e Serviço Urbanos (ACSU), encontram-se 45 edifícios, sendo 24 com três pavimentos e 21 com quatro pavimentos. Nas áreas residenciais noroeste (ARNO), nordeste (ARNE), sudoeste (ARSO) e nordeste (ARSE), encontram-se 325 edifícios, sendo 61 com três pavimentos e 264 com quatro pavimentos. A partir de 2011, foram construídos onze edifícios na Área de Lazer e Cultura (ALC)<sup>37</sup>, sendo quatro com três pavimentos e sete com quatro pavimentos. Há ainda três edifícios na Área de Comércio e Serviço Regionais (ASR), que margeia a TO-50. Além dos 70 edifícios situados em Palmas-Sul.

---

<sup>36</sup> Foram considerados os 22 edifícios para os quais não se encontrou a data precisa de conclusão. Porém, apesar da imprecisão, o trabalho de campo realizado revelou que todos são anteriores a 2011. Por isso esses edifícios foram somados aos 47 edifícios construídos até 2000, e aos 271 construídos entre 2001 e 2010, totalizando 340 torres.

<sup>37</sup> Além desses edifícios mais baixos, existem os altos edifícios nas quadras ALC SO 14 e ALC SO 34, que serão abordados adiante.

Figura 21 - Palmas: distribuição geral dos edifícios conforme número de pavimentos



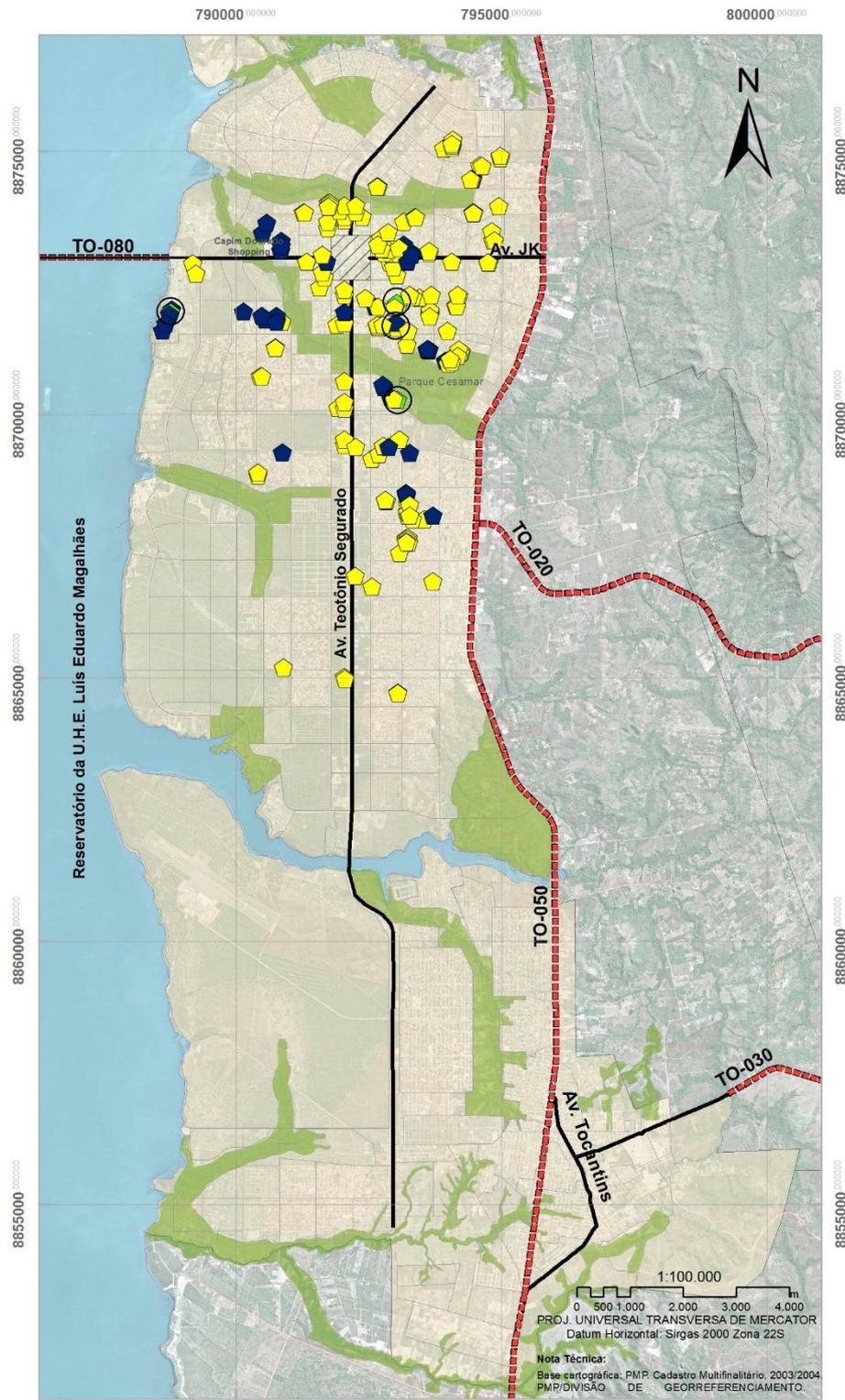
**Legenda**

- 3 e 4 pavimentos
- 5 a 15 pavimentos
- 16 a 30 pavimentos
- A partir de 31 pavimentos
- Praça dos Girassóis
- Unidades de Conservação
- Localização - Ed. acima de 31

Fonte: Pesquisa de campo, jul.2015. SEMDUS, 2015.

Elaboração: Rodrigues, 2016.

Figura 22 - Palmas: distribuição dos edifícios acima de quatro pavimentos



**Legenda**

- ▣ 5 a 15 pavimentos
- ▣ 16 a 30 pavimentos
- ▣ A partir de 31 pavimentos
- Praça dos Girassóis
- Unidades de Conservação
- Localização - Ed. acima de 31

Fonte: Pesquisa de campo, jul.2015. SEMDUS, 2015.  
Elaboração: Rodrigues, 2016.

### 2.1.1 - A expansão da verticalização (até quatro pavimentos) em Palmas-Sul

Conforme exposto anteriormente, no capítulo um desta dissertação, a legislação de uso e ocupação de solo para a Área de Urbanização Prioritária II, aqui denominada de Palmas-Sul, difere da legislação adotada para o restante da cidade. Assim, enquanto a área macroparcelada, projetada para ser primeiramente ocupada, foi regulamentada pela Lei n. 386/1993 (PALMAS, 1993), Palmas-Sul, apesar dos processos de ocupação serem concomitantes com os da área macroparcelada, foi regulamentada apenas em 2004, pela Lei n. 94/2004 (PALMAS, 2004), que dispôs sobre o uso e ocupação do solo para essa área.

Segundo essa lei, a altura dos edifícios em Palmas-Sul pode chegar a até 25 metros, que corresponde a um edifício entre seis e oito pavimentos (PALMAS, 2004). No entanto, nessa área todos os edifícios possuem entre três e quatro pavimentos (Figura 21). Nota-se que, até 2010, havia apenas quatro edifícios, dos quais o único que possuía quatro pavimentos encontrava-se inacabado<sup>38</sup> (Figura 23). A partir de 2011, iniciou-se a expansão da verticalização para essa parte da cidade, quando foram acrescentados aos quatro edifícios já existentes, 66 novos edifícios, das quais oito encontravam-se em fase de construção no momento da pesquisa de campo, totalizando 70 edifícios em Palmas-Sul (Figura 21).



Figura 23 - Palmas: edifício comercial com quatro pavimentos, na avenida Tocantins, em Palmas-Sul. Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Alguns desses edifícios foram construídos com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)<sup>39</sup>. Os edifícios construídos com os recursos do FAR, destinaram-se à população com renda de até três salários mínimos, cuja iniciativa do

<sup>38</sup> As obras desse edifício foram retomadas e ampliadas para a instalação de um hotel (Pesquisa de campo, jul. 2015).

<sup>39</sup> Dados obtidos junto à Caixa Econômica Federal (Pesquisa de campo, jan. 2016).

projeto deu-se pelo ente municipal, que doou os terrenos e se responsabilizou pela seleção dos moradores<sup>40</sup>. Esses edifícios, são classificados como Habitação de Interesse Social (HIS) e estão situados nos loteamentos Lago Sul (Figura 24 e 25) e Jardim Aurenny III (Figura 26) (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 24 - Palmas: residenciais Flor do Cerrado e Flor da Amazônia, Lago Sul. Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 25 - Palmas: Residencial Lago Sul II, Lago Sul. Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 26 - Palmas: Residencial Lago Sul I, Jardim Aurenny III. Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Ao considerar o número de torres, nota-se a relevância desses programas habitacionais na verticalização dessa parte da cidade, pois, juntos, esses residenciais somam 49 edifícios, que corresponde a 70% dos edifícios de Palmas-Sul. Esses empreendimentos abrigam 748 famílias (Pesquisa de campo, jul. 2015) (Tabela 4).

Ressalta-se que os programas habitacionais voltados para a população de menor poder aquisitivo, tanto os promovidos pelo governo estadual como os promovidos pelo governo municipal, situaram-se, predominantemente, na área de Palmas-Sul<sup>41</sup>. Nesse sentido, a verticalização promovida pela Prefeitura Municipal de Palmas, nas quadras do Lago Sul e do

<sup>40</sup> Conforme a Lei n. 222, de 14 de dezembro de 2010, que trata a desafetação das áreas públicas e autoriza a doação das mesmas para o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR).

<sup>41</sup> Como exemplo de programas situados em Palmas-Sul, pode-se citar o programa Habitar Brasil (HBB), no loteamento Santa Bárbara, o programa Morar Melhor, desenvolvido nos Jardins Aurenys e nos loteamentos Bela Vista, Sol Nascente e Morada do Sol, e o Programa de Habitação de Interesse Social (PHIS), no setor Taquari. Na área macroparcelada projetada da cidade, destaca-se, como exceção, a quadra 1306 Sul (ARSE 132), onde foram desenvolvidos programas destinados a HIS. No entanto, para a aquisição dessa área houve a atuação do Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN), da Cooperativa de Trabalho e Moradia (CTM) e da Sociedade de Apoio a Luta pela Moradia (SALM). Sobre os programas habitacionais desenvolvidos em Palmas, pode-se consultar os trabalhos de MELO JÚNIOR (2008); AMARAL (2009) e LUCINI (2013).

Jardim Aurenny III, reforça e mantém a segregação residencial iniciada ainda nos primeiros anos de ocupação da cidade. Assim, o governo municipal segue como um importante agente na reprodução espacial da cidade, evidenciando a lógica das sociedades capitalistas, em que a cidade se constitui em uma mercadoria apropriada diferencialmente por cada indivíduo (CARLOS, 2008).

Tabela 4  
Palmas: edifícios de quatro pavimentos do Programa MCMV - HIS em Palmas-Sul, 2012-2015

Nome do residencial	Número de torres	Número de unidades	Ano de conclusão	Construtora
Residencial Flor do Cerrado	8	112	2012	Talismã Construtora e Incorporadora
Residencial Flor da Amazônia	8	112	2012	Talismã Construtora e Incorporadora
Condomínio Residencial Lago Sul I	19	300	2014	Rodes Engenharia e Transportes
Condomínio Residencial Lago Sul II	14	224	2015	Rodes Engenharia e Transportes

Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

A expansão da verticalização para áreas de Palmas-Sul, verificada no período em questão, caracteriza-se também pela construção de edifícios por meio da iniciativa privada. Trata-se de edifícios comerciais com três pavimentos, como o edifício onde funciona a loja Novo Mundo, situado na avenida Tocantins (Figura 27), e edifícios residenciais com quatro pavimentos, como o Residencial Ipanema, da JP Arquitetura e Construções, que possui seis prédios, localizado no loteamento Sol Nascente (Figura 28); e o Residencial Pedra do Sol, da Construtora Braga, com três torres, que está sendo construído na terceira etapa do setor Santa Fé.



Figura 27 - Palmas: edifício na avenida Tocantins, Santa Fé. Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 28 - Palmas: Residencial Ipanema, Sol Nascente. Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Ressalta-se que esses edifícios residenciais construídos pela iniciativa privada, mesmo utilizando subsídio do programa MCMV, não se enquadram como HIS, sendo classificados como Habitação de Mercado, uma vez que se destinam à consumidores com renda maior que três salários mínimos (Pesquisa de campo, jul. 2015).

No que diz respeito ao padrão construtivo, os edifícios voltados para HIS possuem padrão construtivo simples<sup>42</sup>. Tratam-se de apartamentos menores, cerca de 38 m<sup>2</sup>, com dois quartos, sala, cozinha, área de serviço e apenas um banheiro. Inicialmente, só havia revestimento cerâmico das paredes na cozinha e no banheiro, posteriormente o revestimento foi autorizado para todos os cômodos. Nesses edifícios, há áreas de lazer comum, com *playground* e salão de festas, e não há vaga de garagem para cada apartamento, os estacionamentos são rotativos (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Nos edifícios voltados à habitação de mercado, o tamanho dos apartamentos varia entre 44 a 48 m<sup>2</sup>, havendo o mesmo quantitativo de cômodos que os apartamentos da HIS. No caso do Residencial Ipanema, o estacionamento possui uma vaga por apartamento; porém, no Residencial Pedra do Sol, o estacionamento é rotativo (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Assim, o padrão construtivo dos edifícios em Palmas-Sul reflete também a segregação residencial dessa área, que abriga a população de menor poder aquisitivo da cidade (BAZOLLI, 2007; AMARAL, 2009).

A expansão da verticalização em Palmas-Sul tem atendido, sobretudo, às demandas habitacionais destinadas à população de mais baixa renda, bem como tem servido para o adensamento das áreas periféricas. Isso, revela, de um lado, o reforço da segregação residencial, em função da escolha dessas áreas menos valorizadas da cidade para a execução dos programas habitacionais destinados a população de baixa renda; e, de outro lado, a estratégia dos agentes produtores da cidade (Estado e promotores imobiliários), que criam produtos de menor padrão construtivo em áreas periféricas, buscando aumentar sua lucratividade ao apoderar-se também da demanda que se tornou solvável com auxílio de subsídios do governo.

Nesse contexto, cabe ressaltar que o programa MCMV trouxe mudanças em relação à implantação de políticas sociais de moradia, pois as construtoras e incorporadoras passaram a ter acesso direto às linhas de financiamento, de modo a promover integralmente o empreendimento, definindo o local e o projeto a ser desenvolvido. Assim, os agentes privados do setor imobiliário passaram a protagonizar a produção da habitação popular, diminuindo o controle do poder público sobre a implantação dos empreendimentos habitacionais populares. O poder municipal poderia controlar essa produção privada por meio dos mecanismos

---

<sup>42</sup> A lei n. 2.018/2013, que institui a Planta de Valores Genéricos para a cidade, classifica as construções verticais em cinco categorias de acordo com o padrão da edificação: Padrão A - Alto Luxo; Padrão B - Luxo; Padrão C - Normal; Padrão D - Simples; e Padrão E - Precário. Esses padrões são definidos de acordo com o material utilizado na estrutura da edificação (parede, piso, forro, cobertura, portas e esquadrias, revestimento, pintura, instalações sanitárias, fechamento, estacionamento e áreas de lazer). Os edifícios em Palmas-Sul classificam-se nos padrões C e D, porque apresentam construção e acabamento normal e simples (PALMAS, 2013b).

regulatórios, uma vez que cabe à prefeitura a aprovação dos projetos. No entanto, devido à forte legitimidade desse programa e ao despreparo das administrações locais, o ente municipal tende a atuar como coadjuvante no processo de implantação desses empreendimentos (SHIMBO, 2010; CARDOSO e ARAGÃO, 2011).

### 2.1.2 - O adensamento da verticalização (até quatro pavimentos) na área macroparcelada

Na área macroparcelada da cidade também predominam os edifícios com até quatro pavimentos. A partir de 2011, foram construídos 108 novos edifícios na área macroparcelada da cidade (Figura 21), dentre os quais, 33 possuem três pavimentos e 75 possuem quatro pavimentos. Além desses, havia 89 edifícios em fase de construção, sendo 18 com três pavimentos e 71 com quatro pavimentos (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Somando os edifícios concluídos aos que se encontram em obras, têm-se um acréscimo de 197 edifícios com até quatro pavimentos, apenas nesse período mais recente da verticalização. Esses edifícios encontram-se distribuídos da seguinte forma: um edifício na Área de Serviço Regional (ASR); três edifícios na Área Administrativa (AA); onze edifícios na Área de Lazer e Cultura (ALC); 22 edifícios na Área de Comércio e Serviço Central (AC); 28 edifícios na Área de Comércio e Serviço Urbano (ACSU) e 132 edifícios na Área Residencial (AR) (Figura 21).

Ao observar os tipos de uso dos edifícios com até quatro pavimentos, construídos a partir de 2011, nota-se que o uso residencial é superior aos demais usos, tanto nos edifícios concluídos como nos que se encontram em obras (Gráfico 6).

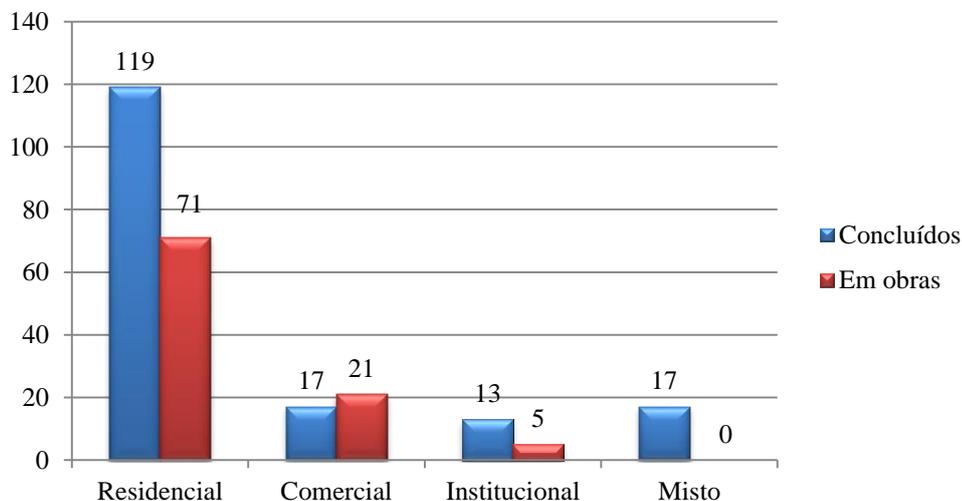


Gráfico 6 - Palmas: destinação do uso dos edifícios com até quatro pavimentos, construídos entre 2011 e 2015. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Na área macroparcelada da cidade, a maioria dos edifícios residenciais, com até quatro pavimentos, apresenta padrão de edificação C - Normal, porque os edifícios possuem características construtivas como: piso com cerâmica ou porcelanato, forro de PVC ou gesso, pintura PVA lavável, banheiros com revestimento, muros de concreto e grades, dentre outras (PALMAS, 2013b) (Pesquisa de campo, jul. 2015). Também se encontram edifícios com padrão B - Luxo, apresentando construção e acabamentos com maior sofisticação que o padrão C - Normal, diferenciando-se por conter suítes e áreas de lazer com piscina e espaço *gourmet*, por exemplo (PALMAS, 2013b) (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Além dos padrões adotados na lei n. 2.018/2013, que instituiu a Planta de Valores Genéricos (PALMAS, 2013b), os edifícios também podem ser diferenciados de acordo com o tamanho da área total dos apartamentos e a quantidade de quartos, banheiros, vagas de garagem e equipamentos de lazer presentes nas áreas de uso coletivo. Observando esses critérios, notou-se que alguns edifícios apresentam apartamentos menores, com no máximo dois quartos, apenas um banheiro, uma vaga na garagem e poucos equipamentos coletivos, sendo comum haver apenas um *playground* simples. Nesse padrão, pode-se citar o Residencial Lago Norte, da JP Arquitetura e Construções, na ARNO 43, cujo tamanho médio dos apartamentos é de 44 m<sup>2</sup> (Figura 29) e o Residencial Recanto dos Ipês, WTE Engenharia Ltda., situado na ARSE 131 (1304 S), que possui apartamentos de 52 m<sup>2</sup> (Figura 30) (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 29 - Palmas: Residencial Lago Norte, na ARNO 43 (407 N). Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 30 - Palmas: Residencial Recanto dos Ipês, na ARSE 131 (1304 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Também foram observados apartamentos com três quartos, com dois e três banheiros e com opção de duas vagas de garagem, como o Residencial Marques Ferraz I (Figura 31), da Construtora Della Torre, situado na ARSE 92 (906 Sul), que possui 74 m<sup>2</sup>, e o Residencial Alamoana (Figura 32), da Construtora DI, situado na ARNE 53 (406 N), que possui 94 m<sup>2</sup> e tem acabamento externo em pastilhas cerâmicas, além de apresentar um maior número de equipamentos de lazer, como salão de festas, quiosques, *playground* e piscina (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 31 - Palmas: Marques Ferraz I, na ARSE 92 (906 Sul). Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 32 - Palmas: Residencial Alamoana, na ARNE 53 (406 N). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

No entanto, alguns edifícios com até quatro pavimentos diferenciam-se dos demais por apresentar características construtivas peculiares, como é o caso do Edifício Jurerê, que está sendo construído pela HP Engenharia, composto por dez apartamentos (Figuras 33 e 34), localizado na ALC SO 34 (ALC 311 S). Tal edifício, que se encontrava em fase de acabamento, é considerado um edifício de alto padrão, cujo valor do metro quadrado dos apartamentos, no início das obras, em 2013, era de R\$ 4,5 mil (Pesquisa de campo, jul.2015).



