



UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE PORTO NACIONAL
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

PEDRO HENRIQUE DIAS

A EXPANSÃO TERRITORIAL DO ESPAÇO URBANO NO DISTRITO
DE LUZIMANGUES, PORTO NACIONAL, TOCANTINS

Porto Nacional, TO

2025

PEDRO HENRIQUE DIAS

**A EXPANSÃO TERRITORIAL DO ESPAÇO URBANO NO DISTRITO
DE LUZIMANGUES, PORTO NACIONAL, TOCANTINS**

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

Linha de Pesquisa: Estudos Geo-Territoriais.

Orientadora: Profa. Dra. Kelly C. F. O. Bessa.

Porto Nacional, TO

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Tocantins

- D541e Dias, Pedro Henrique.
 A Expansão Territorial do Espaço Urbano no Distrito de Luzimangues,
 Porto Nacional, Tocantins. / Pedro Henrique Dias. – Porto Nacional, TO, 2025.
 98 f.
- Dissertação (Mestrado Acadêmico) - Universidade Federal do Tocantins
 – Câmpus Universitário de Porto Nacional - Curso de Pós-Graduação
 (Mestrado) em Geografia, 2025.
- Orientadora : Kelly Cristine Fernandes de Oliveira Bessa
1. Morfologia Urbana. 2. Expansão Territorial Urbana. 3. Fragmentação
 Socioespacial. 4. Agentes Modeladores. I. Título

CDD 910

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.

Elaborado pelo sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFT com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE PORTO NACIONAL
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

COMISSÃO EXAMINADORA:

Orientadora: Profa. Dra. Kelly C. F. O. Bessa (PPGG-UFT)

Examinador: Prof. Dr. Atamis Antonio Foschiera (PPGG-UFT)

Examinador: Prof. Dr. Eudes Leopoldo (PPGG-UNIFESSPA)

Porto Nacional, TO

2025

AGRADECIMENTOS

A realização deste mestrado e a consecução desta pesquisa contaram com o indispensável apoio institucional e financeiro, sendo fundamental o registro de meus agradecimentos à Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), pela concessão da bolsa que viabilizou minha dedicação integral aos estudos, à Universidade Federal do Tocantins (UFT), e ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG), campus de Porto Nacional, pelo acolhimento, pela estrutura e pelo ambiente acadêmico propício à formação e à produção do conhecimento.

Meus sentimentos de maior gratidão dirigem-se à minha orientadora, Profa. Dra. Kelly C. F. O. Bessa. Sua orientação transcendeu muito a esfera estritamente acadêmica, constituindo-se em um verdadeiro pilar e alicerce para minha trajetória pessoal e profissional. Sua sabedoria, paciência e incentivo constante foram fundamentais não apenas para os desafios intelectuais inerentes a este trabalho, mas, sobretudo, para minha superação nos momentos mais críticos, quando a ansiedade ameaçou paralisar meus passos. Sou eternamente grato por seu apoio incondicional.

Agradeço igualmente aos membros da banca examinadora, Prof. Dr. Atamis Antonio Foschiera e Prof. Dr. Eudes Leopoldo, pela valiosa disponibilidade, pela leitura atenta e pelas contribuições que certamente enriqueceram esta dissertação.

Um agradecimento muito especial direciono à minha família, base fundamental da minha existência. Aos meus pais por serem meu porto seguro em todos os momentos da vida. À minha irmã, pela cumplicidade e amizade que sempre fortalecem meu caminho. E à minha amada sobrinha, que chegou ao mundo este ano trazendo uma luz nova e especial. Por meio dessas palavras, quando você as ler no futuro, saiba que sua simples existência já era motivo de orgulho e inspiração para seu tio, e que este trabalho guarda em suas páginas o amor e a esperança que seu nascimento representou em minha vida.

Agradeço, com muita emoção, aos meus amigos, cujo apoio foram indispensáveis. Aos amigos da Geografia, com quem compartilhei angústias e descobertas acadêmicas; aos amigos da universidade e da vida, que tornaram a jornada mais leve e prazerosa; e aos meus companheiros do PREVFOGO/IBAMA, cuja camaradagem e apoio no ambiente de trabalho foram indispensáveis para conciliar as demandas profissionais com os desafios acadêmicos.

A todos que, de alguma forma, contribuíram para que este marco fosse alcançado, meu mais profundo e sincero obrigado.

RESUMO

Esta dissertação analisa os processos de apropriação e expansão territorial urbana no distrito de Luzimangues, Porto Nacional, Tocantins, espaço coalescente com a capital Palmas. O estudo parte da questão de como ocorreram a apropriação e a expansão territorial urbana, via implantação de loteamentos, objetivando determinar a origem e analisar a evolução da mancha de ocupação urbana de Luzimangues, como também identificar os sujeitos e agentes modeladores de sua morfologia. A investigação apoiou-se em revisão bibliográfica, análise documental, com sistematização detalhada de informações secundárias e primárias, com geoprocessamento de imagens de satélite e trabalho de campo. Os resultados demonstram, de início, uma expansão, relativamente, espontânea, que passa a ser orientada por uma lógica mais planejada, impulsionada pela dinâmica imobiliária de Palmas, visando a especulação, materializada na proliferação de loteamentos, destinados a uma população de mais baixa renda, que, após a aquisição do lote, se ocupava da autoconstrução da moradia, conformando uma mancha urbana descontínua, profundamente marcada por fragmentação socioespacial. A análise revela que a morfologia dispersa e fragmentada é resultado da atuação articulada de sujeitos públicos e agentes privados. O poder público, por meio de uma legislação permissiva, notadamente a criação da Macrozona Urbana 2, que corresponde à área urbana de Luzimangues, e as alterações do perímetro urbano, criou as condições institucionais para a incorporação de glebas rurais. Paralelamente, agentes do setor imobiliário, majoritariamente sediados em Palmas, atuaram como os principais modeladores na incorporação do espaço rural ao espaço urbano, operando por meio de estratégias de seletividade e antecipação espaciais em uma dinâmica de especulação programada. Portanto, a expansão territorial urbana de Luzimangues é indissociável dos processos espaciais de Palmas, resultando em uma configuração urbana dispersa e fragmentada, materialização de uma lógica de acumulação de capital imobiliário que prioriza a reserva de valor em detrimento da integração socioespacial e da provisão adequada de infraestruturas urbanas.

Palavras-chave: morfologia urbana; expansão territorial urbana; fragmentação socioespacial; agentes modeladores.

ABSTRACT

This dissertation analyzes the processes of appropriation and urban territorial expansion in the district of Luzimangues, Porto Nacional, Tocantins, a space that is coalescing with the capital city of Palmas. The study addresses the central question of how urban land appropriation and territorial expansion occurred through the implementation of land subdivisions, aiming to determine the origins and analyze the evolution of urban settlement patterns in Luzimangues, as well as to identify the key actors and forces shaping its urban morphology. The research methodology combined bibliographic review, documentary analysis with detailed systematization of primary and secondary sources, satellite image geoprocessing, and fieldwork. The results initially reveal a relatively spontaneous expansion that progressively transformed into a more planned process driven by Palmas' real estate dynamics and speculative interests. This shift materialized through the proliferation of land subdivisions targeting lower-income populations, who typically engaged in self-construction of housing after plot acquisition, resulting in a discontinuous urban fabric profoundly marked by socio-spatial fragmentation. The analysis demonstrates that this dispersed and fragmented urban morphology results from the coordinated actions of public authorities and private stakeholders. The public sector, through permissive legislation—particularly the establishment of Urban Macrozone 2 corresponding to Luzimangues' urban area, along with modifications to urban boundaries—created the institutional conditions for incorporating rural land plots. Simultaneously, real estate sector agents, predominantly based in Palmas, acted as the primary shapers in transforming rural spaces into urban areas, operating through strategies of spatial selectivity and anticipation within a framework of planned speculation. Therefore, the urban territorial expansion of Luzimangues is inseparable from the spatial processes occurring in Palmas, resulting in a dispersed and fragmented urban configuration that materializes a logic of real estate capital accumulation prioritizing land value preservation over socio-spatial integration and adequate provision of urban infrastructure.