Figura 33 - Palmas: projeção do Edifício Jurerê.  
Fonte: REVISTA MÃOS À OBRA, 2008.



Figura 34 - Palmas: Edifício Jurerê, na ALC SO 34 (ALC 311 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Cabe destacar também a construção dos edifícios mistos situados ao longo da avenida Teotônio Segurado, nas Áreas de Comércio e Serviço Urbano (ACSU), onde o uso residencial é permitido apenas associado ao uso comercial. Nessas áreas, algumas construtoras têm optado por construir blocos comerciais na frente dos lotes e blocos residenciais na parte de trás do lote. Como exemplo, pode-se citar o Condomínio Colina (Figura 35), na ACSU SE 120 (1102 S), e o Condomínio Miragem (Figura 36), na ACSU SO 110 (1101 S), que possuem um bloco comercial e seis blocos residenciais cada, construídos pela Talismã Construtora e Incorporadora (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 35 - Palmas: Condomínio Colina, na ACSU SE 110 (1102 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 36 - Palmas: Condomínio Miragem, na ACSU SO 110 (1101 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Na área macroparcelada também foi iniciada a construção de 32 torres destinadas à Habitação de Interesse Social do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). Trata-se do Palmas Vertical Residence North I e II, localizado na ARNE 71 (604 N) (Figura 37), que resultou de uma parceria público-privada formada pela Prefeitura Municipal de Palmas, pela construtora Meridional Engenharia e pelo Governo Federal, por meio do Ministério das Cidades<sup>43</sup>. A construção desse empreendimento, que beneficiaria famílias com renda de até três salários mínimos, foi iniciada em julho de 2013 e tinha a previsão de ser concluída em outubro de 2014. No entanto, a obra encontra-se paralisada. A construtora alega não ter condições para concluir a obra, estando com processo de recuperação judicial (Pesquisa de campo, mar. 2016).



Figura 37 - Palmas: construção do Palmas Vertical Residence North I e II, ARNE 71 (604 N). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Na quadra ALC NO 33 (ALC 309 N), estão sendo construídas cinco torres, pela Só Terra Construções e Projetos com quatro pavimentos cada, provenientes de um contrato de financiamento do Programa Pró-Moradia, com recursos do FGTS, assinado entre o Governo do Tocantins e o Ministério das Cidades, por meio da Caixa Econômica Federal (Figura 38) (Pesquisa de campo, mar. 2016). Esses edifícios deverão abrigar 80 famílias. No entanto, a obra também se encontra parada por causa de problemas contratuais.

<sup>43</sup> Conforme reportagem publicada no *site* da Prefeitura Municipal de Palmas, em 09 de julho de 2013 (PALMAS, 2016).



Figura 38 - Palmas: construção habitação de interesse social na ALC NO 33 (ALC 309 N). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Essas construções verticais associadas à habitação popular situam-se na periferia norte da área de macro parcelamento. Vê-se que, no tocante à habitação vertical de interesse social, a localização predominante ainda é nas áreas periféricas da cidade. Entretanto, os dados evidenciam que a dispersão desses edifícios com até quatro pavimentos, tanto na área macroparcelada como em Palmas-Sul, acentua a densidade da verticalização na cidade (Figura 21 e 22).

A produção de baixos edifícios, portanto, constituiu-se em uma estratégia lucrativa para os agentes imobiliários, ao colocarem no mercado pequenos apartamentos, com baixo custo de produção<sup>44</sup> e vantajoso preço de comercialização, como opção para uma considerável parcela da sociedade que buscava residência própria e que passara a ter condições para obtê-la, devido a facilitação de crédito e aos subsídios do governo. Tal afirmação é reforçada ao observar que algumas construtoras locais focaram sua atuação nesse tipo de edifício. Dentre essas, destaca-se a M&V Construtora e Incorporadora, que, entre 2011 e 2015, construiu 26 torres de até quatro pavimentos. Essa empresa atua somente na produção de imóveis residenciais, sendo predominantes os edifícios com padrão C (PALMAS, 2013b). Também podem ser citadas a Talismã Construtora e Incorporadora e a Construtora Braga, responsáveis pela construção de 22 torres, com quatro pavimentos, nesse mesmo período (Pesquisa de campo, jul. 2015).

<sup>44</sup> Os edifícios, com até quatro pavimentos, apresentam menor custo de produção por serem construídos com técnicas construtivas mais simples, como o uso da alvenaria estrutural, além de não haver nessas a obrigatoriedade do uso de elevadores. Em Palmas, a maioria dos edifícios residenciais apresentam apartamentos pequenos e com acabamento simples, tornando-se uma opção duplamente vantajosa para os construtores, primeiramente pela possibilidade de construir um número maior de unidades, não apenas pela sobreposição dos pavimentos, mas também pelo fato dos apartamentos terem uma metragem reduzida e, em segundo lugar, por embutirem no valor do imóvel o preço do terreno (Pesquisa de campo, mar. 2016).

## 2.2 - A construção dos altos edifícios e dos arranha-céus: o adensamento de espaços privilegiados da capital

O período mais recente da verticalização de Palmas é caracterizado pelo aumento no número de edifícios e pelo surgimento de torres elevadas com mais de quinze pavimentos, evidenciando o rompimento com as definições propostas no Projeto da Capital do Estado do Tocantins (GRUPOQUATRO, 1989). É possível notar que, entre 2011 e 2015, houve o aumento na quantidade de edifícios entre cinco e quinze pavimentos e entre dezesseis e trinta pavimentos, em relação aos períodos anteriores. Também, é somente nesse período mais recente que surgem os edifícios com trinta e um ou mais pavimentos (Gráfico 7).

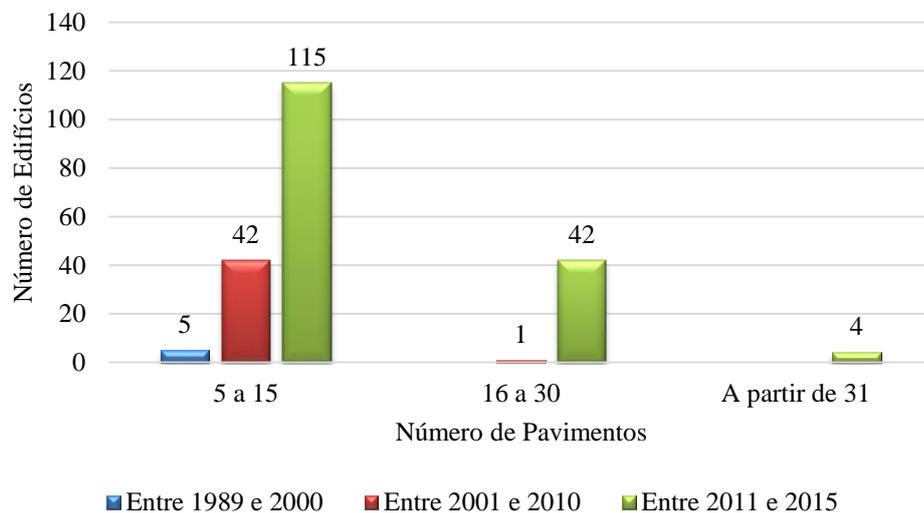


Gráfico 7 - Palmas: número de edifícios com cinco ou mais pavimentos entre 1989 e 2015. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Dessa forma, entre os anos de 2011 e 2015, foram construídos 115 edifícios entre cinco e quinze pavimentos, sendo que 76 estavam concluídos e 39 em construção. No mesmo período, foram construídos 42 edifícios entre dezesseis e trinta pavimentos, sendo 14 concluídos e 28 em construção. Havia, ainda, quatro torres com mais de trinta pavimentos, das quais três estavam em construção, totalizando 161 torres.

No que diz respeito à distribuição espacial dos edifícios que possuem de cinco a quinze pavimentos (Figura 22), considerados na totalidade, têm-se: 117 torres nas Áreas Residenciais (AR); 20 torres nas Áreas de Comércio e Serviço Central (AC); 18 torres nas Áreas de Comércio e Serviço Urbano (ACSU); cinco torres nas Áreas Administrativas (AA) e de duas torres na Área de Lazer e Cultura (ALC), totalizando 162 torres, das quais 115 foram edificadas entre 2011 a 2015 (Gráfico 7). Já os edifícios maiores, a partir de dezesseis pavimentos, totalizam 47

torres, das quais quarenta estão situadas nas Áreas Residenciais (AR), cinco na Área de Lazer e Cultura (ALC), uma na Área de Comércio e Serviço Central (AC) e uma na Área de Comércio e Serviço Urbano (ACSU) (Figura 22). Desses edifícios com mais de dezesseis pavimentos, 46 torres foram construídas a partir de 2011 (Gráfico 7).

Nota-se que a distribuição dos edifícios com até quinze pavimentos, de maneira geral, se assemelha à distribuição dos edifícios com até quatro pavimentos, por haver uma concentração nas quadras próximas a Praça dos Girassóis e a pulverização das demais torres nas áreas residenciais e ao longo da avenida Teotônio Segurado (Figura 22). No entanto, a distribuição das torres mais altas, entre dezesseis e trinta pavimentos e as que possuem trinta e um ou mais pavimentos, ocorre em quadras específicas da cidade, que são valorizadas em decorrência de uma série de fatores, como a proximidade com a área comercial central e as áreas com forte apelo paisagístico, a exemplo do Parque Cesamar e da orla do reservatório da Usina Hidrelétrica Luís Eduardo Magalhães, além das áreas próximas ao Capim Dourado *Shopping* e à avenida Palmas-Brasil. Ressalta-se que, a despeito da implantação parcial das infraestruturas e equipamentos urbanos em Palmas, sobretudo em função do desvirtuamento do projeto e da omissão do poder público, essas áreas encontram-se entre as mais bem supridas nesse quesito na cidade.

Ainda considerando os edifícios com cinco ou mais pavimentos, construídos a partir de 2011, cabe destacar a predominância do uso residencial em relação as demais destinações. Observa-se que dos 161 novos edifícios, 136 destinaram-se ao uso residencial; catorze ao uso comercial; sete ao uso institucional e quatro ao uso misto (Gráfico 8).

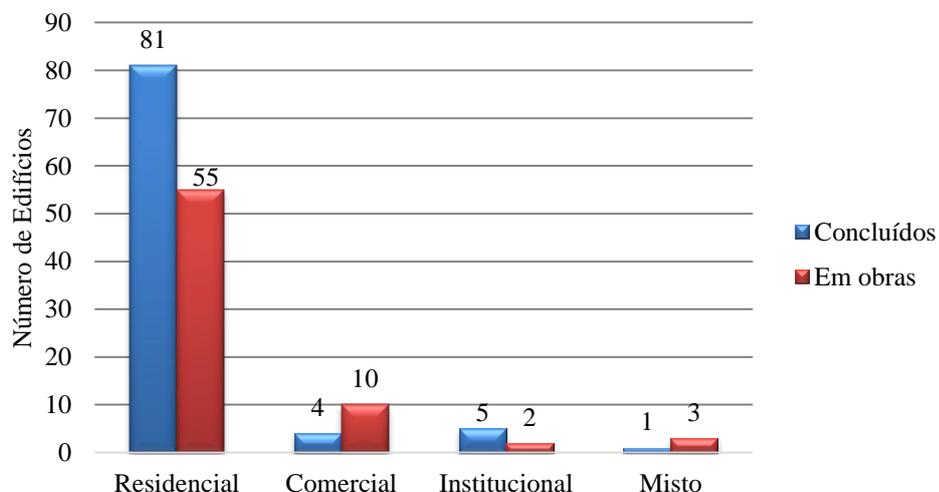


Gráfico 8 - Palmas: destinação do uso dos edifícios a partir de cinco pavimentos, construídos entre 2011 e 2015. Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015.

Devido ao estabelecimento das zonas de uso na cidade (PALMAS, 1993), os edifícios

comerciais e institucionais concentram-se na Área de Comércio e Serviço Central (AC) e ao longo da avenida Teotônio Segurado, nas Áreas de Comércio e Serviço Urbano (ACSU), como mostra o mapa geral de tipos de uso dos edifícios entre 1989 a 2015 (Figura 39).

### **2.2.1 - A construção vertical recente e a sua relação com a infraestrutura urbana já instalada**

O expressivo aumento dos grandes edifícios, nesse período mais recente da verticalização, caracteriza o adensamento dos espaços mais valorizados e mais bem servidos de infraestrutura e equipamentos urbanos. Tal aumento ocorre, sobretudo, com os edifícios mais altos e com melhor padrão construtivo, edificados nas quadras residenciais com maior *status* social. Alguns fatores contribuem para que essas quadras sejam mais visadas tanto pelos construtores no momento de empreender os edifícios como pelos consumidores no momento da aquisição, principalmente daqueles que vão em busca dos mais altos padrões construtivos.

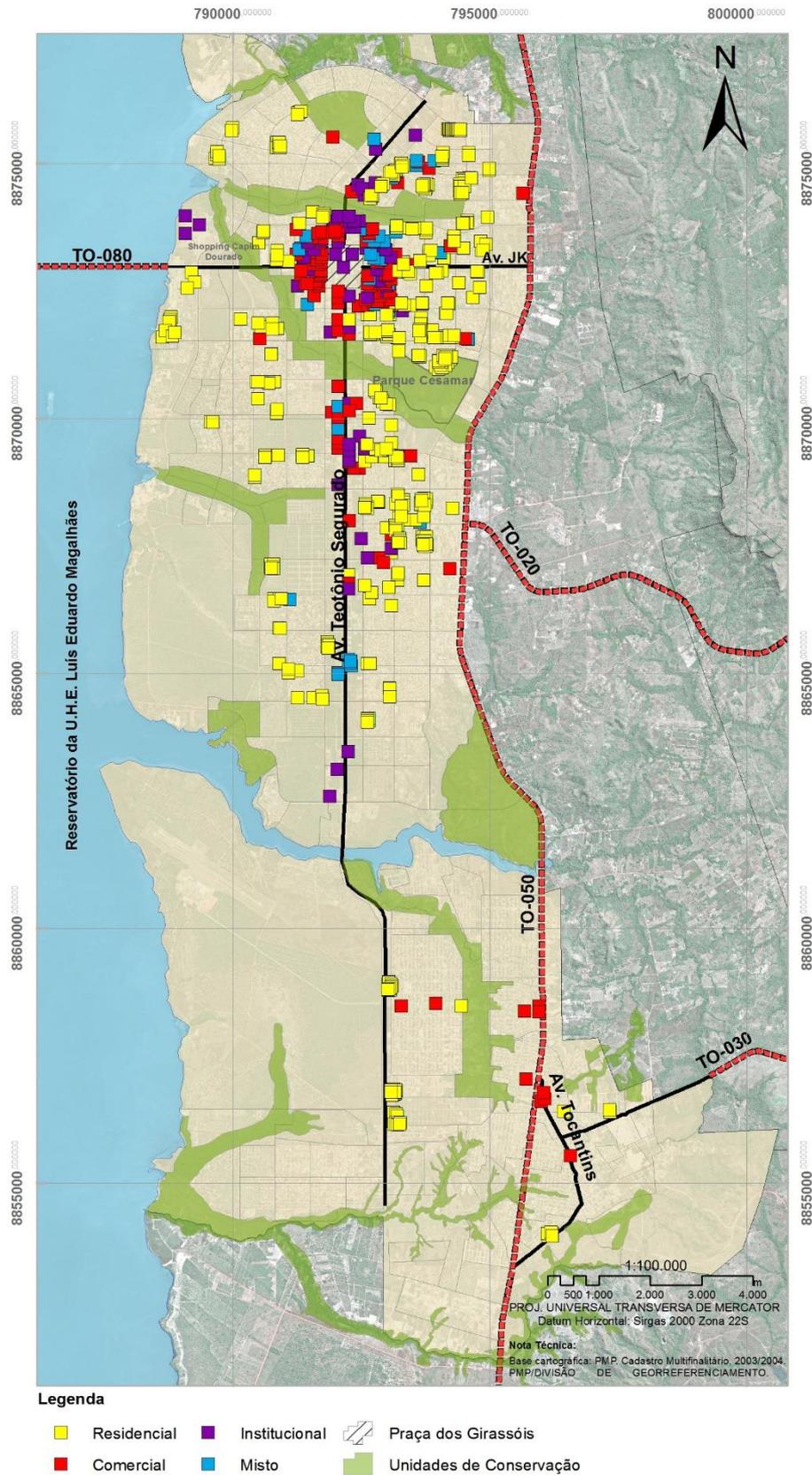
Um desses fatores consiste na proximidade com a área central da cidade, composta pela Praça dos Girassóis, centro cívico que abriga o Palácio Araguaia e os principais órgãos estaduais, situada no cruzamento entre as duas principais avenidas da cidade, a Teotônio Segurado e a Juscelino Kubitschek (JK). No entorno dessa praça, concentram-se as atividades econômicas do setor terciário, comércios e prestadores de serviços variados, como bancos, hotéis, sedes e escritórios de empresas locais e regionais, assim como estabelecimentos ligados às atividades institucionais e ao lazer.

Próxima a essa área central, destaca-se a quadra residencial ARSE 21(204 S) (Figura 40), que abriga uma população de maior poder aquisitivo<sup>45</sup>. Fato que pode ser evidenciado ao se observar o alto padrão das residências e a sofisticação de alguns comércios existentes no interior da quadra. A verticalização da ARSE 21, começou em 2001, quando foi construído pela Crescimento Construtora, o Condomínio Terra Bella, com treze pavimentos (Figura 41). Até o ano de 2010, foram construídos mais sete edifícios entre quatro e onze pavimentos. Em 2011, foi concluído o Residencial Tereza Ayres, da Elmo Engenharia, o mais alto até esse momento, com 24 pavimentos. Em dezembro de 2015, foram finalizados mais quatro edifícios e havia quatro torres sendo construídas, variando entre 28 e 33 pavimentos, totalizando assim 17 edifícios nessa quadra.

---

<sup>45</sup> De acordo com os dados do IBGE (2010) referentes aos setores censitários, o valor do rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis por domicílios particulares permanentes na ARSE 21 era superior a R\$ 11 mil (Pesquisa de campo, jul. 2016).

Figura 39 - Palmas: distribuição dos edifícios conforme os tipos de uso, 1989 a 2015



Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015. PALMAS, 2007. SEMDUS, 2015.  
 Elaboração: Rodrigues, 2016.