Keywords: urban morphology; urban territorial expansion; socio-spatial fragmentation; shaping forces.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Localização do distrito de Luzimangues no município de Porto Nacional e sua proximidade com Palmas e com o Pátio de Integração Multimodal da Ferrovia Norte-Sul	12
Figura 2 – Distrito de Luzimangues atual e a distribuição de vias de circulação e edificações em 1968	19
Figura 3 – Distrito de Luzimangues atual e a distribuição das principais vias de circulação em 1968	19
Figura 4 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão de vias de circulação em 1984 e 1985	20
Figura 5 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão de vias de circulação de 1988 a 1990	21
Figura 6 – Tocantins: áreas para a escolha do sítio de Palmas, com Santa Luzia e Mangues na margem esquerda do rio Tocantins	22
Figura 7 – Tocantins: quadrilátero de 32 x 42 km, delimitado para sediar a capital, Palmas, na área Canela, na margem direita do rio Tocantins	22
Figura 8 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão de vias de circulação de 1990 a 1991	23
Figura 9 – Distrito de Luzimangues atual com os dois aglomerados populacionais em 1992 e 1993	24
Figura 10 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão urbana até 1998	25
Figura 11 – Luzimangues: expansão urbana até 2001 e áreas afetadas pelo reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães	27
Figura 12 – Projeto do Reassentamento Rural Luzimangues, implantado pelo Investco, 2001	27
Figura 13 - Luzimangues: vista parcial da Escola Estadual Beira Rio, com a Escola Municipal Professora Maria de Melo de Sousa, ao fundo, 2025	28
Figura 14 - Luzimangues: moradia com aparência e estrutura original, na avenida Luzimangues, 2025	28
Figura 15 - Luzimangues: parte dos loteamentos Riviera do Lago, Village Morena e Orla Oeste, com a rodovia TO-080, o reservatório e a ponte de acesso à Palmas	29
Figura 16 - Tocantins: início da construção da Ponte da Amizade e da Integração	29
Figura 17 - Tocantins: a construção da Ponte da Amizade e da Integração	29
Figura 18 – Tocantins: ponte sobre o reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães entre Luzimangues e Palmas, em 2024	30
Figura 19 – Luzimangues: definição do macrozoneamento de 2006	33
Figura 20 – Luzimangues: proposição para a redefinição do macroparcelamento de 2008	33
Figura 21 – Luzimangues: perímetro urbano identificado para a Macrozona Urbana 2, 2019	34
Figura 22 – Luzimangues: perímetro urbano em 2021	35
Figura 23 – Luzimangues: zonas de expansão urbanas em 2021	35
Figura 24 – Luzimangues: expansão urbana até 2005	36
Figura 25 – Luzimangues: moradias na rua Sofia 7, com lotes vagos, no loteamento Jardim Sofia, 2025	37
Figura 26 – Luzimangues: moradias na rua Cinco, com lotes vagos, no loteamento Porto Belo, 2025	37
Figura 27 – Luzimangues: loteamentos Village Morena (lado esquerdo da via) e Riviera do Lago (lado direito da via), em 2005	38

Figura 28 – Luzimangues: loteamentos Village Morena (lado esquerdo da via) e Riviera do Lago (lado direito da via), em 2024	38
Figura 29 - Luzimangues: parte do loteamento Laguna I, que margeia a rodovia TO-080	39
Figura 30 - Luzimangues: entrada do Condomínio Itália	40
Figura 31 – Luzimangues: expansão urbana até 2010	40
Figura 32 – Luzimangues: expansão urbana até 2015	42
Figura 33 – Luzimangues: loteamento Jardim do Porto, 2011	43
Figura 34 – Luzimangues: loteamento Jardim Europa, 2011	43
Figura 35 – Luzimangues: loteamento Park dos Buritis, 2012	44
Figura 36 – Luzimangues: loteamento Águas Lindas, 2012	44
Figura 37 – Luzimangues: loteamento Jardim Madri, 2012	44
Figura 38 – Luzimangues: margens da rodovia TO-080	45
Figura 39 – Luzimangues: adensamento em trecho da rodovia TO-080, 2012	45
Figura 40 – Luzimangues: adensamento em trecho da rodovia TO-080, 2015	45
Figura 41 – Luzimangues: adensamento em trecho da rodovia TO-080, 2023	46
Figura 42 – Luzimangues: expansão urbana até 2019	46
Figura 43 – Luzimangues: habitações dispersas, com lotes vagos, no loteamento Morumby, 2025	50
Figura 44 – Luzimangues: saída do Reassentamento Luzimangues, adentrando o loteamento Orla Ville, 2025	50
Figura 45 – Luzimangues: loteamento Nova Riviera, em 2024	51
Figura 46 – Luzimangues: área de atuação da Nova Bairros Planejados no Orla Ville	51
Figura 47 – Luzimangues: área de atuação da Cidade Vida Bairro Planejado no Jardins do Lago	51
Figura 48 – Luzimangues: área de atuação da Cidade Vida Bairro Planejado no Morumby	52
Figura 49 – Luzimangues: prédios do Five Senses Resort	52
Figura 50 – Luzimangues: loteamentos Riviera do Lago e Village Morena no site da empresa Lago Oeste Empreendimentos, 2025	62
Figura 51 – Luzimangues: principais loteamentos no site da empresa União do Lago Empreendimentos Imobiliários, 2025	65
Figura 52 – Luzimangues: imagem dos loteamentos Laguna I, II, III, Campo Belo e Flor do Cerrado no site da empresa Fix Urbanismo, 2025	66
Figura 53 – Luzimangues: imagem dos loteamentos no site da empresa Buriti Empreendimentos, 2025	67
Figura 54 – Luzimangues: imagem dos loteamentos no site da empresa Alfa Urbanismo, 2025	72
Figura 55 – Luzimangues: edifícios da União do Lago e da Buriti situados no distrito, 2025	74
Figura 56 – Luzimangues: stand de vendas dos empreendimentos da Nova Bairros Planejados, 2025	74
Figura 57 – Luzimangues: stand de vendas dos empreendimentos da Cidade Viva, 2025	74
Figura 58 – Luzimangues: propaganda da Buriti referente ao loteamento Jardim Bela Vista como bairro planejado	76
Figura 59 – Luzimangues: propaganda da Fix Urbanismo introduzindo a ideia de bairro planejado no loteamento Laguna III	76
Figura 60 – Luzimangues: entrada do loteamento Orla Oeste, renovada pela Nova	77

Bairros Planejados	
Figura 61 – Luzimangues: plantão de vendas do loteamento Orla Ville pela Nova Bairros Planejados, 2025	77
Figura 62 – Luzimangues: outdoor da Buriti Empreendimentos incentivando a compra de lotes como investimento futuro, 2025	78
Figura 63 – Luzimangues: propaganda online da Nova Bairros Planejados destacando o acesso ao reservatório e a importância da TO-080, 2025	78
Figura 64 – Luzimangues: propaganda online da Cidade Viva Bairro Planejado destacando a infraestrutura completa, a regularização e a localização privilegiada do loteamento, 2025	78
Figura 65 – Luzimangues: propaganda online da Fix Urbanismo destacando a proximidade com Palmas e a valorização imobiliária, 2025	79
Figura 66 - Luzimangues: propaganda online da Fix Urbanismo destacando a proximidade com Palmas e a valorização imobiliária, 2025	79
Figura 67 – Luzimangues: folder online do loteamento Vila Bela no site da Alfa Urbanismo	79
Figura 68 – Luzimangues: os agentes da expansão territorial urbana, com seus respectivos loteamentos, 1994 a 2024	81

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Luzimangues: evolução da implantação de loteamentos, 2000 a 2024	49
--	----