Figura 40 - Palmas: imagem aérea da quadra ARSE 21 (204 S). Fonte: QUAPÁ, 2015.



Figura 41 - Palmas: Condomínio Terra Bella, na ARSE 21 (204 S). Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Além da quantidade de edifícios, a quadra ARSE 21 destaca-se por concentrar apartamentos com elevado padrão construtivo<sup>46</sup>, marcadamente pelo acabamento externo dos edifícios e o tamanho dos apartamentos. Nessa quadra, tem-se sete edifícios compostos por apenas dois apartamentos por andar, cujas metragens variavam de 170 m<sup>2</sup> a até 293 m<sup>2</sup>. De forma geral, esses apartamentos possuem de três a quatro quartos, mais de duas vagas de garagem e uma completa área de lazer, com piscina, sauna, salão de festa, espaço *gourmet*, *playground*, quadra de esporte, academia, entre outros equipamentos. Contam também com

<sup>46</sup> Nas quadras ARSE 21 e 41, predominam os apartamentos com padrão A - Alto Luxo e B - Luxo, que possuem melhores estruturas de edificação e acabamentos refinados, conforme os critérios adotados na Lei n. 2.018/2013 (PALMAS, 2013).

circuitos de segurança, compostos por cerca e sensores elétricos e câmeras de monitoramento<sup>47</sup>.

No entanto, nesse último período da verticalização, também foram construídos nessa quadra, edifícios com apartamentos menores, como, por exemplo, o *Century 21 Residence*, da Elmo Incorporações, com 29 pavimentos, que possui 156 apartamentos de 35 m<sup>2</sup> e 62 m<sup>2</sup>, uma sala comercial e área de lazer na cobertura, denominada de *sky lounge* (Figuras 42, 43 e 44). Os anúncios publicitários desse edifício ressaltavam a localização estratégica do empreendimento, destacando a ARSE 21 como “[...] a quadra mais completa de Palmas” (ELMO ENGENHARIA, 2016, s./p.). Nessa quadra, também se encontra em construção o *Premium Flat e Residence*, da RECEP Engenharia, com 32 pavimentos, composto de *flats*, com 34 m<sup>2</sup>, e de apartamentos executivos, com 59 m<sup>2</sup>, que serão administradas pela rede Hplus Hotéis, associando, assim, moradia e hotelaria (Figura 45 e 46). O surgimento de edifícios com apartamentos em estilo *flat* é uma das características da verticalização recente na cidade. Além dos edifícios mencionados aqui, também foram registrados outros, sobre os quais se falará adiante. (Pesquisa de campo, jul. 2015).



Figura 42 - Palmas: perspectiva do *Century 21 Residence*. Fonte: ELMO ENGENHARIA, 2016.



Figura 43 - Palmas: ilustração da área de lazer na cobertura do *Century 21 Residence* (*sky lounge*).  
Fonte: ELMO ENGENHARIA, 2016.



Figura 44 - Palmas: *Century 21 Residence* após conclusão. Fonte: ELMO ENGENHARIA, 2016.

<sup>47</sup> O uso de elevador em edifícios residenciais com quatro pavimentos, foi notado em dois edifícios, sendo um na ARSE 21 e outro na ARSE 12.



Figura 45 - Palmas: construção do edifício *Premium Flat e Residence*, na Arse 21 (204 S).  
Foto: Rodrigues, mar. 2016.



Figura 46 - Palmas: perspectiva do edifício *Premium Flat e Residence*, na Arse 21 (204 S).  
Fonte: RECEP, 2016.

Ressalta-se que, na ARSE 21 (204 S), a opção por edifícios com apartamentos menores, adotada nesse período mais recente da verticalização, pode consistir em uma estratégia para o maior aproveitamento dessa área “cobiçada” da cidade, onde os terrenos para uso multifamiliar estão praticamente esgotados. Nesse sentido, a construção de apartamentos menores, permite a produção de um número maior de unidades, que, apesar de menores, permanecem valorizadas devido ao *status* da localização. Nota-se, ainda, que o aumento e a diversificação das áreas comuns, serve como uma espécie de compensação pela diminuição da área privativa.

A proximidade com o parque Cesamar<sup>48</sup>, constitui-se em outro fator de valorização de algumas quadras residenciais, sendo comum a indicação desse parque nos *folders* e demais meios de divulgação dos empreendimentos verticais. No *site* de divulgação do edifício Imperador do Parque, da RECEP Engenharia, por exemplo, o texto afirma tratar-se de “um novo conceito de morar bem [...] com vista definitiva para o Parque Cesamar” (RECEP ENGENHARIA, 2016, s./p.). Destaca-se, também, o anúncio do Residencial *Reserva du Parc*, da Elmo Engenharia e Incorporações, cujo *site* traz a seguinte informação:

A Elmo escolheu a melhor área da ARSE 41 para construir o Residencial Reserva Du Parc. É o terreno mais próximo do parque Cesamar, com todos os apartamentos voltados para o nascente, com uma vista privilegiada e definitiva para o Parque e Serra do Lajeado (ELMO ENGENHARIA, 2016, s./p.).

<sup>48</sup> O Parque Cesamar fica localizado na Área Verde 506 Sul (AV SE 33), próximo à avenida NS 04. Formado pela mata ciliar do córrego Brejo Comprido, o parque possui uma represa, onde foram construídas áreas para prática de atividades esportivas e recreativas.

Nota-se que os nomes escolhidos para os empreendimentos também fazem referência ao parque, como exemplo se pode citar os edifícios *Mirante du Park*, da JRC Incorporação e Construção, e *Imperador do Parque*, da RECEP Engenharia, na ARSE 32 (306 Sul); os edifícios *Green Park*, da Inovatec Construção e Incorporação, e *Bell Park*, da Autbel Engenharia e Arquitetura, na ARSE 33 (308 S) (Figura 47); os edifícios *Reserva du Parc* e *L'etoile du Parc*, ambos da Elmo Incorporações, e *Park Imperial*, da RECEP Engenharia, na ARSE 41(404 S); e o Residencial Parque Cesamar, da Inovatec Construção e Incorporação, na ARSE 51 (504 S).



Figura 47 - Palmas: identificação dos edifícios das quadras ARSE 32 (306 S) e ARSE 33 (308 S), que fazem referência ao Parque Cesamar. Fonte: QUAPÁ, 2015. Adaptação: Rodrigues, 2016.

Nessas quatro quadras, encontram-se 52 torres, das quais 22 foram ou estão sendo construídas nesse período mais recente da verticalização. A concentração de edifícios nessa área, inclusive os com mais de quinze pavimentos, revela que os construtores têm utilizado o parque Cesamar para atrair os consumidores por meio de um forte apelo paisagístico.

Entre essas quadras, a ARSE 33 (308 S) destaca-se pelo quantitativo de torres. Essa quadra, que começou a ser verticalizada em 2001, por meio dos projetos do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), da Caixa Econômica Federal, conta com 25 torres, que possuem entre quatro e dezessete pavimentos. Nove dessas torres foram ou estão sendo construídas nesse período mais recente da verticalização, sendo também as mais altas.

A quadra ARSE 41 (404 S), apesar de possuir um quantitativo menor de torres, também

se destaca no processo de verticalização, por concentrar os mais altos edifícios, destinados a pessoas com maior poder aquisitivo<sup>49</sup>. A verticalização da ARSE 41 (404 S) iniciou-se em 2002 com a construção do Residencial *Firenze*, realizada por pessoa física, composto de duas torres com quatro pavimentos (Figura 48). Em 2004, foi finalizado o Edifício Lago Azul (Figura 48), da Araguaia Construtora, com 16 pavimentos, sendo o mais alto da cidade até o ano de 2010. Em 2007, foi entregue o Edifício Capri (Figura 48), com nove pavimentos, cuja construção foi realizada por pessoa física<sup>50</sup>. A partir de 2011, foram concluídos os edifícios *Park Imperial*, com 23 pavimentos, e o *Reserva du Parc*, com 35 pavimentos, sendo este último o mais alto edifício da cidade até dezembro de 2015 (Figura 48). Nessa quadra, encontra-se, em fase de acabamento, o edifício *L'etoile du Parc*, com 27 pavimentos, e, em processo inicial de construção, o edifício *Urban Soberano*, da Incorporadora Urban, com 29 pavimentos, que se localizará entre o *L'etoile du Parc* e o Residencial *Firenze* (Figura 48). Além desses, está previsto o lançamento de outro edifício de alto padrão da Elmo Incorporações nesta mesma quadra.



Figura 48 - Palmas: identificação dos edifícios da ARSE 41(404 S). Fonte: QUAPÁ, 2015.  
Adaptação: Rodrigues, 2016.

Assim, como na ARSE 21 (204 S), os edifícios da ARSE 41 (404 S) destinam-se a um público de maior poder aquisitivo, o que se evidencia já no lançamento dos mesmos. Pode-se citar, como exemplo, o *site* de divulgação do edifício *L'etoile du Parc*, que afirma que o empreendimento é um “projeto luxuoso como Palmas nunca viu”, destacando-se a frase “luxo para poucos” (ELMO ENGENHARIA, 2016b, s./p.) (Figura 49). Essa sofisticação dos novos edifícios construídos em Palmas, acentua ainda mais a segregação residencial tão evidente na

<sup>49</sup> A ARSE 41 (404 S), antes mesmo da verticalização, já se diferenciava das demais por apresentar habitações horizontais de alto padrão. Essa quadra é a mais próxima da entrada do Parque Cesamar, situando-se também próxima ao Bosque dos Pioneiros, à avenida Teotônio Segurado e ao Hipermercado Extra, distando cerca de 3 km da Praça dos Girassóis.

<sup>50</sup> O construtor dos empreendimentos *Firenze* e *Capri* formou a AVF Construtora e Incorporadora, em 2007 (Pesquisa de campo, mar, 2016).

cidade, uma vez que a verticalização “valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala” (SANTOS, 1994, p. 147).



Figura 49 - Palmas: anúncio no site do *L'etoile du Parc*, na ARSE 41 (404 S).  
Fonte: ELMO ENGENHARIA, 2016b, s./p.

Considerando ainda os fatores que contribuem para a escolha das áreas a serem verticalizadas, cabe destacar algumas quadras que, apesar da localização central, só passaram a ser valorizadas após a construção do Capim Dourado *Shopping*, inaugurado em 2010. Entre essas quadras, destacam-se a ARNO 12 (105 N) e ARNO 13 (107 N), situadas no entorno desse *shopping*, onde recentemente foram construídos edifícios com mais de vinte pavimentos.

Na ARNO 12 (105 N), foram concluídos dois edifícios em 2014, o Capim Dourado, com 22 pavimentos, cujo nome faz uma referência direta ao *shopping* (Figura 50), e o *Executive Residence*, com 23 pavimentos (Figura 50). Além desses, há ainda o Edifício Royal, com 23 pavimentos, que se encontra em obras (Figura 50). Já na ARNO 13 (107 N), onde ainda há poucas habitações horizontais, estão sendo construídos três edifícios, que terão entre 25 e 28 pavimentos. Ressalta-se que os três edifícios da ARNO 12 (105 S) e o edifício de 28 pavimentos que está em construção na ARNO 13 (107 N) pertencem ao grupo Araguaia, composto pela Araguaia Construtora e pela TOC incorporadora. (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Nas quadras ALC SO 14 (111 S) e ALC SO 34 (311 S), a proximidade com o reservatório formado pela UHE Luís Eduardo Magalhães e com o Capim Dourado *Shopping* constituíram-se nos fatores mais ressaltados para a valorização dessas quadras, que, recentemente, vêm sendo verticalizadas. O projeto para a construção do edifício *Le Premier*, da Tewal Construção e Incorporação e Aracati Construções<sup>51</sup>, que foi o primeiro a ser construído na ALC SO 14, foi proposto ainda em 2007. No entanto, o estudo de mercado, realizado no

<sup>51</sup> Empresa com sede em Imperatriz - MA (Pesquisa de campo, mar de 2016).

período, mostrou rejeição dessa área devido ao isolamento da mesma. Contudo, após a inauguração do *shopping*, esse isolamento deixou de ser um fator impeditivo e o empreendimento foi lançado, contando com alto padrão, com um apartamento por andar, com 302 m<sup>2</sup>, sendo finalizado em 2013 (Pesquisa de campo, mar. 2016).



Figura 50 - Palmas: edifícios Capim Dourado, Royal e *Executive Residence*, na ARNO 12 (105 N), próximo ao Capim Dourado Shopping.  
Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Na ALC-SO 14, além do edifício *Le Premier* (Figura 51), encontram-se concluídos o Residencial *Sunset* e o Residencial *Sun Flower*, com obras executadas e registradas por pessoa física, e o Residencial *Graciosa*, da Planet Empreendimentos. Encontram-se também, seis edifícios em fase de construção<sup>52</sup>, sendo o Residencial *Jurerê* e o *Novitá Residence Service Flats*, já citados anteriormente; e os edifícios *Veredas do Lago*, da Tewal Construtora e Incorporadora; o *Vision Residence*, da Politec Incorporadora e PAM Incorporações; o Residencial *Excelence*, da Cooperativa dos Amigos da Magistratura Tocantinense, que contratou a PAM Incorporações para a realização do projeto; e o *Imperador do Lago*, da Cooperativa Habitacional Imperador do Lago, cuja obra também é executada pela PAM Incorporações (Figura 51). Destaca-se que, entre os edifícios em construção, esse último, contará com quarenta pavimentos, e ao ser concluído, será o edifício mais alto da cidade.

<sup>52</sup> Além desses edifícios, há uma obra inacabada de um edifício com onze pavimentos, construído para sediar um hotel. No entanto, a obra iniciada a cerca de dez anos ainda se encontra parada (Pesquisa de campo, jul. 2015). Há, ainda, o lançamento do *Orla 14 Residence*, da Fama Empreendimentos Imobiliários, que terá 34 pavimentos (Pesquisa de campo, jul. 2016).



Figura 51 - Palmas: identificação dos edifícios acima de dezesseis pavimentos na ALC SO 14.  
Foto: Rodrigues, jul. 2015.

Assim como nos empreendimentos próximos ao parque Cesamar, nas quadras ALC SO 14 e 34, é perceptível o apelo paisagístico em função do reservatório. No *folder* de divulgação do edifício Veredas do Lago, há a imagem do pôr do sol sobre o reservatório e a frase: “um novo espetáculo todos os dias. Assista de camarote” (VEREDAS DO LAGO, 2016, s./p.). Por sua vez, o *folder* do *Vision Residence*, destaca o modelo das sacadas que permitem a “vista plena e panorâmica do lago” (VISION RESIDENCE, 2016, s./p.).

Ressalta-se que a despeito das altas temperaturas registradas em Palmas, a maioria desses edifícios possui fachadas voltadas para o reservatório, no sentido oeste, onde o sol incide diretamente durante todo o período da tarde, o que pode contribuir para o desconforto térmico, geralmente, solucionado com o uso condicionadores de ar, que, conseqüentemente, aumenta o consumo de energia. No edifício *Le Premier*, por exemplo, nota-se que na maioria dos apartamentos, as aberturas das sacadas, voltadas para o oeste, foram fechadas, com vidraças, e na parte interna foram colocadas cortinas (Figura 52), favorecendo a climatização dessas áreas e diminuindo a incidência solar dentro dos apartamentos<sup>53</sup>, mas aumentando a reflexão externa. Ademais, a laje técnica desse edifício conta com numerosos condicionadores de ar (Figura 53).

Vale destacar, ainda, a verticalização da quadra ARSO 22 (205 S) (Figura 54), que se encontra em posição vantajosa pela proximidade com a área central, com o Capim Dourado *Shopping* e com a orla do reservatório. Essa quadra possui oito edifícios, dos quais o primeiro foi concluído em 2010, os três seguintes, em 2013, e quatro encontram-se em construção. Com relação à altura dos pavimentos, com exceção de um edifício comercial que tem apenas três pavimentos, os demais variam entre 13 e 26 pavimentos.

<sup>53</sup> Ao tratar do conforto térmico nas habitações em Palmas, Silva (2016) ressalta que se deve evitar que as faces das edificações sejam voltadas para oeste. Ademais, afirma que o uso de vidraças nas fachadas não é recomendável para Palmas, já que os materiais transparentes permitem a passagem de grande parte da radiação solar para dentro dos ambientes. No entanto, a maior parte desses edifícios usa vidros nas sacadas e possui a frente voltada para oeste, para proporcionar a vista do reservatório.



Figura 52 - Palmas: edifício *Le Premier*, na ALC SO 14, com a frente para oeste. Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Figura 53 - Palmas: detalhe da laje técnica do *Le Premier*, na ALC SO 34. Foto: Rodrigues, jul. 2015.



Edifício Panamera, da Araguaia Construtora



Bela Vista Residence, da Alpha Arquitetura e Construções



Edifício Moriah, da JRC Engenharia

Figura 54 - Palmas: edifícios com vinte ou mais pavimentos, na ARSO 22 (205 SUL).

Fonte: Rodrigues, jul. 2015; QUAPÁ, 2015.

Nota-se que a quadra ARSO 22 (205 S) e a quadra ALC SO 14 (111 S), pertencentes ao Estado, foram comercializadas pela Orla S/A a partir de 2001<sup>54</sup>. Naquele momento o valor dos lotes multifamiliares da ARSO 22 (205 S) variavam entre R\$ 50 mil a R\$ 80 mil, cerca de R\$ 30,00 por m<sup>2</sup>. Na Orla 14 (ALC SO 14), não houve delimitação de lotes multifamiliares, no entanto, o valor inicial dos lotes onde, atualmente, se encontram os edifícios, era de cerca de R\$ 250 mil, correspondendo à cerca de R\$ 100,00 por m<sup>2</sup>. Atualmente, o valor do metro quadrado nessas quadras varia entre R\$ 450,00 e R\$ 600,00, podendo o valor do lote passar de 1 milhão de Reais (Pesquisa de campo, jul. 2015). Com a crescente valorização dessas áreas, a

<sup>54</sup> Os dados referentes aos loteamentos realizados nessas quadras e aos valores dos terrenos foram obtidos junto ao escritório da Orla S/A (Pesquisa de campo, maio 2016).

verticalização possibilitou que os construtores obtivessem alta lucratividade, uma vez que o valor atual de um apartamento é superior ao valor inicialmente pago pelo terreno<sup>55</sup>.

Das quadras com altos edifícios, a quadra ARSE 72 (706 S) é a que se encontra mais distante da área central (cerca de seis quilômetros da praça dos Girassóis e três quilômetros do parque Cesamar). Entretanto, fica próxima à avenida Palmas Brasil, que concentra bares e restaurantes diversos, e ao Hospital Ortopédico de Palmas (IOP), que oferece serviços de diversas especialidades médicas. Essas informações, geralmente, são encontradas em alguns *folders* e *sites* de divulgação dos edifícios, como se observa no caso do Residencial Monte Sinai, da JP Arquitetura e Construções, que ressalta a proximidade com a avenida Palmas Brasil (Figura 55).



Figura 55 - Palmas: anúncio do Residencial Monte Sinai, na ARSE 72 (706 Sul).  
Fonte: JP ARQUITETURA, 2016, s./p.

Essa quadra começou a ser verticalizada em 2002 e, atualmente, possui 32 torres. No entanto, as torres mais elevadas foram concluídas em 2014, sendo duas torres com dezessete pavimentos e uma com 21 pavimentos. Além dessas, há ainda o Residencial Monte Sinai, com 25 pavimentos que será finalizado ainda neste presente ano, composto de 130 apartamentos, sendo 124 unidades com tamanho entre 87 m<sup>2</sup> e 92 m<sup>2</sup>, e seis apartamentos tipo duplex, com tamanhos entre 168 m<sup>2</sup> e 182 m<sup>2</sup> (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Para os construtores desses edifícios, o interesse pela área surgiu em decorrência da localização da quadra, que, além de estar próxima aos equipamentos urbanos já citados, ainda possibilita o rápido acesso à avenida Teotônio Segurado e à rodovia TO-050 (Pesquisa de

<sup>55</sup> Algumas construtoras possuíam um estoque de áreas, que foram adquiridas quando os valores dos terrenos não eram tão altos. Pode-se citar o exemplo de uma construtora local que, em 2010, finalizou um edifício de 13 pavimentos, na ARSO 22 (205 S), cujo terreno foi comprado da Orla S/A, em 2002, pelo valor de R\$ 55.863,00 (Pesquisa de campo, mar. 2016). Atualmente, um apartamento nesse edifício chega a valer R\$ 350 mil, conforme anunciado no *site* da Valadares Imóveis (VALADARES IMÓVEIS, 2016).

campo, mar. 2016). O tamanho dos lotes multifamiliares dessa quadra, que variam entre seis e sete mil metros quadrados, constituiu-se em outro fator de atração para os construtores, por permitirem a construção de um número maior de unidades, que no momento de maior aquecimento no setor imobiliário, foram comercializadas rapidamente (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Para Santos (1994), fatores como a disponibilidade de terrenos grandes, acessibilidade e o nível de renda da população são determinantes para a que a verticalização ocorra. A referida autora também ressalta que a verticalização tende a se instalar em áreas já urbanizadas e dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos (SANTOS, 1994). No caso de Palmas, também é perceptível a influência desses fatores, principalmente no caso dos altos edifícios, que se concentram em áreas já valorizadas da cidade, bem localizadas do ponto de vista da acessibilidade e dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, assim como circunvizinhas de áreas de consumo e de lazer.

### **2.2.2 - Os novos produtos: os espigões de luxo para moradia e os edifícios empresariais**

A diferenciação desse último período da verticalização de Palmas dá-se também em função dos novos produtos oferecidos no mercado, destacando-se a construção dos edifícios residenciais de alto padrão e dos *business centers*, com padrões arquitetônicos imponentes e localizações em áreas centrais e valorizadas da cidade.

Os edifícios luxuosos, destinados especificamente para a moradia, situam-se nas quadras ARSE 21 (204 S), ARSE 41 (404 S) e ALC SO 14 (ALC 111 S) e apresentam apartamentos com tamanho superior aos demais edifícios, com material construtivo e acabamento de alto padrão<sup>56</sup>, além da diversidade de equipamentos nas áreas de lazer coletivas (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Alguns desses edifícios apresentam um apartamento por andar, como por exemplo, os edifícios *Vision Residence*, com 25 pavimentos e apartamentos com 237m<sup>2</sup>, e o *Le Premier*, com vinte pavimentos e apartamentos com 302m<sup>2</sup> (Figura 51). Em outros casos, parte do edifício conta com apenas um apartamento por andar e outra parte com dois apartamentos por andar, como por exemplo os edifícios *Opus Residence 204*, da Opus Incorporadora, com 33

---

<sup>56</sup> Como piso em porcelanato, granito e mármore, esquadrias em alumínio anodizado, louças e metais de alta qualidade, persianas com isolamento térmico e acústico, além do acabamento externo dos edifícios, com vidraças, pastilhas, pinturas texturizadas, entre outros, conforme descrição no memorial descritivo dos edifícios (Pesquisa de campo, mar. 2016).

pavimentos e apartamentos que variam entre 206m<sup>2</sup> e 585m<sup>2</sup>, e o *Urban Soberano*, com 29 pavimentos e apartamentos com 166m<sup>2</sup> e 216m<sup>2</sup> (Figuras 56 e 57). Além desses, destaca-se, ainda, o já mencionado *L'etoile du Parc*, que apresenta dois apartamentos por pavimento, além das unidades no estilo duplex e triplex, sendo que o tamanho dos apartamentos varia entre 206m<sup>2</sup> a 383m<sup>2</sup>.



Figura 56 - Palmas: *Opus Residence 204*, na ARSE 21 (204 S). Fonte: OPUS INTELIGÊNCIA CONSTRUTIVA, 2016.



Figura 57 - Palmas: *Urban Soberano*, na ARSE 41 (404 S). Fonte: INCORPORADORA URBAN, 2016.

De maneira geral, esses edifícios residenciais de alto padrão, além de apresentarem apartamentos com maior metragem, possuem de três a quatro suítes, das quais uma é a suíte *máster* - que conta com *closet*, banheiro com chuveiros e pias duplas e banheiras - tendo ainda uma dependência para empregada. Os edifícios apresentam uma área de lazer coletiva completa - em algumas unidades áreas de lazer privativa - circuitos de segurança com câmeras e sensores, além de elevadores privativos com sistema biométrico e *port-cochère*<sup>57</sup>. As piscinas e torneiras possuem água aquecida, as varandas costumam ser integradas com as salas por meio de divisórias de vidro que podem ser abertas. Esses edifícios contam ainda com três e quatro vagas de garagem, não raro localizadas no subsolo.

Além dos edifícios exclusivamente residenciais, há também os de uso misto, no estilo *home-office-hotel*, constituídos de apartamentos no estilo *flat*, salas comerciais e rede de

<sup>57</sup> *Port Cochère* é o termo usado para designar a pista interna de embarque e desembarque de passageiros na entrada dos edifícios.

hotelaria. Na ARNE 12 (106 N), a Inovatec Construtora, está finalizando o *Palmas Business Center* (Figura 58), com 22 pavimentos, onde funcionará o complexo do Ibis Hotel. Parte desse edifício possui 99 salas comerciais, além de auditórios e espaço *gourmet* (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Com formatação semelhante, encontram-se, ainda em construção, os edifícios do *Cosmopolitan Home-Office-Hotel* (Figura 59), da Construtora Canadá, com 27 pavimentos, cujos *flats* serão administrados pela bandeira do *Vivence Hotéis*; e o *Novitá Residence Service Flats*, da CM Construtora, na ALC SO 14. Além desses, há os edifícios *Executive Residence* (Figura 50), da Araguaia Construtora, o *Smart Residence* (Figura 60), da Inovatec Construção e Incorporação, estruturados em *flats*, porém, sem a associação com hotelaria (Pesquisa de campo, mar. 2016).



Figura 58 - Palmas: perspectiva do *Palmas Business Center*, na 106 N. Fonte: INOVATEC, 2016.



Figura 59 - Palmas: perspectiva do *Cosmopolitan home-office-hotel*, na 201 S. Fonte: CANADÁ, 2016.



Figura 60 - Palmas: perspectiva do *Smart Residence*, na 106 S. Fonte: INOVATEC, 2016.

A publicidade destinada a esses novos produtos destaca, de um lado, a possibilidade de morar em apartamentos e usufruir de toda a estrutura do hotel, e, de outro lado, a probabilidade de investir nos alugueis dos *flats*, que, segundo os construtores, geram uma rentabilidade superior à de um apartamento comum (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Há também edifícios de uso exclusivamente comercial, como o *JK Business Center* (Figura 61), da RECEP Engenharia, situado na ACSO 1 (103 S), ao lado da avenida Juscelino Kubitschek (JK), que tem 22 pavimentos e conta com salas comerciais, com opção de espaço de até 560m<sup>2</sup>, com cinco elevadores, com quatro pavimentos de estacionamento e com heliporto. Outro edifício com padrão semelhante será construído, pela Incorporadora Urban, na ACSU SO 20 (201 S), ao lado da avenida Teotônio Segurado. Trata-se do *Futuro Urban*

*Business Office* (Figura 62), com 26 pavimentos, que contará com salas e espaços corporativos entre 26m<sup>2</sup> a 299m<sup>2</sup>, cujo início da construção está previsto para o segundo semestre de 2017 (Pesquisa de campo, mar. 2016).



Figura 61 - Palmas: *JK Business Center*, na 103 S.  
Foto: Rodrigues, 2016.



Figura 62 - Palmas: *Futuro Urban Business Office*, na 201 S. Fonte: INCORPORADORA URBAN, 2016.

Cabe ressaltar que a construção dos edifícios comerciais consiste em uma opção vantajosa devido ao custo de produção ser mais baixo que o dos edifícios residenciais, além disso, o valor de venda do metro quadrado é mais vantajoso (Pesquisa de campo, mar. 2016). Nesse sentido, além dos edifícios com mais pavimentos, há edifícios comerciais com menos pavimentos, como o Espaço Empresarial Palmas, com oito pavimentos, e o Florença Centro Empresarial, da MAC Construtora, com dez pavimentos, ambos localizados na Área Central da cidade (quadra 103 N). Esses edifícios encontravam-se em fase de conclusão (Pesquisa de campo, jul. 2016).

Nota-se a atuação marcante das construtoras não tocantinenses na produção dos edifícios residenciais de alto padrão e dos grandes edifícios comerciais. Contudo, essa produção não é exclusiva à essas construtoras, uma vez que empresas locais também têm implementado tais produtos, com destaque para a Real Construtora e Incorporadora Ltda (RECEP), a Tewel Construtora e Incorporadora e a Inovatec Construtora Ltda. (Pesquisa de campo, mar. 2016).

### 2.3 - A natureza da verticalização em Palmas a partir de 2011: os agentes, as estratégias e os recursos da produção vertical

O último período considerado, nesta pesquisa, para compreensão do processo da verticalização em Palmas (2011-2015) é marcado pelo *boom* imobiliário do país<sup>58</sup>, com aumento da especulação e da financeirização do setor, e pelo início da crise econômica nacional, sobretudo a partir de 2014. Ao longo da década de 2000, houve um aumento expressivo nos recursos liberados, especialmente pela Caixa Econômica Federal, para a habitação em Palmas (Tabela 3 e Gráfico 9). O maior pico de liberação de recursos foi verificado na década atual e mais precisamente no ano de 2013, quando foram liberados R\$ 506,7 milhões para a habitação. Percebe-se que o recurso injetado na economia de Palmas, além dos demais recursos provenientes de outros bancos, teve um impacto direto no aumento da construção civil e, consequentemente, na produção de edifícios, que se intensificou nesse período.

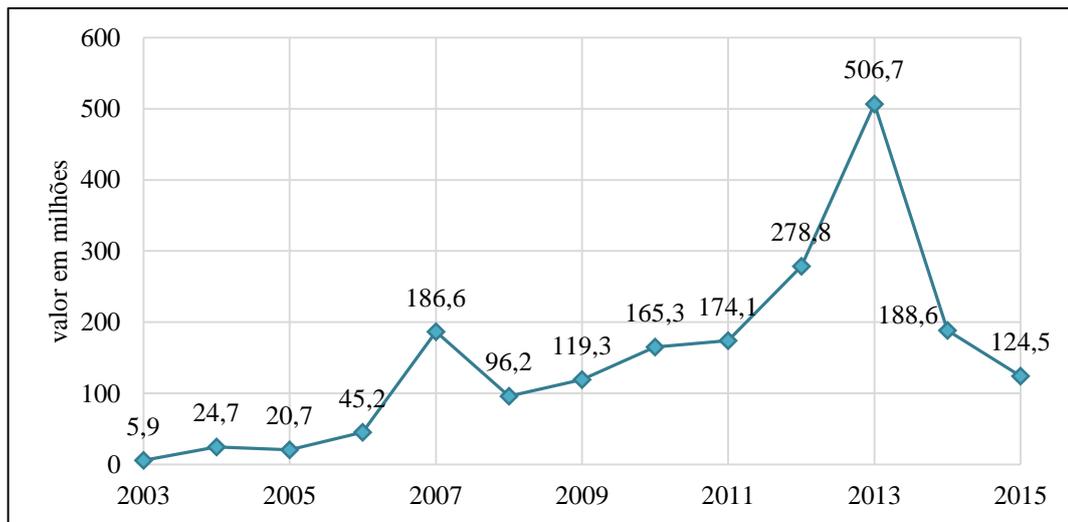


Gráfico 9 - Palmas: valor dos recursos investidos em habitação pela Caixa Econômica Federal, 2003-2015. Fonte: Pesquisa de campo, mar. 2016.

A ampliação e a flexibilização na concessão de crédito, principalmente para a habitação, com destaque para o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), possibilitou o crescimento da construção civil repercutindo em uma procura maior por terrenos, que, por sua vez, passaram

<sup>58</sup> Iniciado em meados da década de 2000 e proporcionado por processos como: a abertura de capital em bolsa de valores das principais incorporadoras brasileiras; a relativa estabilidade econômica do país, obtida com o Plano Real (1994); a elaboração e execução do programa habitacional Minha Casa Minha Vida (2008); a flexibilização e ampliação da concessão de crédito imobiliário aos compradores e as alterações na legislação do financiamento imobiliário (VOLOCHKO, 2015; SANFELICI, 2015).

a ser comercializados com valores cada vez mais altos<sup>59</sup>, fomentando um contexto altamente especulativo. A crescente valorização dos lotes em Palmas influenciou diretamente no aumento da verticalização e no número de pavimentos por edifício. Notou-se que a valorização dos lotes se constituiu no principal fator para que as construtoras produzissem edifícios mais altos, usando a sobreposição dos pavimentos como estratégia para diluir o valor do terreno: quanto maior o preço da terra - mais altos são os edifícios (Pesquisa de campo, mar. 2016).

A valorização dos terrenos em Palmas, principalmente a partir de 2010, pode ser percebida ao se analisar os ajustes no valor do metro quadrado nas Plantas de Valores Genéricos (PVG) instituídas para a cidade. Na PVG em vigor, instituída por meio da lei n. 2.018, de 31 de dezembro de 2013, os lotes sofreram um aumento considerável em relação as plantas de valores anteriores (PALMAS, 2013b).

Conforme o Conselho Regional dos Corretores Imobiliários do Tocantins (CRECI-TO), os valores venais da atual PVG-2013, de forma geral, equiparam-se ao valor de mercado, no entanto, em algumas quadras o valor venal é superior ao valor de mercado, havendo, inclusive, uma solicitação por parte dos corretores de imóveis para que a PVG-2013 seja revista (Pesquisa de campo, mar. 2016). Nota-se, contudo, que, nas plantas de valores anteriores a de 2013, o valor venal dos lotes era muito inferior ao de mercado, o que resultava em uma menor arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), uma vez que o valor de base desse imposto é calculado sobre o valor venal dos lotes.

O aumento no valor dos terrenos pode ser verificado ao se comparar o preço do metro quadrado dos lotes multifamiliares<sup>60</sup> nas quadras que, atualmente, concentram os edifícios mais elevados da cidade (Tabela 5)<sup>61</sup>. Pode-se notar que na ARSE 21 e ARSE 41, por exemplo, o valor do metro quadrado na PVG-2000 (R\$12,00) tem uma variação de mais de 600% em relação ao valor da PVG-2010 (R\$87,30), de cerca de 1000% em relação a PVG-2012 (R\$ 135,00) e de mais de 4000% em relação a PVG-2013 (R\$ 510,0). Contudo, em todas as quadras consideradas, nota-se que as variações mais significativas ocorrem entre as plantas de 2007 e 2010 e entre as de 2012 e 2013, que coincidem com os picos de liberação de recursos, especialmente no ano de 2007 e 2013 (Tabela 6 e Gráfico 9).

<sup>59</sup> Essa valorização não resulta da escassez de áreas para a construção, uma vez que existem áreas livres mesmo nas regiões mais centralizadas da cidade, mas sim de um aumento artificial produzido pela retenção destas áreas, devido a prática da especulação (BAZOLLI, 2007).

<sup>60</sup> Na ALC SO 14 (Orla 14), não houve delimitação de lotes multifamiliares e os valores dos lotes variam de acordo com a localização das quadras, sendo mais valorizadas aquelas que se situam mais próximas da praia da Graciosa.

<sup>61</sup> Ressalta-se que o aumento no valor do metro quadrado na ARSO 22 (205 S), entre a PVG-2000 e a PVG-2003, e na ALC SO 14 (Orla 14), entre a PVG-2003 e a PVG-2007, ocorrem quando essas quadras são microparceladas. Como já foi exposto anteriormente, essas quadras pertenciam ao governo estadual e foram comercializadas pela Orla S/A, passando por uma valorização crescente desde então (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Tabela 5  
Palmas: valor do m<sup>2</sup> dos lotes multifamiliares nas Plantas de Valores Genéricos entre 2000 e 2013

Quadra	PVG-2000	PVG-2003	PVG-2007	PVG-2010	PVG-2012	PVG-2013
ARSE 21 (204 S)	12,00	16,03	18,88	87,30	135,00	510,00
ARSE 41 (404 S)	12,00	16,03	18,88	87,30	135,00	510,00
ARSE 32 (306 S)	9,00	11,99	14,12	38,10	93,00	350,00
ARSE 33 (308 S)	3,90	5,22	6,16	38,10	87,00	380,00
ARSE 72 (706 S)	4,40	5,93	6,99	32,40	63,00	350,00
ARSO 22 (205 S)	3,90 <sup>1</sup>	9,85	11,61	55,00	93,00	450,00
ARNO 12 (105 N)	6,30	8,31	9,79	43,20	112,50	425,00
ALC SO 14 (ORLA 14)	1,00 <sup>1</sup>	1,18 <sup>1</sup>	14,12 / 46,99	21,40 / 63,50	69,00 / 87,00	300,00 / 600,00

Fonte: PALMAS, 2000; 2003; 2007; 2010; 2012; 2013. <sup>1</sup> Gleba não parcelada.

Tabela 6  
Palmas: percentual de variação nos valores do m<sup>2</sup> dos lotes multifamiliares, segundo as PVGs entre 2000 e 2013

Quadra	2000-2003	2003-2007	2007-2010	2010-2012	2012-2013
ARSE 21 (204 S)	33%	17%	362%	54%	277%
ARSE 41 (404 S)	33%	17%	362%	54%	277%
ARSE 32 (306 S)	33%	17%	169%	144%	276%
ARSE 33 (308 S)	33%	18%	518%	128%	336%
ARSE 72 (706 S)	34%	17%	363%	94%	455%
ARSO 22 (205 S)	152%	17%	373%	63%	383%
ARNO 12 (105 N)	31%	17%	341%	160%	277%
ALC SO 14 (ORLA 14)	18%	1.096% / 3.882%	51% / 35%	222% / 37%	334% / 589%

Fonte: PALMAS, 2000; 2003; 2007; 2010; 2012; 2013.

Como se vê, a ampliação da oferta de crédito repercutiu diretamente na valorização fundiária, potencializada pela prática da especulação imobiliária presente desde o início da implantação da cidade. Nesse contexto, os agentes produtores de edifícios, para não diminuir sua lucratividade passaram a construir edifícios cada vez mais altos, que apesar de terem um custo de produção maior, passaram a ser mais viáveis economicamente do que adquirir áreas maiores para a edificação.

### 2.3.1 - Os agentes da produção vertical: os antigos e os novos incorporadores, construtores, promotores e financeiros

Em Palmas, uma das consequências observadas, após o *boom* imobiliário ocorrido no país, foi a expansão da atuação das construtoras e incorporadoras de outras regiões do país (VOLOCHKO, 2015; SANFELICI, 2015). A inserção de empresas de outras regiões no mercado imobiliário local caracterizou também esse período recente da verticalização.

Nota-se a atuação dessas empresas tanto na produção de edifícios menores, geralmente contemplados por subsídios do governo federal e com padrão construtivo mais simples<sup>62</sup>, como

<sup>62</sup> Como exemplo, pode-se citar a atuação da empresa paranaense Citta Construções e Empreendimentos Ltda., responsável pela construção do Residencial Clara Nunes, composto por seis edifícios, com quatro pavimentos, situados na ARNO 42 (405 N) (Pesquisa de campo, jul. 2015).

na produção dos altos edifícios de luxo (Pesquisa de campo, mar. 2016). Para alguns construtores locais, a presença dessas construtoras e incorporadoras é decorrente da busca por mercados menos competitivos e menos saturados que os das grandes cidades onde muitas dessas atuam (Pesquisa de campo mar. 2016).