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – População residente nos distritos de Porto Nacional e de Luzimangues, 2000 a 2022	13
Tabela 2 – População residente, urbana e total, nos distritos de Porto Nacional e de Luzimangues, 2000 a 2022	13
Tabela 3 – Luzimangues: agentes da expansão territorial urbana, via implantação de loteamentos, 1994 a 2024	61
Tabela 4 – Luzimangues: local das sedes dos agentes da expansão territorial urbana, via implantação de loteamentos, de 1994 a 2024	73

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Luzimangues: evolução da implantação de loteamentos de 1994 a 2017	47
---	----

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. LUZIMANGUES: DA EXPANSÃO TERRITORIAL “ESPONTÂNEA” À EXPANSÃO TERRITORIAL “PLANEJADA” PARA A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	17
2.1. A origem do distrito de Luzimangues: a busca pela antiga Vila da Balsa.....	18
2.2. Da Vila Luzimangues para o Reassentamento Luzimangues	26
2.3. O novo espaço construído de Luzimangues e a proliferação dos loteamentos para a especulação imobiliária	32
2.3.1. A disseminação dos loteamentos a partir de 2011	41
3. LUZIMANGUES: OS SUJEITOS E OS AGENTES MODELADORES DA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA.....	55
3.1. A ação pública na expansão territorial urbana em Luzimangues.....	56
3.2. A ação privada na expansão territorial urbana em Luzimangues	60
3.3. O mapeamento dos agentes da expansão territorial urbana em Luzimangues.....	80
4. CONSIDERAÇÕES FINAIS	84
REFERÊNCIAS	86
ANEXOS	
Anexo 1 – Loteamentos no Distrito de Luzimangues (registrados) (Porto Nacional, s.d.)	93
Anexo 2 – Mapa de uso e ocupação do solo no Distrito de Luzimangues (Arcadis, 2019, p. 167)	95
Anexo 3 – Mapa de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2 – MU2 (Porto Nacional, s.d.)	96

1. INTRODUÇÃO

A expansão territorial do espaço urbano é um tema complexo e abrangente que envolve diversos processos espaciais e diferentes sujeitos e agentes sociais, moldando a morfologia das cidades. No caso de Luzimangues, distrito pertencente ao município de Porto Nacional, Tocantins, a expansão territorial urbana apresenta-se como um processo real e profundo, caracterizado por um conjunto de relações e de interesses, que marcam a formação do espaço urbano em sua dimensão prática e com transformações significativas na sua morfologia.