Destaca-se que os mais altos edifícios da cidade, concluídos e em construção, foram implementados por construtoras e incorporadoras cujas sedes estão em outros estados, principalmente empresas de Goiás e do Distrito Federal, como a Elmo Engenharia e Incorporações, a Urban Incorporações, a Construtora Canadá, a JRC Engenharia e Construções, a Opus Incorporadora e a Politec Incorporadora. Também há empresas de outras regiões como a Tecnoconsult Engenharia, empresa da região nordeste, com sede em Aracaju (Pesquisa de campo mar. 2016).

No entanto, concomitante à inserção dessas empresas no mercado imobiliário de Palmas, observa-se que algumas construtoras locais ampliaram sua atuação, tanto ao se considerar o número de empreendimentos lançados, como na diversificação da produção e dos serviços. Nota-se, por exemplo, que algumas construtoras que atuavam na construção de edifícios menores, ou mesmo em construções horizontais ou obras públicas, passaram a construir altos edifícios, sendo alguns com melhor padrão construtivo, atendendo à um público com maior poder aquisitivo e utilizando linhas de crédito voltadas a unidades habitacionais de maior valor<sup>63</sup> (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Nesse contexto, podem ser citadas a Real Construtora e Incorporadora Ltda. (RECEP) e a JP Arquitetura e Construções. A primeira atua em Palmas desde 1993, empreendendo obras públicas horizontais (Instituto de Terras do Tocantins e a Escola Tocantinense do Sistema Único de Saúde) e verticais (Hospital Geral de Palmas e Ministério Público Estadual), tendo sua atuação ampliada com a produção de edifícios residenciais com melhor padrão construtivo, além dos edifícios comerciais e mistos como já mencionado. Por sua vez, a JP Arquitetura e Construções, inicialmente, produziu edifícios com número menor de pavimentos, como o Kandinsky, com três pavimentos, e os residenciais San Pietro e Lago Norte, com quatro pavimentos cada. Mais recentemente, tem empreendido edifícios com maior número de pavimentos e melhor padrão construtivo, como os residenciais Dubai, Monte Sinai e Diamante do Lago (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Ressalta-se, ainda, que algumas empresas deixaram de ser apenas construtoras para atuar também como incorporadoras, ou seja, passaram a negociar os terrenos, muitas vezes por

---

<sup>63</sup> Os imóveis cuja unidade, apartamentos ou salas comerciais, ultrapasse o valor de R\$ 170 mil, são financiados com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) (Pesquisa de campo, mar. 2016).

meio de permutas<sup>64</sup>, tornando-se, também, responsáveis pelos projetos e pela tramitação das construções junto à prefeitura e ao cartório de registro de imóveis, como a JP Arquitetura e Construções, a Tewal Construtora e Incorporadora e a M&V Construção e Incorporação. Em alguns casos, esses construtores ampliaram ainda sua atuação para o setor de comercialização, com a abertura de imobiliárias próprias, que comercializam tanto os imóveis próprios, como os empreendidos por outras construtoras, caso da Vale Imóveis, que pertence aos mesmos proprietários da M&V Construção e Incorporação (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Atuando como incorporadores, esses agentes arcam com os custos do processo de produção dos edifícios, obtendo maior lucro exatamente na transação da venda do terreno embutida no preço das unidades, como pontua Santos (1994, p. 150), “[...] produzir cidades é um grande negócio” e “[...] produzir edifícios é um excelente negócio para poucos”. Vale destacar que as variadas modalidades de financiamento disponibilizadas nos últimos anos favoreceram as construtoras, que, em muitos casos, não precisaram dispor de grandes valores de capital próprio para empreender os edifícios<sup>65</sup>. Ao considerar alguns edifícios financiados pela Caixa Econômica Federal (2016), por exemplo, nota-se que muitos desses foram construídos por meio da linha de crédito denominada “Apoio à Produção” (Tabela 7).

Essa linha de crédito possui duas modalidades. Na primeira, a construtora financia diretamente com a Caixa Econômica Federal parte do valor que necessita para empreender o edifício, tendo sua dívida abatida à medida em que os compradores financiam seus imóveis junto ao banco. Na segunda, os recursos do financiamento feitos para as pessoas (físicas ou jurídicas) são liberados pela Caixa Econômica Federal, diretamente, à construtora conforme cronograma de execução da obra. De forma que os recursos para a construção do empreendimento são garantidos sem que a construtora tenha que tomar crédito em seu nome (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016).

Outra linha utilizada é a “Produção de Imóveis na Planta”, na qual as pessoas interessadas em adquirir o imóvel agrupam-se em uma entidade organizadora que apresenta o projeto do empreendimento imobiliário à Caixa Econômica Federal. Dessa forma, o pagamento para a construtora é feito à medida que os financiamentos forem sendo contratados, reduzindo o seu saldo devedor (Tabela 7) (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016).

---

<sup>64</sup> Na permuta, os proprietários dos terrenos recebem o valor em unidades após a conclusão da obra. Essa prática é muito utilizada em Palmas, tanto pelas construtoras locais como pelas as externas. Em alguns casos, as permutas chegam a representar 70% das aquisições de terrenos pelas construtoras, o que, segundo alguns construtores, é vantajoso por não modificar o capital de giro para a compra dos terrenos (Pesquisa de campo, mar. 2016).

<sup>65</sup> Ao se considerar a prática da permuta e a obtenção de financiamentos, por exemplo, as empresas não imobilizam o capital na compra do terreno e podem obter recursos advindos das vendas das unidades ainda na planta, além dos recursos possibilitados pelos financiamentos (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Tabela 7  
Palmas: recursos para a construção de empreendimentos verticais<sup>1</sup>, 2011-2015 (continua)

Construtora	Sede	Nome do empreendimento	Recurso	Linha de crédito/Programa
Araguaia Construtora	TO	Residencial Araguaia	Recurso Próprio	-
		Residencial Rio Negro	Recurso Próprio	-
		Edifício Itacaiúnas	Recurso Próprio	-
		Edifício Lago Azul	Recurso Próprio	-
		Galápagos Executive	Recurso Próprio	-
		Executivo Carpe Dien	Recurso Próprio	-
		Office Center	Recurso Próprio	-
		Edifício Cayman	Recurso Próprio	-
		Edifício Panamera	Recurso Próprio	-
		Edifício Capim Dourado	Recurso Próprio	-
		Executive Residence	Recurso Próprio	-
		Edifício Royal	Recurso Próprio	-
Liberty Tower	Recurso Próprio	-		
Alpha Arquitetura Construtora	TO	Residencial Vila Verde	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Residencial Vila Romana	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Residencial Cidade Jardim	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
Autbel Engenharia e Arquitetura	PR/TO	Residencial Bell Park	Banco do Brasil	-
AVF Construtora e Incorporadora	TO	Edifício Nápole	Recurso Próprio	-
		Edifício Verona	Recurso Próprio	-
		Edifício Ravena	Recurso Próprio	-
		Edifício Capri	Recurso Próprio	-
		Edifício Firenze	Recurso Próprio	-
Canopus Construtora e Incorporadora	TO	Residencial Palmas de Maiorca	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
Barros Engenharia e Consultoria	TO	Residencial Santiago	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
Construtora Centro Minas (CCM)	MG	Condomínio Resid. Morada do Ipê	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial

Fonte: Pesquisa de campo, jul. 2015. Pesquisa de campo, mar. 2016. <sup>1</sup> Não foi possível, na pesquisa de campo, obter os dados de todos edifícios.

Tabela 7  
Palmas: recursos para a construção de empreendimentos verticais, 2011-2015 (continua)

Construtora	Sede	Nome do empreendimento	Recurso	Linha de crédito/Programa
Citta Construções e Empreendimentos	PR	Residencial Clara Nunes	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
Construtora Vale do São Francisco	TO	Residencial Flat das Mangabeiras	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Residencial Solar dos Mognos	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
Construtora Braga	TO	Residencial Coraci	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Residencial Talismã	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
		Residencial Pedra do Sol	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Residencial Boulevard	CAIXA/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
Construtora DI	PB	Residencial Recanto das Artes	CAIXA/SBPE	Alocação de Recursos
		Residencial Bellas Artes	CAIXA/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
		Residencial Palmas Tropical	CAIXA/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
Construtora Talismã	TO	Residencial Monte do Carmo	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Condomínio Miragem	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Residencial Colina	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
		Residencial Flores da Amazônia	CAIXA/FAR	MCMV 0-3 SM
		Residencial Flores do Cerrado	CAIXA/FAR	MCMV 0-3 SM
Construtora Centro Norte (COCENO)	TO	Residencial Águas Claras	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
		Residencial Areia Branca	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
		Residencial Rio Vermelho	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
		Residencial Terra Roxa	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
		Residencial Serra Verde	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
Engemax	TO	Hotel Castro	Banco da Amazônia	-
F e C Construtora e Incorporadora	TO	Residencial Van Gogh	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
Fama Empreendimentos Imobiliários Ltda.	TO	Jk Park Residence	Santander	-
		Residencial Gran Park Veredas	CAIXA/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
Governo do TO e Portal Construtora	TO	HIS – ARSO 92	CAIXA/FGTS	Pró-Moradia
Governo do TO e Só Terra Construções e Projetos	TO	HIS – ALC NO 33	CAIXA/FGTS	Pró-Moradia

Tabela 7  
Palmas: recursos para a construção de empreendimentos verticais, 2011-2015 (continua)

Construtora	Sede	Nome do empreendimento	Recurso	Linha de crédito/Programa
FMM Construções Civas	PR	Residencial Tom Jobim	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		Residencial Villa Lobos	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		Residencial Vinícius de Moraes	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		Residencial Noel Rosa	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Residencial Elis Regina	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		Rio Tocantins Residencial	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
Garcia Empreendimentos Imobiliários	TO	Edifício Vitória Régia	CAIXA/SBPE	Alocação de Recursos
Grupo Ferrer Empreendimentos Imobiliários	TO	Residencial das Artes	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
Gtec Engenharia e Construção	TO	Residencial Village de Galles	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
HCR Construtora e Incorporadora	TO	La Vida Residence	Banco do Brasil	-
Inovatec Construções	TO	Residencial Astúrias	CAIXA/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
		Felicitá Residencial	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Residencial Parque Cesamar	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Residencial Athenas	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Smart Residence	Banco do Brasil	-
		Residencial Exclusive	Banco do Brasil	-
		Palmas Business Center	CAIXA e Rodobens	-
JRC. Engenharia e Construções	TO	Mirante du Park	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
JMD Engenharia	TO	Hotel Munart II	Banco da Amazônia	-
Luman Construtora e Incorporadora	TO	Residencial Luman	CAIXA/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
MD Engenharia	TO	Residencial Monte Carlo	CAIXA/SBPE	Alocação de Recursos
Meridional Engenharia	TO	Palmas Vertical Residence	CAIXA/FAR	MCMV 0-3 SM
Planet Empreendimentos	PR	Residencial Graciosa	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
Vespoli Engenharia e Construção	SP	Residencial Morada do Sol	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
Politec Incorporadora	DF	Vision Residence	Santander	-
Potenciano Const. e Incorporadora	TO	Terrace Residencial	CAIXA/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)

Tabela 7  
Palmas: recursos para a construção de empreendimentos verticais, 2011-2015 (conclusão)

Construtora	Sede	Nome do empreendimento	Recurso	Linha de crédito/Programa
JP Arquitetura e Construções	TO	Residencial Lago Norte	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
		Kandinsky	CAIXA/FGTS	Alocação de Recursos
		Residencial Gaivotas	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		Trianon Residencial	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		San Pietro Residencial	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta
		Residencial Ipanema	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Residencial Malbec	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Classic Residencial	CAIXA/SBPE	Apoio à Produção
		Residencial Monte Sinai	CAIXA/SBPE	-
M&V Construção e Incorporação	TO	Residencial Flamboyant Ville	CAIXA/FGTS	Apoio à Produção
		Residencial Mediterrâneo	CAIXA/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
		Residencial Maragogi	CAIXA/FGTS	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
		Residencial Ouro Preto	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
RECEP Engenharia	TO	Premium Flat e Residence	CAIXA/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
		JK Business Center	CAIXA/SBPE	Plano Empresa Const. Civil (PEC)
Rodes Engenharia	TO	Residencial Lago Sul I	CAIXA/FAR	MCMV 0-3 SM
		Residencial Lago Sul II	CAIXA/FAR	MCMV 0-3 SM
		Residencial Marte 61	CAIXA/FAR	MCMV 4 - 10 SM
		Residencial Neturno	CAIXA/FAR	MCMV 4 - 10 SM
Tarraf Construtora	SP	Residencial Portal da Serra	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
		Bosque dos Jatobás	CAIXA/FAR	Programa de Arrendamento Residencial
Tecoconsult Engenharia	SE	Residencial Luar do Cerrado	CAIXA/FGTS	MCMV 4 - 10 SM
Tewal Construtora e Incorporadora	TO	Veredas do Lago	Rodobens	-
Urbana Construtora	TO	Alfredu's Hotel	Banco da Amazônia	-
WTE Engenharia	TO	Residencial Recanto dos Ipês	CAIXA/FGTS	Imóvel na Planta

De forma semelhante a linha “Apoio à Produção”, nessa forma de financiamento, os recursos para a construção do empreendimento são liberados para a construtora sem que esta necessite que tomar crédito em seu nome (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016).

Além desses, pode-se citar a linha de “Alocação de Recursos”, na qual a Caixa Econômica Federal garante ao empreendedor o pagamento do valor das unidades financiadas, sendo a liberação dos recursos realizada, integralmente, após o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis (Tabela 7) (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016). Há, ainda, a linha denominada de “Plano Empresa da Construção Civil (PEC)”, na qual, durante a fase de obra, a empresa paga juros e atualizações monetárias apenas sobre o valor do financiamento liberado (Tabela 7) (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2016).

Nota-se que algumas construtoras locais utilizam recursos próprios para construção dos empreendimentos, oferecendo formas diferenciadas para a comercialização de seus imóveis, a exemplo da Construtora Araguaia e da AVF Construtora (Tabela 7) (Pesquisa de campo, mar. 2016). Outra modalidade construtiva adotada para a construção de edifícios é a associativa. Nesse caso, um grupo de pessoas organiza-se em forma de associação e contratam uma construtora que pode ser responsável apenas pela construção da obra ou por administrar todo o processo. Independente da forma organizacional escolhida, o grupo de associados paga a obra enquanto é construída, fazendo com que as unidades sejam produzidas com um custo abaixo do valor do mercado, uma vez que não há a incorporação e o uso de financiamentos, o edifício residencial Parque do Cantão, situado na ARSO 62 (605 S), exemplifica essa forma de construção associativa.

Nesse período recente (2011-2015), como se pôde observar, a produção de edifícios constitui-se em uma atividade lucrativa tanto para os agentes fundiários e imobiliários locais, que puderam ampliar sua atuação e obtenção de lucros nos últimos anos, como para os novos agentes, as construtoras e incorporadoras de outros estados que viram em Palmas um solo fértil para promoverem seus produtos.

Nesse contexto, a ampliação dos créditos estatais, a elevação dos preços da terra urbana (especulação fundiária, presente desde a implantação dessa cidade), o acréscimo no número e a diversificação dos agentes do setor (incorporadores, construtores, promotores), a flexibilização da legislação urbana e as novas formas organizacionais nos setores construtivos e imobiliário, resultaram na complexificação do processo de verticalização em Palmas (Figura 63). A fabricação do solo passou a ser dado fundamental no processo de reprodução desse

espaço urbano, promovendo a reestruturação da configuração espacial da cidade, com consequências diretas para sua população.

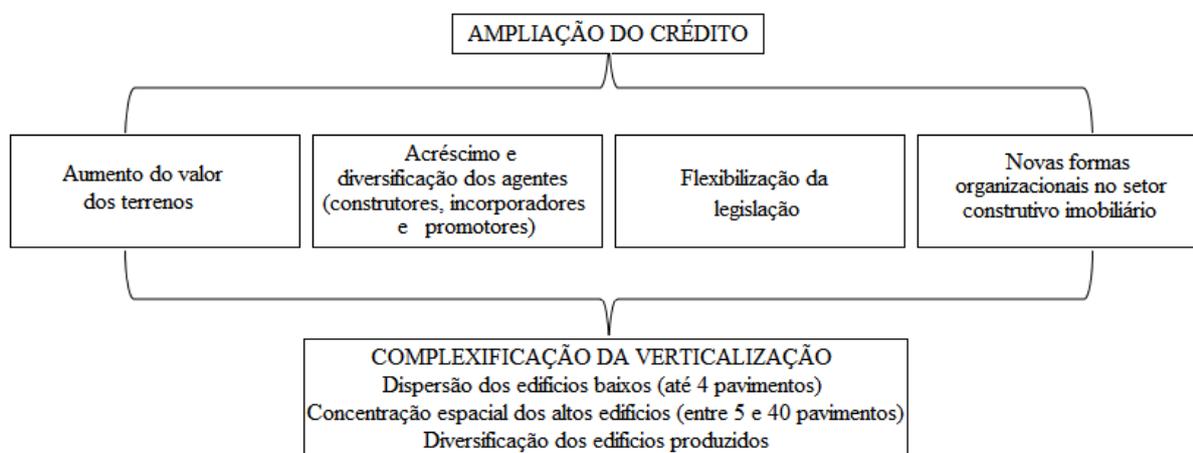


Figura 63 - Palmas: relação entre a ampliação do crédito para os setores construtivo e imobiliário e a complexificação da verticalização. Elaboração: Rodrigues, 2016.

## CAPÍTULO 3

### A VERTICALIZAÇÃO E AS DINÂMICAS DE REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE PALMAS

Na perspectiva de Carlos (2011, p. 64), a produção do espaço emerge da história da relação do homem com a natureza, mediada pelo processo de trabalho, que, inicialmente, assume “a condição da realização da vida no planeta, meio através do qual o trabalho se realiza, até assumir a condição de criação humana”. Assim, “o ato da produção da vida é, conseqüentemente, um ato de produção do espaço, além de um modo de apropriação”, (CARLOS, 2011, p. 41), historicamente determinado.

Sabe-se que, em cada momento da história, o espaço geográfico é produzido e reproduzido “em função das estratégias e virtualidades contidas em cada sociedade” (CARLOS, 2011, p. 41). Na sociedade capitalista, o espaço socialmente produzido é apropriado de forma privada e sua reprodução “tem como objetivo o pleno desenvolvimento da formação econômica e social capitalista” (CARLOS, 2008, p.99).

Assim, no capitalismo, essa produção “adquire contornos e conteúdos diferenciados dos momentos históricos anteriores”, uma vez que, no processo ampliado de reprodução capitalista, o “próprio espaço assume a condição de mercadoria como todos os produtos dessa sociedade” (CARLOS, 2011, p. 64). A extensão dos processos capitalistas em paralelo com os processos de urbanização “[...] criou o espaço como produto imobiliário” (CARLOS, 2015b, p. 50); e, desse modo, esse passa a ter o seu valor de uso subjugado pelo valor de troca<sup>66</sup>, sendo fragmentado e “vendido em pedaços, tornando-se intercambiável a partir de operações que se realizam através do mercado” (CARLOS, 2011, p. 67). Trata-se de uma produção espacial desigual, uma vez que a própria produção social capitalista se realiza e se reproduz desigualmente (CARLOS, 2008).

No momento atual, essa desigualdade espacial torna-se ainda mais latente, já que a reprodução do espaço urbano não se limita a reproduzir “as condições necessárias para a

---

<sup>66</sup> O solo urbano possui valor de uso e valor de troca. O uso do solo urbano é produto das formas de apropriação, que tem na propriedade privada sua instância legal. Com a propriedade privada capitalista do solo urbano, o uso traduz-se em termos monetários, quer dizer, o acesso à terra urbana dá-se mediante pagamento. O preço a ser pago, no processo de apropriação, é a expressão do valor do solo urbano, na forma de propriedade territorial. Dessa relação uso e valor, tem-se a unidade entre valor de uso e valor de troca. Este último remete às noções de espaço-mercadoria. Porém, ambos se sustentam na noção de renda da terra (HARVEY, 1980; CARLOS, 2008).

acumulação do capital *no* espaço, mas reproduzir diretamente o capital por meio da produção *do* espaço urbano” (CARLOS; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2015, p. 8). De acordo com Carlos (2015b, p.50), “o mundo da mercadoria se desenvolve sob novas formas, dentre essas, a mercadoria-espaço”. Nesse sentido, a própria cidade é tida como negócio servindo às estratégias de acumulação capitalista (CARLOS; VOLOCHKO; ALVAREZ, 2015; SANTOS, 2015), porque “o espaço passa a ser reproduzido como mercadoria em si [...]” (CARLOS, 2015b, p. 51), tendo sua materialidade como suporte para a realização do valor de troca.