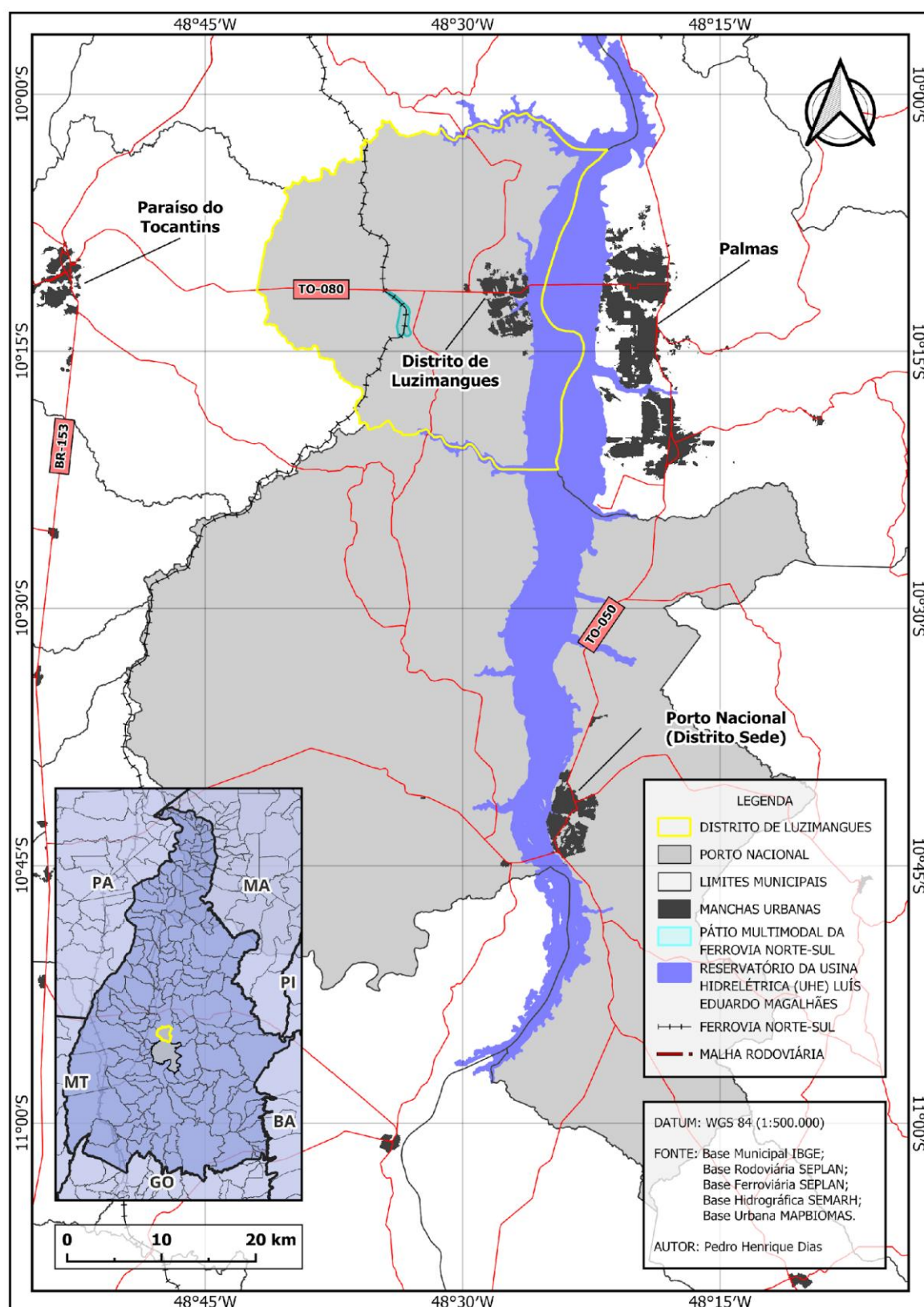
A área urbana de Luzimangues encontra-se situada às margens da rodovia TO-080, que estabelece conexão com a rodovia BR-153, bem como se posiciona na margem esquerda do reservatório da Usina Hidrelétrica (UHE) Luís Eduardo Magalhães, no rio Tocantins, estando, no sentido oeste, a oito quilômetros da capital do estado do Tocantins, Palmas,¹ a dez quilômetros do Pátio de Integração Multimodal da Ferrovia Norte-Sul e a setenta quilômetros da sede municipal, a cidade de Porto Nacional, no sentido norte (Figura 1).

Do ponto de vista populacional, segundo os dados do último censo demográfico de 2022, o distrito de Luzimangues registrou uma população de 15.602 habitantes (Tabela 1), representando um aumento de 13.292 habitantes (IBGE, 2022), o que corresponde a um crescimento de 575,41% em relação a 2010, quando contava com 2.310 habitantes (IBGE, 2010). Já neste ano, notou-se acréscimo de 1.105 habitantes, o que equivale a 91,7% de crescimento em relação a 2000, momento em que computava 1.205 habitantes (IBGE, 2000). Esse crescimento fez com que o distrito, que abrigava 2,68% da população municipal em 2000, passasse a concentrar 24,22% do total de habitantes do município de Porto Nacional, em 2022 (Tabela 1). Considerando a população urbana residente, em 2022, atingiu 14.251 habitantes (91,3% do total), um salto significativo em relação aos 34,5% (416 habitantes) registrados em 2000 (Tabela 2).

A origem do distrito remonta a dois pequenos aglomerados populacionais, situados na área conhecida como Mangues. O primeiro integrante da área rural nas fazendas Porteira e Saranzal, reconhecido como uma agrovila, e o segundo vinculado ao entroncamento onde se fazia a travessia do rio Tocantins, da margem esquerda para a margem direita, por meio do uso de balsas, conhecido como Vila da Balsa.