Nesse processo, Maricato (2015) destaca um conjunto de capitais (capital da incorporação imobiliária, capital da construção de edificações, capital da construção pesada de infraestrutura e capital financeiro imobiliário) que tem interesse específico na produção do espaço urbano, para a obtenção de lucros, juros ou rendas. Sobre esse aspecto, a referida autora ressalta:

[...] os capitais que ganham com a produção e a exploração do espaço urbano agem em função do seu valor de troca. Para eles a cidade é a mercadoria. É um produto resultante de determinadas relações de produção. Se lembrarmos que a terra urbana, ou um pedaço da cidade, constitui sempre uma condição de monopólio - ou seja, não há um trecho ou terreno igual a outro, e sua localização não é reproduzível - estamos diante de uma mercadoria que tem o atributo de captar ganhos sob a forma de renda. A cidade é um grande negócio e a renda imobiliária, seu motor central (MARICATO, 2015, p. 23).

A cidade tida como negócio, faz do solo urbano um produto imobiliário que será apropriado, diferencialmente, por cada indivíduo, ou seja, a cidade é produzida para consumidores privados, o que resulta na segregação residencial que, “intrinsecamente vinculada às classes sociais em seus espaços de existência e reprodução” (CORREA, 2013, p. 40), torna ainda mais expressiva a diferenciação espacial na configuração da cidade.

Vê-se, portanto, que “a extensão do capitalismo tomou o espaço e fez deste sua condição de produção, primeiro como recurso, depois como força produtiva e, finalmente, como mercadoria reproduzível, o que abriu perspectiva para um novo ciclo de acumulação” (CARLOS, 2015a, p. 26).

Cabe destacar que, nesse “novo ciclo de acumulação”, a reprodução do espaço urbano não advém “apenas através da incorporação de novas áreas, mas também a partir do adensamento e da verticalização” (CARLOS, 2015, p. 52). A verticalização, por meio da construção em diversos pavimentos, possibilita que o solo urbano seja multiplicado, hoje, o solo-mercadoria, pois em uma mesma área do terreno podem ser construídas diversas unidades (SOMEK, 1987; RIBEIRO; CARDOSO, 2003), possibilitando assim a acumulação ampliada do capital, como ambiciona o “novo ciclo de reprodução”.

### **3.1 - A verticalização e as transformações na configuração espacial de Palmas**

A análise dos espaços internos da cidade permite compreender a configuração, a morfologia espacial da cidade<sup>67</sup>, cuja organização se fundamenta nos processos de produção e reprodução humanos que se materializam no espaço, o que leva à processos de produção e reprodução territoriais, como apontado por Lefebvre (1972), apoiado nas obras de Marx e Engels, e também discutido por Castells (1972), Harvey (1973), Gottidiener (1993) e outros.

Ao longo dos últimos anos, a configuração espacial urbana de Palmas vem sendo modificada, uma vez que a cidade, antes predominantemente horizontal, encontra-se em processo de verticalização, tendo a natureza da sua morfologia urbana mudada. As transformações da morfologia de Palmas são mais perceptíveis devido à construção dos altos edifícios, mas o adensamento desse processo é dada pelos edifícios com até quatro pavimentos (Figura 21), como apontado nos capítulos anteriores.

Os processos de horizontalização de Palmas são complexos, contraditórios e caracterizados pela expansão territorial urbana e pela descontinuidade das áreas urbanas ocupadas. Trata-se de uma morfologia urbana orientada pelo espraiamento da área urbana, em decorrência do rompimento com as etapas de ocupação propostas para a área de macroparcelamento e pelo direcionamento da população de mais baixa renda para a área de expansão urbana sul, desde os primeiros anos de implantação da cidade.

O Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PALMAS, 1994, p. 1), em 1994, definiu como áreas urbanas, além da área macroparcelada definida pelo projeto da capital, “[...] aquelas presentemente loteadas ou ocupadas com construções definitivas nos distritos de Taquaralto, Taquaruçú, Canela e do povoado de Buritirana”. Tal fato demonstra que, já naquele período, havia loteamentos adensados fora da área macroparcelada do projeto, especialmente nas proximidades de Taquaralto. Em 1995, os distritos de Canela<sup>68</sup> e de Taquaralto passaram a integrar a malha urbana de Palmas (PALMAS, 1995), caracterizando o alargamento do perímetro urbano. A partir de então, tem-se o surgimento de novos loteamentos que continuaram a se instalar ao longo da rodovia TO-050 e TO-030, nas proximidades de Taquaralto, e também na área de expansão norte, ratificando os processos de expansão urbana

---

<sup>67</sup> Por morfologia urbana ou organização espacial urbana entende-se não apenas a forma, mas, também, o conteúdo, a partir da proposta forma-conteúdo de Santos (1978; 1996).

<sup>68</sup> A maioria dos moradores do Distrito de Canela foi assentada na quadra ARNE 64 (hoje, 508 Norte), quando da formação do reservatório artificial da UHE Luiz Eduardo Magalhães, em 2001.

difusa, em escala horizontal. Neste processo, percebe-se a descontinuidade das áreas efetivamente ocupadas, pela presença e manutenção de vazios intersticiais nas áreas de microparcelamento e de grandes glebas vazias entre as áreas ocupadas (Figura 9), reforçando os interesses fundiários e imobiliários pela produção de uma cidade mais dispersa.

O Plano Diretor Participativo do Município de Palmas (PALMAS, 2007), em um esforço para minimizar a especulação imobiliária e promover o adensamento das áreas com infraestrutura e equipamentos urbanos instalados, regulamenta o perímetro e o ordenamento do solo urbano. Porém, a pressão, por parte desses agentes especuladores, para o alargamento do perímetro urbano é recorrente em Palmas, sendo efetivado pela presença de loteamentos de alto padrão, a exemplo dos condomínios horizontais fechados Polinésia e Caribe, voltados aos segmentos de médio e alto poder aquisitivo, e de loteamentos irregulares, como o Santo Amaro e o Lago Norte, fora do perímetro urbano; além de loteamentos de chácaras, no entorno imediato cidade. Também tem crescido o número de pessoas que passaram a residir no distrito de Luzimangues, pertencente ao município de Porto Nacional, mas localizado na margem esquerda do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, à cerca de oito quilômetros da capital (PINTO, 2012). Essas formas de *habitat* reforçaram a tendência à expansão territorial urbana, pela incorporação desses arrabaldes, e à descontinuidade das manchas urbanas de ocupação.

Porém, Carlos (2008, p.169) aponta que a produção e a reprodução do espaço urbano ocorre tanto pela incorporação de novas áreas, como pela construção de novos espaços, “o processo de verticalização é um exemplo”. Em Palmas, os processos de verticalização, marcados pela dispersão dos edifícios baixos (até quatro pavimentos) e pela concentração dos altos edifícios (entre 5 e 30 pavimentos) e dos arranha-céus (acima de 31 pavimentos), promovem adensamento urbano, porque ocupam parte das áreas sem edificação na cidade.

Porém, acompanhando a tendência histórica de expansão horizontal em Palmas, essa verticalização, acelerada a partir de 2011, representa uma nova forma de expansão territorial, a vertical (Figura 20). Assim, observa-se que a verticalização reforça as tendências de expansão territorial urbana em Palmas, mas de forma ampliada, acrescentando, ao fenômeno horizontal, o fenômeno vertical, pelo desdobramento, pela multiplicação da base fundiária (solo criado). Como apontado por Ferreira (1987, p. 72), o termo verticalização foi definido como “a possibilidade de multiplicação do solo urbano permitida pelo elevador”, e deve ser encarada como “[...] uma solução para a necessidade de base fundiária [...]” (FERREIRA, 1987, p. 79). Esta última observação, em Palmas, é bastante contraditória, porque não há escassez de terras urbanas para ocupação; mas há intensa especulação imobiliária, gerada, ampliada e

aperfeiçoada desde a implantação da cidade.

Os elevados edifícios e os arranha-céus, que passaram a compor a paisagem urbana de Palmas, criaram um contraste ainda maior em seu espaço urbano, pela produção de mais uma contradição - a expansão vertical em paralelo à expansão horizontal - ambas compõem, hoje, a configuração espacial de Palmas.

Na cidade, portanto, mantém-se a ampla escala horizontal, pela disponibilidade de terrenos vagos de edificação, inclusive com pressões para novas ampliações de perímetro urbano, e as tendências para uma ampla escala vertical, que não se concentra exclusivamente nas áreas centrais, mas se encontra dispersa no espaço urbano da cidade e em áreas de uso menos intenso do solo (Figura 20). Essas escalas revelam um par dialético - expansão horizontal urbana e expansão vertical urbana, que reforçam, na produção desse espaço, tanto os interesses fundiários como os construtivos e os imobiliários, paralelamente aos interesses do setor financeiro.

A verticalização também pode provocar mudanças em outras estruturas da cidade, pois como ressalta Campos Filho (2001), o adensamento possibilitado pela verticalização, em muitos casos torna insuficiente a infraestrutura e equipamentos instalados<sup>69</sup>, fazendo-se necessário que esses sejam reforçados nas áreas verticalizadas, gerando um ônus que é repassado para todos os habitantes da cidade.

Nesse sentido, vale destacar como a verticalização tem interferido em algumas infraestruturas da capital, como a circulação de trânsito e as redes de energia, água e coleta de esgoto. Como mostrado no capítulo um, em Palmas a verticalização já havia sido prevista e as quadras residenciais projetadas para uma densidade de 300 habitante por hectares (entre sete a doze mil habitantes dependendo da área da quadra). Contudo, vê-se que apesar da densidade ser bem inferior a estimada no projeto, alguns problemas pontuais, decorrentes do processo adensamento, inclusive via verticalização, começam a ser notados.

No caso das vias de trânsito, por exemplo, já é possível notar o aumento do fluxo dos veículos nas quadras mais verticalizadas, além da concentração de veículos estacionados nas ruas em frente aos edifícios (Pesquisa de campo, mar. 2016). Destaca-se que cada quadra da cidade possui uma configuração de microparcelamento diferenciada, sendo que a maioria apresenta vias internas estreitas, causando transtornos maiores à medida em que são verticalizadas. A ARSE 21 (204 Sul) exemplifica bem esse caso (Pesquisa de campo, mar.

---

<sup>69</sup> A verticalização gera sobrecarga na infraestrutura e equipamentos urbanos, sobretudo na capacidade das vias de circulação, das redes de água, esgotamento e energia elétrica, bem como nos serviços públicos de saúde, educação, transporte, segurança, lazer, entre outros.

2016).

Cabe ressaltar que a despeito do Projeto da Capital do Estado do Tocantins: Plano Básico/Memória (GRUPOQUATRO, 1989) sugerir que os edifícios residenciais fossem posicionados nas bordas das quadras ou próximos do sistema viário secundário da malha ortogonal, visando justamente a melhoria do tráfego, observou-se que, em algumas quadras, essa sugestão não foi seguida (Pesquisa de campo, mar. 2016), potencializando os problemas de circulação no interior da quadra a medida em que a verticalização se intensifica.

Com relação às redes de energia e saneamento básico, notou-se que, em algumas quadras, essas redes não eram suficientes para atender às necessidades do empreendimento. Contudo, quando o estudo de viabilidade técnica apontou essa insuficiência, o custo de interligação, no caso da rede de água, e de reforço, no caso da rede elétrica, ficou por conta do construtor/incorporador. Trata-se, porém, apenas dos intervalos de interligação entre o empreendimento e as redes públicas de energia e saneamento (Pesquisa de campo, maio de 2016).

### **3.2 - As implicações do adensamento e da valorização da área macroparcelada: a manutenção e a ampliação da separação sócio-residencial em Palmas**

A forma como ocorreu o processo de verticalização de Palmas, entre 1989 a 2015, descrito nos capítulos anteriores, evidenciou que os objetivos para os quais a forma vertical foi proposta, no momento de sua concepção, não foram alcançados. Tendo em vista que a orientação, expressa no Projeto da Capital do Estado do Tocantins: Plano Básico/Memória (GRUPOQUATRO, 1989), para se produzir uma cidade adensada e concentrada, que permitiria a economia na instalação da infraestrutura e evitaria o espraiamento e a especulação, não foi seguida.

Posteriormente, uma nova proposta de adensamento para a cidade foi apresentada, porém, em um momento em que a configuração urbana já se apresentava permeada de vazios intersticiais e com densidade demográfica inferior à projetada inicialmente (GRUPOQUATRO, 1989). Tratava-se do Plano Diretor Participativo do Município de Palmas (PALMAS, 2007) que, ao estabelecer as áreas de ocupação prioritárias e preferenciais, bem como a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, teve como objetivo intensificar o uso e ocupação das áreas dotadas com infraestrutura e equipamentos, permitindo, inclusive, a construção de

edifícios mais altos do que a proposta no projeto inicial (PALMAS, 2007).

O adensamento proposto pelo plano diretor, contudo, não ocorreu de forma a garantir o acesso democrático à moradia ou de maneira a contribuir para a minimização do processo de segregação sócio-residencial, conforme dispunha a lei n. 155/2007 que o instituiu (PALMAS, 2007), porque é muito difícil reverter os padrões espaciais das áreas segregadas no espaço urbano, como afirma Correa (2013). Ademais, os interesses dos agentes envolvidos na obtenção da renda da terra urbana buscam ampliar e sofisticar suas estratégias de ganhos, procurando brechas e modos de subverter os princípios postos nos planos urbanos.

Na realidade, a substancial valorização fundiária e imobiliária verificada em fins da década de 2000, que coincide com o *boom* imobiliário do país, alicerçada pelos recursos aplicados no setor habitacional pela Caixa Econômica Federal (Tabela 3 e Gráfico 8), promoveu a produção da cidade e, paralelamente, a elevação dos preços dos terrenos e das edificações, dificultando o acesso à terra e à moradia<sup>70</sup>. Contraditoriamente, como explica Rodrigues (2007, p.80), “quanto mais cidade se produz, na lógica capitalista, maior é o preço da terra e das edificações”, levando a ampliação da segregação sócio-residencial de grande parcela da população, especialmente a de mais baixa renda.

Em Palmas, ocorre relativo adensamento do espaço urbano após a aprovação do plano diretor (PALMAS, 2007). Todavia, esse adensamento relativo é mais fruto do *boom* imobiliário, que viabilizou os recursos para a produção da cidade, tanto na escala horizontal como vertical, do que das tomadas de decisão presentes no plano diretor (PALMAS, 2007). Ademais, paralelamente ao relativo adensamento desse espaço urbano, mantém-se a segregação sócio-residencial, visto as dificuldades de acesso da população de mais baixa renda às áreas mais adensadas e mais bem servidas de infraestrutura e equipamentos urbanos da cidade, que sofreram significativa valorização fundiária e imobiliária.

No que tange a verticalização, tem-se a construção de altos edifícios voltados para consumidores de maior poder aquisitivo. Ao passo que a maioria dos edifícios com padrão construtivo mais simples<sup>71</sup> não foi construída nas áreas de ocupação prioritária e preferencial, o que permite afirmar que, de modo geral, a parcela da população que possui menor renda permaneceu sem acesso a essas áreas mais bem equipadas com infraestrutura básica e equipamentos de uso coletivo (Pesquisa de campo, jul. 2015).

---

<sup>70</sup> Tais dificuldades foram minimizadas pela facilidade de acesso ao crédito imobiliário, especialmente nos bancos públicos (Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil), mas resultou no endividamento, a longo prazo, das famílias.

<sup>71</sup> Classificados pela Planta Genérica de Valores como Padrão C - normal (PALMAS, 2013).

Desse modo, pode-se afirmar que, em Palmas, o consumo da habitação vertical é sustentado, predominantemente, pelas camadas de média e alta renda, sendo essa uma tendência verificada por Silva (2002) ao considerar a verticalização nas cidades de porte médio. Para essa autora, há, na cidade, espaços privilegiados para o processo da verticalização, aonde “[...] o lugar de cada grupo social é economicamente determinado” (SILVA, 2002, p. 188). Assim, ao considerar a concentração dos edifícios na área macroparcelada, em detrimento da área de Palmas-Sul, bem como a localização dos edifícios de luxo em quadras específicas dessa área macroparcelada, vê-se que o processo de verticalização em Palmas condiz com a afirmação de Silva (2002).

Portanto, a verticalização não apenas mantém o padrão de ocupação excludente característico dessa cidade desde o início de sua implantação, como o reforça. A população com menor renda, segue habitando as áreas periféricas, como evidencia os lançamentos imobiliários associados tanto à moradia vertical (Figura 20) como horizontal (Figura 9) em Palmas-Sul e também no distrito Luzimangues. A opção por essas áreas periféricas acontece em decorrência dos lotes serem comercializados com valores e formas de pagamento mais acessíveis.

A separação sócio-residencial em Palmas foi reforçada pela verticalização e reflete também a separação de espaços da vida social, uma vez que a população das áreas periféricas nem sempre poderá usufruir dos bens e serviços situados na área macroparcelada da cidade. Nesse sentido, essa separação sócio-residencial, “resulta em desigualdade dos direitos à cidade”, ou seja, muitos não podem “dessa se apropriar e participar completamente, como compartilhamento de territórios e experiências comuns” (SPOSITO, 2013, p. 85).

### **3.3 - A natureza da verticalização em Palmas: a produção vertical como condição ampliada para a reprodução do espaço e do capital no urbano**

A verticalização, como aponta Souza (1994, p.135), é resultado da “estratégia entre as múltiplas formas de capital - fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro, que cria o espaço urbano”, que produz a cidade, garantindo a reprodução ampliada desses capitais envolvidos. Assim, produzida nas áreas mais urbanizadas, dotadas com a melhor infraestrutura e, por sua vez, mais valorizadas, a verticalização garante a reprodução ampliada de capitais no urbano, gerando a própria reprodução do espaço urbano, bem como se autoalimentado dessa.

Nesse contexto, o processo de verticalização em Palmas tem atendido diretamente aos interesses dos principais agentes produtores do espaço urbano, especialmente dos detentores da

terra urbana (os proprietários fundiários) e dos construtores-promotores imobiliários<sup>72</sup>. Esses, não apenas exercem influência junto ao Estado, considerado em seu papel de agente regulador do processo, como atuam de forma conjunta. Nessa perspectiva, o Estado também passa a atuar como agente imobiliário (SOUZA, 1994; CARLOS, 2008; 2011). Em paralelo, tem-se as associações com os agentes financeiros, sobretudo os bancos que atuam no segmento imobiliário, com o objetivo de garantir a realização do empreendimento.

Vê-se, portanto, que os proprietários fundiários, retentores a terra urbana com intuito de comercializá-la no momento mais oportuno para uma ampla obtenção da renda fundiária, têm desempenhado o seu papel no processo de verticalização, ora vendendo, ora permutando os terrenos para a construção dos edifícios, com os construtores e incorporadores. Essas transações acontecem diretamente entre os proprietários fundiários e as construtoras/incorporadoras ou por meio dos corretores de terrenos, que intermediam o processo de aquisição dos terrenos, facilitando a ligação entre as construtoras/incorporadoras e os proprietários fundiários (Pesquisa de campo, mar. 2016). Os papéis desses agentes tendem a se sobrepor, uma vez que proprietários fundiários também atuam como promotores imobiliários e construtores, principalmente aqueles que vieram para Palmas nos primeiros anos de sua implantação<sup>73</sup>.

Com relação aos construtores envolvidos na produção vertical, nota-se que esses apresentam perfis variados. Há aqueles que atuam a mais tempo na cidade e em diversas áreas da construção civil, inclusive em obras públicas, como a Recep Engenharia, a Construtora Centro Norte, a Rodes Engenharia, a Construtora Talismã e a Fama Empreendimentos<sup>74</sup>. Há outros que focam no setor privado, especialmente nas edificações verticais, como a JP Arquitetura, a Construtora Araguaia e a AVF Construtora (Pesquisa de campo, mar. 2016). Contudo, também se destacam os construtores de atuação mais recente, caracterizados pela atuação em outros segmentos econômicos e pela expansão de seus investimentos em direção à construção civil, aproveitando o momento de proeminência desse setor, como por exemplo a Garcia Empreendimentos Imobiliários e a Construtora Costa Nova, cujos proprietários são comerciantes que atuam no ramo de papelaria e de concessionárias de veículos, respectivamente (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Entre os agentes produtores de edifícios, e conseqüentemente produtores e reprodutores

---

<sup>72</sup> Entendidos aqui como os incorporadores, construtores e corretores imobiliários, além do próprio capital financeiro que fomenta a produção imobiliária (MARICATO, 2015; SPOSITO, 2013).

<sup>73</sup> Como os proprietários das imobiliárias Logos e Iparaty, que foram pioneiros em Palmas e adquiriram várias áreas (Pesquisa de campo, mar. 2016). Cabe destacar que a Logos passou a desempenhar, também, a função de construtora, denominando-se Logos Imobiliária e Construtora Ltda. (Pesquisa de campo, mar. 2016).

<sup>74</sup> Ressalta-se que, apesar de algumas empresas terem sido constituídas mais recentemente, os seus proprietários já atuavam a mais tempo na área da construção civil na cidade (Pesquisa de campo, mar. 2016).

do espaço urbano de Palmas, ainda é relevante o papel desempenhado pelo Estado. Nesse sentido, o governo estadual segue acumulando as funções de regulador, proprietário fundiário e agente imobiliário, promovendo a verticalização por meio dos edifícios destinados à Habitação de Interesse Social, sendo o responsável pelas obras nas quadras ALC NO 33, ARNE 71 e ARSO 92<sup>75</sup> (Pesquisa de campo, mar. 2016), como foi relatado no capítulo dois dessa dissertação. Por sua vez, o governo municipal tem atuado diretamente na regulação do processo por meio da legislação, análise e aprovação de projetos, liberação de alvarás e cobrança de taxas, além da concessão de áreas destinadas à Habitação de Interesse Social vertical, geralmente situadas nas áreas periféricas (Pesquisa de campo, mar. 2016).

A atuação da maioria desses agentes é possibilitada por meio dos financiamentos concedidos por diversos bancos, destacando-se entre esses a Caixa Econômica Federal, como apontado no capítulo dois dessa dissertação. No caso desse banco, vale ressaltar que se trata de um banco público, que opera com recursos públicos, além do FGTS, financiando empreendimentos imobiliários de diversos agentes privados, cujos empreendimentos, na maioria das vezes, destinam-se à população de média e alta renda, por meio de uma miríade de linhas de crédito. No que diz respeito à produção de habitação para os segmentos de menor poder aquisitivo, Sposito (2013, p. 69) destaca um paradoxo, apontando que essa produção vem retroalimentando a segregação sócio-residencial. Apesar do “[...] poder médio de compra ter se elevado, aumentando a capacidade de consumo em termos de quantidade e qualidade, com destaque para os segmentos de menor poder aquisitivo na estrutura social”, e de existir “[...] mais recursos públicos para a produção e aquisição da moradia”, com juros menores que os praticados em períodos anteriores, “[...] os imóveis estão cada vez mais caros e a produção de habitação popular tende a se “sofisticar” e se periferizar”. Tal fato é percebido na expansão da verticalização destinada às camadas mais populares para as quadras mais distantes da área central na área macroparcelada e para Palmas-Sul.

Essa sofisticação pontuada por Sposito (2013) atinge também os estratos de renda mais elevadas, porque, longe de significar o melhor padrão construtivo, refere-se, na realidade, às estratégias adotadas pelos produtores imobiliários que, por meio de uma publicidade mais cara e elaborada, oferecem imóveis cada vez menores como se fossem produtos de alto padrão, a exemplo de parte dos lançamentos verticais encontrados nas quadras mais nobres da área macroparcelada da cidade.

Contudo, há aqueles agentes que atuam com recursos próprios, acumulados ao longo

---

<sup>75</sup> Nota-se que essas obras apresentaram problemas de execução e encontram-se com cronograma atrasado, devido a inúmeros problemas contratuais (Pesquisa de campo, mar. 2016).

dos anos, ora por empresas pioneiras que realizaram obras públicas, ora por aquelas que se apropriaram da renda da terra, por meio da comercialização e da especulação de lotes e imóveis (Pesquisa de campo, mar. 2016). Em ambos os casos, verifica-se a ampliação de seus capitais. Somam-se a esses agentes locais, as construtoras e incorporadoras de fora, que, em alguns casos, transferiram suas sedes totalmente para Palmas, como no caso da Autbel Engenharia e da JP Arquitetura por exemplo (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Vê-se, portanto, que na articulação entre esses agentes, a produção vertical aparece como condição ampliada para a reprodução do espaço e do capital no urbano, porque, ao se produzir um prédio, potencializa-se, verticalmente, a renda fundiária e imobiliária, pois, no caso da verticalização, o terreno edificado é fracionado com vários pavimentos (apartamentos, escritórios, lojas, garagens, entre outros), além das áreas comuns de uso coletivo pelos adquirentes.

O próprio aumento do processo de verticalização e sua manutenção, mesmo no atual período de instabilidade política e econômica, demonstra que a produção de edifícios se constitui em um lucrativo negócio. Uma vez que as construtoras, até 2013, não possuíam estoques de imóveis verticais, pois os mesmos eram absorvidos pelo mercado de forma rápida, havendo apenas, casos de empresas que conservavam algumas unidades como reserva técnica para negociá-las no momento mais oportuno (Pesquisa de campo, jul. 2015).

Contudo, devido ao arrefecimento do mercado imobiliário, iniciado no ano de 2014, notou-se a formação de um estoque de imóveis verticais, além do relativo “congelamento” do valor do metro quadrado, que permanece, basicamente, inalterado desde 2013 (Revista Mãos à Obra, fev. 2016). No entanto, o Sindicato da Habitação do Tocantins (SECOVI-TO), prevê que esses valores sofram um ajuste, de no mínimo 30%, nos próximos anos, de forma que o metro quadrado, que, em 2007, variava entre R\$ 1500,00 a R\$ 2500,00, e que, atualmente, gira em torno de R\$ 2500,00 e R\$ 6000,00, passará a valer entre R\$ 5500,00 e R\$ 8000,00 até o ano de 2018 (Revista Mãos à Obra, fev. 2016).

Essa perspectiva otimista é justificada porque Palmas vem se transformando em uma referência nas áreas de saúde e educação, atraindo pessoas de municípios do próprio Tocantins e de estados vizinhos (Revista Mãos à Obra, fev. 2016). Ressalta-se que parte dos consumidores dos produtos verticais é formada por pessoas que residem em outras cidades do Tocantins ou dos estados vizinhos. A aquisição dos apartamentos em Palmas ocorre como “ponto de apoio”

e são usados sazonalmente<sup>76</sup> de acordo com as necessidades de se permanecer na capital (Pesquisa de campo, jul. 2015; mar. 2016). Há, também, casos de empresários que, apesar de possuírem negócios nas cidades do interior<sup>77</sup>, optam por residir na capital e, por essa razão, passam a adquirir apartamentos de alto padrão (Pesquisa de campo, jul. 2015; mar. 2016). Somam-se a esses, os casos dos investidores<sup>78</sup> que comprem apartamentos ou salas comerciais com o intuito de alugar ou de revender posteriormente por um melhor preço (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Ressalta-se que a “mercadoria segurança”, incorporada ao produto vertical<sup>79</sup>, torna-o uma opção interessante para os consumidores sazonais, uma vez que as unidades podem passar vários dias sem uso, passando a ideia de que estão “desocupadas”.

Ao falar de “opção”, entendida como “livre escolha”, cabe reflexões, pois não se sabe, ao certo, se a “opção” pela compra de um imóvel vertical reflete a procura e a preferência de seus adquirentes, ou se se trata de uma “opção” bastante restringida devido à ampla oferta no mercado e às possibilidades de financiamento. Toca, ainda, ponderações envolvendo os níveis de renda dos consumidores, porque há aqueles que optam por residir em edifícios luxuosos, dotados de diversos serviços e equipamentos de lazer, associado à “mercadoria segurança”; e há os que têm acesso a um apartamento pequeno e simples, com poucos ou nenhum equipamento, com localização nem sempre favorável, como única opção que sua renda consegue alcançar, visto que a oferta desses apartamentos tem sido superior à oferta de residências horizontais, que, como já foi pontuado, não oferecem a lucratividade possibilitada pela sobreposição dos pavimentos (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Diante do exposto, pode-se apreender que a verticalização em Palmas representa uma das formas de reprodução desse espaço urbano que mais alterou, nos últimos anos, a morfologia urbana da cidade. Tal alteração, contudo, pouco contribui para a diminuição da separação sócio-residencial, pelo contrário, tem servido aos interesses do capital fundiário e imobiliário, oferecendo sustentação às estratégias de reprodução dos agentes modeladores desse espaço. Tais agentes atuam desde os primórdios da capital, mas, antes, ampliavam suas riquezas por

---

<sup>76</sup> É interessante destacar que, nesses casos, o uso sazonal dos apartamentos tende a gerar a impressão de vazio vertical, perceptível na paisagem urbana durante as noites, quando se observa o contraste entre as janelas iluminadas com as não iluminadas dos edifícios.

<sup>77</sup> Houve referência a empresários oriundos do sul do Pará, geralmente ligados ao agronegócio (Pesquisa de campo, mar. 2016).

<sup>78</sup> Funcionários públicos federais, empresários urbanos (ligados ou não aos ramos imobiliários), empresários do agronegócio e proprietários de outras construtoras foram citados como exemplo de investidores (Pesquisa de campo, mar. 2016).

<sup>79</sup> Rodrigues (2013, p.154), ao discorrer sobre os condomínios horizontais, pontua que a segurança como mercadoria, também foi empregada na expansão da verticalização “[...] uma vez que os edifícios eram tidos como mais seguros que as unidades isoladas”.

meio do monopólio da terra urbana e, atualmente, buscam formas ampliadas para garantir a reprodução de suas riquezas, sendo a verticalização uma dessas formas.

Nesse processo, ampliaram-se os agentes, uma vez que incorporadoras, construtoras e investidores de outras regiões também se inseriram nesse mercado na capital. O Estado, regulador, proprietário fundiário e promotor imobiliário, segue atuante na produção do espaço da cidade, colaborando com a manutenção da lógica de acumulação capitalista e pouco fazendo de concreto para a minimização dos problemas decorrentes da configuração urbana dispersa e fragmentada que se formou em decorrência dessas práticas monopolistas, perversas e injustas, do ponto de vista social, de produção e reprodução do espaço e do capital no urbano em Palmas.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como a presente pesquisa trata da verticalização que vem ocorrendo em Palmas, capital do estado do Tocantins, por meio das investigações descritas e analisadas nos capítulos anteriores, chega-se a um entendimento desse processo, porém, dada à complexidade que envolve as pesquisas nessa cidade, não se tem conclusões propriamente, mas considerações a respeito desse processo. Nessas, destacam-se as algumas especificidades.

Primeiramente, entre essas especificidades cabe o fato de se tratar de uma cidade projetada. Nesse sentido, a verticalização estava prevista desde o projeto, especialmente para garantir a flexibilidade e a viabilidade da ocupação, a partir do adensamento do espaço urbano, tanto com relação à população, já que as quadras residenciais deveriam atingir densidade máxima de trezentos habitantes por hectare, como no que diz respeito aos serviços, concentrados nas áreas de comércio e serviços centrais e ao longo da avenida Teotônio Segurado, às infraestruturas e aos equipamentos de uso coletivo. Houve, ainda, notória preocupação com a qualidade ambiental, que considera, inclusive, a questão climática. Por essa razão, propôs-se a construção de edifícios mais baixos (até 15 ou 16 pavimentos), que compusessem uma massa construtiva menor (GRUPOQUATRO, 1989).

Outra particularidade que merece ser destacada é o fato de a cidade não ter sido implantada em conformidade com o projetado. A adoção das etapas de ocupação, que levaria a implantação de uma cidade compacta, concentrada, não foi seguida. Ao contrário, já no início da fundação da cidade, rompe-se com as etapas de ocupação, resultando no espraiamento da mancha urbana, incluindo o alargamento do perímetro urbano, com baixas densidades de ocupação, com implantação parcial das infraestruturas e equipamentos urbanos, e com vazios intersticiais nas áreas de microparcelamento e com grandes glebas vazias entre as áreas ocupadas (BESSA; OLIVEIRA, 2015), resultando na manutenção dessas áreas como reserva de valor e na especulação fundiária.

Nesse contexto de desvirtuamento do projetado para a capital do Tocantins, legislações urbanas foram sendo elaboradas e alteradas conforme os interesses do poder público e dos agentes fundiários e imobiliários da cidade. Isso também constitui importante peculiaridade, porque o início da verticalização em Palmas ocorreu de maneira discreta até o ano de 2000 (Figura 8), não havendo mudanças na legislação a respeito da construção vertical até a aprovação da Lei n. 155/2007 (PALMAS, 2007). Este novo plano diretor definiu áreas de ocupação prioritárias e preferenciais, onde se permitiu a adoção da outorga onerosa, que,

associada ao aumento dos índices urbanísticos e de aproveitamento, potencializa a multiplicação da área construída dos terrenos (PALMAS, 2007). Mesmo com a adoção dessas medidas, a verticalização entre os anos de 2000 e 2010 (Figura 17) manteve-se pouco expressiva, adotando, especialmente no que diz respeito ao número de pavimentos, o gabarito ainda estabelecido no projeto da capital (GRUPOQUATRO, 1989).

A aceleração do processo de verticalização em Palmas ocorre a partir de 2011, quando conjuga-se um conjunto de fatores. Dentre esses, a ampliação e a liberação de linhas de crédito estatais para os setores da construção e da habitação, o aumento do valor dos terrenos, gerando forte especulação fundiária e imobiliária, o acréscimo no número e a diversificação dos agentes, e as novas formas organizacionais nos setores construtivo e imobiliário, já amparado por uma legislação que permite a ampliação das áreas construídas. Isto também se constitui uma especificidade, porque, entre 2011 e 2015 (Figura 20), foram construídos mais edifícios que a soma dos construídos entre 1989 e 2010. Além do aumento no número de edifícios, nota-se a dispersão dos edifícios com até quatro pavimentos, a concentração espacial dos edifícios acima de cinco pavimentos em áreas mais valorizadas e mais bem providas de infraestrutura, a diversificação dos edifícios construídos e em construção (espigões de luxo para moradia e edifícios empresariais) e a participação de novos agentes produtores no processo.

Assim, o processo de verticalização verificado em Palmas, entre os anos de 2011 e 2015, reestrutura sua morfologia urbana, pois, paralelo à expansão horizontal, fortemente presente desde o início de sua implantação, tem-se uma expansão vertical, recentemente incorporada aos processos de expansão urbana nessa cidade. Contudo, longe de representar apenas a transformação de sua morfologia, a verticalização constitui-se em elemento fundamental na produção desse espaço urbano e na reprodução ampliada dos capitais envolvidos, com implicações diretas no processo de valorização fundiária e imobiliária, bem como na manutenção e ampliação do processo de segregação sócio-residencial, presentes desde a fundação da cidade.

Em Palmas, a verticalização reforçou e ampliou as contradições socioespaciais em seu espaço urbano, caracterizadas pela intensa especulação fundiária e imobiliária, bem como pela expressiva diferenciação sócio-residencial e pelo descaso com as características climáticas locais. No entanto, esse fato não é uma particularidade de Palmas, mas, praticamente, uma regra nas cidades capitalistas, cuja produção do espaço urbano, seja horizontal ou vertical, reforça as desigualdades sociais e os impactos ao meio ambiente, porém, de modo a garantir e ampliar a reprodução dos capitais envolvidos nesse processo.

As soluções para essas contradições estão postas em legislações federais e municipais desde a aprovação da Constituição, em 1988, e do Estatuto da Cidade, em 2001 (Lei n.10.257, de 10 de julho de 2001). É preciso coibir a especulação fundiária e imobiliária, de modo a garantir o acesso à terra, à moradia e às infraestruturas e equipamentos urbanos básicos, e, dessa forma, minimizar a segregação sócio-residencial presente nas cidades brasileiras.

Em Palmas, essas ações encontram-se descritas na Lei n. 155/2007, juntamente com a necessidade de intensificar o uso e a ocupação do espaço urbano (PALMAS, 2007). Porém, tais ações não interessam aos agentes produtores do espaço urbano, que diligentemente encontram brechas para driblar a legislação, contando com a omissão do poder público. A verticalização produzida entre os anos de 2011 e 2015 colabora, relativamente, com o adensamento, mas amplia a segregação sócio-residencial, porque os moldes estabelecidos para a construção vertical pelos agentes do setor construtivo e imobiliário, assim como pelo Estado, reforçam a especulação do imóvel urbano, dificultando o acesso para maioria da população e ampliando as contradições.

A construção dos edifícios, nessa capital, tem representado uma forma de multiplicação da base fundiária, ou seja, de multiplicação do solo urbano, gerando solo criado, que, por sua vez, tem sido comercializado de forma a garantir a reprodução ampliada dos capitais fundiários e imobiliários. Porém, em Palmas, não há necessidade de ampliação da base fundiária. Há, na verdade, bastante terra disponível para edificação, não se fazendo necessário criar solo. Mas, a intensa especulação fundiária vem elevando os preços dos terrenos e, por esta razão, os agentes do setor construtivo justificam a necessidade de criar solo, via verticalização.

Esse processo se auto alimenta e por ser uma estratégia extremamente lucrativa, tem atraído investimentos e agentes, cuja atuação tem resultado no aumento e na diversificação da construção de edifícios, tanto os com padrões construtivos mais simples como os altos edifícios de luxo, intensificando a diferenciação sócio-residencial já existente na cidade. Essa diferenciação amplia-se, também, pelas características adotadas nessas novas formas de habitar, nitidamente pela presença do condomínio fechado. Com a verticalização, com o condomínio vertical fechado, alargam-se os contrastes na paisagem urbana e evidenciam-se as diferenças de renda da população.

Ademais, a intensificação da verticalização vem ocorrendo sem que haja, por parte da Prefeitura Municipal, a preocupação com os impactos socioambientais gerados, haja visto a inexistência do Estudo de Impactos de Vizinhança e do Relatório de Impacto de Vizinhança.

Entende-se que, em um contexto no qual o Plano Diretor está sendo revisado<sup>80</sup>, a discussão sobre os efeitos socioambientais da verticalização seria fundamental, tanto em função do aumento numérico dos edifícios, como pelo aumento de pavimentos, que resultam em sobrecarga na infraestrutura e nos equipamentos urbanos existentes, contribuindo também para o crescente desconforto térmico. Vale ressaltar que esses efeitos são socializados com grande parte da população da cidade.

As contradições desse processo de verticalização são ainda mais amplas, pois se faz necessário considerar os recursos e as estratégias usadas pelos agentes. A maior parte dos recursos provem da Caixa Econômica Federal, um banco público. Um dos incentivos a intensificação da verticalização foi o Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal. Ademais, as contrapartidas de geração de recursos para o poder público, especialmente por meio da outorga onerosa, são bastante questionáveis diante da flexibilização da cobrança. Assim, tem-se uma participação direta dos agentes públicos no processo, no entanto, trata-se de uma participação marcada por contrassensos e privilegiamentos de segmentos abastados (empresários dos setores construtivo e imobiliário, além de parcelas da população de média e alta rendas) em prejuízo da maioria, a população de mais baixa renda.

Ressalta-se que, nesta pesquisa, o tema da verticalização não foi de nenhuma maneira esgotado, uma vez que essa temática abre diversas possibilidades de investigação, que podem ser realizadas sob diferentes formas de olhar tal processo. Nesse sentido, seria interessante investigar a verticalização do ponto de vista dos consumidores desse produto, buscando entender os anseios das diferentes classes sociais no processo de escolha, verificando até que ponto a compra de um apartamento corresponde a uma opção ou representa a única alternativa, seja devido a predominância dessa forma construtiva no momento atual, seja por ser a alternativa mais viável, economicamente, para se morar em áreas mais bem localizadas da cidade.

Outra perspectiva de abordagem sobre a verticalização, diz respeito à ideia de modernidade atribuída aos edifícios, especialmente os altos edifícios, como ícones do desenvolvimento e do progresso, que pode representar a negação do modelo horizontal anterior, caracterizando, assim, um viés simbólico interessante de ser investigado (RAMIRES, 1998; SILVA, 2002).

É importante também analisar o processo de verticalização na perspectiva dos impactos de ordem ambiental, que comprometem a qualidade de vida e o meio ambiente. Nesse aspecto,

---

<sup>80</sup> O plano diretor, de acordo com a Lei 10.257/2001 (BRASIL, 2001), deve ser revisto pelos menos a cada dez anos.

em Palmas vale destacar as consequências em termos de conforto térmico, de circulação de ar, entre outras. Ademais, faz-se necessário investigar a sobrecarga desse processo de verticalização nas infraestruturas e equipamentos existentes.

Cabe, ainda, investigar de forma mais detalhada, como o momento atual, marcado por um período de instabilidade política e de recessão econômica, reflete sobre a produção e a comercialização de edifícios em Palmas, uma vez que já houve casos em que as construtoras adiaram lançamentos e, até mesmo, cancelaram projetos já lançados, inclusive devolvendo valores para os clientes que haviam comprado o imóvel na planta. Há, ainda, empreendimentos com obras atrasadas, o que também pode estar relacionado com a crise, mas que, no entanto, não foi analisado nesta pesquisa (Pesquisa de campo, mar. 2016).

Por fim, hoje, em Palmas, as imponentes torres atraem e deslumbram os olhares. Paradoxalmente, o processo atende diretamente aos interesses dos agentes que monopolizam a produção e a reprodução dos capitais no espaço urbano e não às necessidades dos cidadãos, nem mesmo às demandas pelo adensamento e pela otimização das infraestruturas e equipamentos públicos da cidade, que garantiriam uma cidade mais aprazível para os moradores e mais viável no que diz respeito às condições socioambientais.

## REFERÊNCIAS

AMARAL, Francisco Otaviano M. **Especulação imobiliária e segregação social em Palmas do Tocantins**: uma análise a partir dos programas habitacionais de período de 2000 a 2008. 2009. 133f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2009.

BAZOLLI, João A. **Os efeitos dos vazios urbanos no custo da urbanização da cidade de Palmas-TO**. 2007. 154 f. Dissertação (Mestrado em Ciência do Ambiente) - Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2007.

BESSA, Kelly; OLIVEIRA, Claudia Fernanda P. **Palmas: ordem intencional versus ordem espontânea num contexto de hegemonização político-econômica do espaço urbano**. Goiânia: Kelps, 2015. p. 143-172.

BRASIL. **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, 2001.

BRASIL. **Lei n. 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. Brasília, 2002.

CAMPOS FILHO, Cândido. M. **Cidades Brasileiras: seu controle ou seu caos**. 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CARDOSO, Adauto Lúcio; ARAGÃO, Thêmis Amorim. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloísa Soares de Moura. **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/arte, 2011. p. 81-104.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2015.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

CARLOS, A. F. A. **A crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015a.

CARLOS, A. F. A. A tragédia urbana. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, p. 43-63b.

CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DO TOCANTINS (TERRA PALMAS). **Licitações**. Disponível em: < <http://terrapalmas.to.gov.br/licitacoes/>>. Acesso em: 18 mar. 2016.

CONSTRUTORA CANADÁ. *Cosmopolitan Home Office Hotel*. Disponível em: <<http://www.cosmopolitanhotelto.com.br/cosmopolitan/>> Acesso em: 17 jul. 2016.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto L. Segregação Residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto. Lobato; PINTAUDI, Sylvania. Maria. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39-59.

DENARDI, Ana Maria. **Palmas em cena**: da geração à banalização do abandono de lixo nos espaços públicos do núcleo central da capital do Tocantins. 2013. 166 f. Dissertação (Mestrado em Ciências do Ambiente) - Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2013.

ELMO ENGENHARIA. *Century 21 Residence*. Disponível em: <<http://www.elmoengenharia.com.br/century/localizacao.jsp>>. Acesso em: 19 maio de 2016.

ELMO ENGENHARIA. *L'etoile du Parc*. Disponível em: <<http://www.elmoengenharia.com.br/century/localizacao.jsp>>. Acesso em: 20 maio de 2016b.

ELMO ENGENHARIA. **Publicidade do edifício Reserva du Parc**. Disponível em: <<http://www.elmoengenharia.com.br/imoveis/prontos/reserva-du-parc>>. Acesso em: 18 mar. 2016.

FERREIRA, Nadia S. M. **A (des) verticalização de São Paulo**. 1987. 214f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

GOTTDIENER, Mark **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

GRUPOQUATRO. **Projeto da capital do estado do Tocantins**: plano básico/memória. Palmas: Governo do Estado do Tocantins; Novatins, 1989.

GRUPOQUATRO. **Palmas: manual orientador**. Palmas: Prefeitura de Palmas, [1989a?].

GRUPOQUATRO. **Palmas: memória da concepção**. Palmas: Prefeitura de Palmas, [1989b?].

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980

INCORPORADORA URBAN. **Publicidade do edifício Urban Soberano**, 2016. Disponível em: <<http://incorporadoraurban.com.br/soberano/>>. Acesso em: 19 de ago. 2016.

INOVATEC CNSTRUTORA. **Palmas Business Center**. Disponível em: <<http://inovatec.ind.br/empreendimento-18-palmas-business-center>>. Acesso em: 17 jul. 2016.

INSTITUTO DE PLANEJAMENTO URBANO DE PALMAS (IPUP). **Caderno de revisão do Plano Diretor**. Palmas, 2002.

KRAN, Faída; FERREIRA, Frederico P. M. Qualidade de vida na cidade de Palmas - TO: uma análise através de indicadores habitacionais e ambientais urbanos. **Ambiente e Sociedade**, v. IX, n. 2, p. 123-141, jul./dez. 2006.

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 1986.

LEFEBVRE, Henri. **O pensamento marxista e a cidade**. Lisboa: Ulisséia, 1972.

LIRA, Elizeu R. **A gênese de Palmas - Tocantins**. 1995. 290 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional e Planejamento Ambiental) - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 1995.

LUCINI, Andréia Cristina Guimarães Cantuária. **O espaço das construtoras e o programa Minha Casa Minha Vida em Palmas - TO: o estado e a sociedade criando um mercado**. 2013. 165 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) - Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2013.

MARICATO, Erminia. **Para entender a Crise Urbana**. São Paulo: Expressão Popular, 2015.

MASCARÓ, Juan Luis. **Loteamentos urbanos**. Porto Alegre: Editora L. Mascaró, 2003.

MELO JUNIOR, Luiz Gomes de. **CO YVY ORE RETAMA: De quem é essa terra? Uma avaliação da segregação a partir dos programas de habitação e ordenamento territorial de Palmas**. 2008. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

OLIVEIRA, Cláudia F. P. **A geografia do transporte público de passageiros por ônibus em Palmas-TO: uma avaliação da acessibilidade em Palmas-Sul**. 2014. 123f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional, 2014.

OPUS INTELIGÊNCIA CONSTRUTIVA. **Publicidade do edifício Residência Opus 204**, 2016. Disponível em: < <http://opusic.com.br/imovel/residencia-opus-204/>>. Acesso em: 19 de ago. 2016.

PALMAS, **Lei n. 305**, de 02 de outubro de 2014. Altera a Lei n. 31, de 7 de dezembro de 1989, que estabelece o Código Municipal de Obras. A lei de 22 de março de 1990 que dispõe sobre o Código Municipal de Obras, passa a vigorar na sua íntegra como Lei Complementar, com o número 305 de 02 de outubro de 2014. PALMAS, 2014.

PALMAS. **Lei n. 045**, de 22 de março de 1990. Altera a Lei n. 31, de 07 de dezembro de 1989, que estabelece o Código Municipal de Obras. Palmas, 1990a.

PALMAS. **Lei n. 033**, de 13 de fevereiro de 1990, estabelece nos limites do município de Palmas e sua subdivisão em três distritos: Palmas, Taquaruçu do Porto e Taquaralto. Palmas, 1990b.

PALMAS. **Lei n. 155**, de 28 de dezembro de 2007, reeditada em 28 de novembro de 2008. Plano Diretor Participativo do Município de Palmas - TO. Palmas, 2007a.

PALMAS. **Lei n. 147**, de 06 de setembro de 2007. Altera os arts. 65 e 66, da Lei n° 386, de 17 de fevereiro de 1993 e dá outras providências. Palmas, 2007b.

PALMAS. **Lei n. 280**, de 18 de julho de 2013. Altera a Lei Complementar 155, de 28 de dezembro de 2007 que dispõe sobre a política urbana do município de Palmas, na parte que especifica. Palmas, 2013a.

PALMAS. **Lei n. 2.018**, de 31 de dezembro de 2013. Institui a Planta de Valores Genéricos, para o exercício de 2014 e adota outras providências. Palmas, 2013b.

PALMAS. **Lei n. 222**, de 14 de dezembro de 2010. Dispõe sobre a desafetação e autorização para doação das áreas que especifica. Palmas, 2010.

PALMAS. **Lei n. 274** n. 274, de 28 de dezembro de 2012. Dispõe sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso. Palmas, 2012a.

PALMAS. **Lei n. 245**, de 17 de fevereiro de 2012. Dispõe sobre a regulamentação e aplicação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança - RIV, na forma que especifica. Palmas, 2012b.

PALMAS. **Lei n. 253**, de 21 de junho de 2012. Autoriza a alienação das áreas que especifica; altera o § 3º do art. 19 e § 1º do art. 43 da Lei Complementar nº 155, de 28 de dezembro de 2007; revoga a Lei Complementar nº 245, de 17 de fevereiro de 2012, na forma que especifica. Palmas, 2012c.

PALMAS. **Lei n. 316**, de 1º de abril de 2015. Altera a Lei Complementar nº 274, de 28 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e da Mudança de Uso, na parte que especifica. Palmas, 2015.

PALMAS. **Lei n. 386**, de 17 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a divisão da área urbana da sede de município de Palmas em zonas de usos e dá outras providências. Palmas, 1993.

PALMAS. **Lei n. 468**, de 06 de janeiro de 1994. Aprova o Plano Diretor Urbanístico de Palmas (PDUP) e dispõe sobre a divisão do solo do município, para fins urbanos. Palmas, 1994.

PALMAS. **Lei n. 544**, de 19 de dezembro de 1995. O distrito de Taquaralto e Canela também passam a integrar a capital. Palmas, 1995.

PALMAS. **Lei n. 94**, de 17 de novembro de 2004. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo da Área de Urbanização Prioritária II e dá outras providências. Palmas, 2004.

PALMAS. **Lei n. 986**, de 27 de abril de 2001. Autoriza o Poder Executivo alterar o artigo 36, da Lei n. 386, de 17 de fevereiro de 1993, dando-lhe nova redação e dá outras providências. Palmas, 2001.

PINTO, L. M. C. **Luzimangues**: processos sociais e política urbana na gênese de uma “nova cidade”. 2012. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2012.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS. **Prefeito dá início a construção de unidades habitacionais**. Disponível em:

<<http://www.palmas.to.gov.br/secretaria/habitacao/noticia/10205/prefeito-da-inicio-a-construcao-de-unidades-habitacionais-nesta-quarta-feira-10/>>. Acesso em: abr. de 2016.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMAS. **Sistema de Informações Geográficas de Palmas**, 2015. Disponível em: <<http://geo.palmas.to.gov.br/mapas/>>. Acesso em: 8 de maio de 2015.

RAMIRES, Julio Cesar de L. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia: uma análise da produção e consumo da habitação.** 1998. 358 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

RECEP ENGENHARIA. Disponível em: <<http://recepengenharia.com.br/imperador-do-parque-residence/>>. Acesso em: 20 maio 2016.

RECEP ENGENHARIA. **Premium Flat e Residence.** Disponível em: <<http://recepengenharia.com.br/premium-flat-e-residence/>> Acesso em: 17 jul. 2016.

REVISTA MÃOS À OBRA. Disponível em: <<https://maosaobratocantins.wordpress.com/2013/01/18/orla-14-e-a-bola-da-vez-entre-os-projetos-residenciais-das-incorporadoras-em-palmas/>>. Acesso em: 21 jan. 2016.

RIBEIRO, Luiz César de Q.; CARDOSO, Adauto. Lúcio. **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade.** Rio de Janeiro: Revan: FASE, 2003.

RODOVALHO, Sarah A. **Palmas do projeto ao plano: o papel do planejamento urbano na produção do espaço.** 2012. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) - Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2012.

RODRIGUES, Arlete M. Desigualdades socioespaciais - a luta pelo direito à cidade. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 4, n. 6, p. 73 - 88, 2007.

RODRIGUES, M. P. da S. **A verticalização em Palmas: análise da distribuição espacial dos grandes edifícios na área macroparcelada.** 2014. 43 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) - Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional, 2014.

SANTOS, César Simoni. Do lugar do negócio à cidade como negócio. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A cidade como negócio.** São Paulo: Contexto, 2015, p.13-41.

SANTOS, Milton. **Por uma Geografia Nova: da crítica da Geografia a uma Geografia Crítica.** São Paulo: Edusp, 2002 (1º edição em 1978).

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SEGAWA, Hugo. Palmas, cidade nova, ou apenas uma nova cidade? **Revista Projeto.** São Paulo, n. 146, out. 1991.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** 2010. 359 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SILVA, Amanda. **Conforto térmico sustentável para edificações em Palmas: estratégias recomendadas e análise de edificações.** 2016. 150 f. Trabalho de conclusão de curso (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Tocantins, Palmas, 2016.

SILVA, J. M. **A Verticalização de Guarapuava (PR) e suas Representações Sociais.** 2002.

310 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2002.

SILVA, Valéria Cristina P. “**Girassóis de pedra**”: imagens e metáforas de uma cidade em busca do tempo. 2008, 239 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008.

SOUZA, Maria A. A. de. **A identidade da metrópole**: a verticalização de São Paulo. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SPOSITO, Maria Encarnação B **O chão arranha o céu**: a lógica da (re)produção monopolista da cidade. 1991, 394 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

SPOSITO, Maria Encarnação B. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no estado de São Paulo, 2004. 508 f. Tese (Livre Docência) - Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013. p. 61-93.

SPOSITO, Maria Encarnação Estruturação urbana e segregação socioespacial do interior paulista. **Scripta Nova**. Barcelona, v. XI, p. 1-16, n. 245, ago. 2007.

TEIXEIRA, Luiz Fernando Cruvinel. A formação de Palmas. **Revista da UFG**. Goiânia, v. 11, n. 6, p. 91-99, jun. 2009.

TOCANTINS. **Lei n. 006**, de 23 de janeiro de 1989. Dispõe sobre a criação da Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins (CODETINS). Palmas, 1989a. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n. 4).

TOCANTINS. **Lei n. 009**, de 23 de janeiro de 1989. Declara de utilidade pública, para efeito de desapropriação, área de terras descrita em memorial e dá outras providências. Palmas, 1989b. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n. 4).

TOCANTINS. **Lei n. 1. 363**, de 31 de dezembro de 2002. Dispõe sobre aporte ao capital da Sociedade Orla Participações e Investimentos S.A. em bens imóveis que especifica. Palmas, 2002. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n.1.347).

TOCANTINS. **Lei n. 1.128**, de 1º de fevereiro de 2000. Institui o Projeto Orla e adota outras providências. Palmas, 2000. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n.885).

TOCANTINS. **Lei n. 2. 330**, de 30 de março de 2010. Dispõe sobre a reativação da Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins - CODETINS e adota outras providências. Palmas, 2010. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n.3.107).

TOCANTINS. **Lei n. 216**, de 14 de dezembro de 1990. Autoriza o chefe do Poder Executivo a doar ao município de Palmas as áreas, urbanas e rurais, desapropriadas com fundamento no Decreto Legislativo n. 006/89; transferir direitos e obrigações e dá outras providências. Palmas, 1990. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n.52).

TOCANTINS. **Lei n. 895**, de 28 de fevereiro de 1997. Autoriza o Poder Executivo a extinguir a Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins - CODETINS e dá outras providências. Palmas, 1997. (Diário Oficial do Estado do Tocantins, n.586).

VALADARES IMÓVEIS. **Anúncio de venda de apartamento**, 2016. Disponível em: <<http://www.valadaresimoveis.com.br/i/apartamento/plano-diretor-sul/554482>>. Acesso em: 19 de maio 2016.

VASCONCELLOS, Rodrigo B. de H. **A sintaxe espacial como instrumento de análise da dualidade mórfica de Palmas**. 2006. Paginação irregular. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2006.

VELASQUES, Ana Beatriz A. **A concepção de Palmas (1989) e sua condição moderna**. 2010. 246f. Tese (Doutorado em Urbanismo) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

VELASQUES, Ana Beatriz Araújo; MACHADO, Thiago Ramos. Sobre o projeto de Palmas: a importância da construção de uma reflexão crítica. In: REIS, Patrícia Orfila Barros. **Palmas: um projeto e múltiplos olhares**. Palmas: EDUFT, 2015. p. 63-79.

## APÊNDICE 1 - Ficha para a coleta dos dados gerais sobre os Edifícios

<b>QUADRA</b>	
NOME DO EDIFÍCIO	
ENDEREÇO	
CONSTRUTORA/INCORPORADORA	
DATA DE CONSTRUÇÃO	
EM OBRAS ( )	PREVISÃO DE CONCLUSÃO:
Nº DE TORRES	
Nº DE PAVIMENTOS	
TIPO DE USO	( ) comércio/serviço ( ) institucional ( ) residencial ( ) misto
<b>PADRÃO CONSTRUTIVO</b>	
ELEVADORES	( ) não possui ( ) possui quantidade:
Nº DE APTOS POR TORRE.	
ÁREA TOTAL DOS APTOS	
Nº VAGAS DE GARAGEM POR APTO	( ) não há garagem/ ( ) 1 vaga/ ( ) 2 vagas ( ) 3 ou mais
Nº DE QUARTOS POR APTO	( ) somente 1 ( ) 2 quartos ( ) 3 quartos ( ) 4 ou mais
Nº DE BANHEIROS POR APTO	( ) somente 1 ( ) 2 banheiros ( ) 3 banheiros ( ) 4 ou mais
EQUIPAMENTOS PRESENTES NAS ÁREAS COLETIVAS	( ) salões de festa / ( ) piscinas / ( ) playgrounds/ ( ) academias/ ( ) espaços gourmet / ( ) brinquedoteca/ ( ) sala de cinema/ ( ) presença de circuitos de segurança Outros: _____

## **APÊNDICE 2 - Roteiro semiestruturado para coleta dos dados dos agentes**

Nome da construtora/incorporadora:

Tempo de atuação:

Cidades onde atua:

Número de edifícios produzidos em Palmas:

Como os terrenos são adquiridos (compra ou permuta):

Quais critérios são observados na escolha dos terrenos?

Qual o tempo médio de venda das unidades?

Constrói com recursos próprios ou utiliza financiamento?

Qual o perfil dos clientes e investidores?