Figura 1 – Localização da mancha urbana do distrito de Luzimangues, no município de Porto Nacional, e sua proximidade com Palmas e com o Pátio de Integração Multimodal da Ferrovia Norte-Sul

¹ Bessa (2017, p. 63) aponta para formação da aglomeração urbana “Palmas-Luzimangues”. Nesse mesmo sentido, aponta-se que Luzimangues faz parte da região metropolitana de Palmas, instituída pela Lei Estadual nº 2.824, de 30 de dezembro de 2013 (Tocantins, 2013) e a ampliada pela Lei Complementar nº 01, de 29 de maio de 2025 (Tocantins, 2025).



Fonte: Malha municipal - IBGE (2023); Malha rodoviária - SEPLAN/TO (2024); Malha ferroviária - SEPLAN/TO (2024); Hidrografia - SEMARH/TO (2023); Manchas urbanas - MapBiomias (2023).

Tabela 1 – População residente nos distritos de Porto Nacional e de Luzimangues, 2000 a 2022

População residente	Anos
---------------------	------

	2000	% no total	2010	% no total	2022	% no total
Distrito de Luzimangues	1.205	2,68	2.310	4,70	15.602	24,22
Porto Nacional (distrito sede)	43.786	97,32	46.836	95,30	48.816	75,78
Total do município	44.991	100	49.146	100	64.418	100

Fonte: IBGE (2000; 2010; 2023).

Tabela 2 – População residente, urbana e total, nos distritos de Porto Nacional e de Luzimangues, 2000 a 2022

Distrito e município	Situação do domicílio	Ano					
		2000	% no total	2010	% no total	2022	% no total
Distrito de Luzimangues	Total	1.205	2,68	2.310	4,70	15.602	24,22
	Urbana	416	0,92	1.224	2,49	14.251	22,12
Porto Nacional (distrito sede)	Total	43.786	97,32	46.836	95,30	48.816	75,78
	Urbana	38.350	85,24	41.211	83,85	43.564	67,63
Porto Nacional (município)	Total	44.991	100	49.146	100	64.418	100
	Urbana	38.766	86,16	42.435	86,35	57.815	89,75

Fonte: IBGE (2000; 2010; 2023).

Essa área Mangues, juntamente com a área Santa Luzia, mais ao norte, estava inserida no quadrilátero estabelecido como espaço de utilidade pública para a instalação da capital do novo estado,² o Tocantins, instituído em 1989.³ Nesse citado quadrilátero, entre os espaços considerados aptos para sediar a futura capital, a área Mangues, na margem esquerda do rio Tocantins, foi indicada como a melhor, seguida pela área Canela, na margem direita do rio. Apesar da Assembleia Estadual Constituinte do Estado do Tocantins deliberar em favor dessas duas áreas, o Poder Executivo Estadual determinou que a capital, Palmas, seria construída na área Canela (Tocantins, 1989b).

Desse modo, tinha-se, na área Canela, na margem direita do rio Tocantins, Palmas em acelerado processo de edificação desde 1989, e, na margem esquerda, os dois citados pontos de aglomeração populacional, na área Mangues. O aglomerado conhecido como Vila da Balsa, foi elevado à condição de sede de distrito em 1993 e, posteriormente, denominado Luzimangues (Porto Nacional, 1993, 1994).

A expansão territorial urbana em Luzimangues, impulsionada pela dinâmica imobiliária de Palmas, acelerou-se por meio do parcelamento do solo, na forma de loteamentos urbanos dispersos, conformando uma mancha urbana descontínua, com glebas não parceladas entre os empreendimentos imobiliários.

A manutenção dessas glebas, como reserva de valor, e a tendência de implantação de novos loteamentos, sugerem uma lógica de expansão territorial urbana não aleatória, mas orientada por interesses fundiários e imobiliários específicos, que estão, em sua maioria,

² A respeito do citado quadrilátero, ver Goiás (1988), GrupoQuatro (1989), Tocantins (1989a), IPUP (2002).

³ O artigo 13 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988 (Brasil, 1988), estabelece a criação do Estado do Tocantins, por meio do desmembramento territorial de parte da porção norte do estado de Goiás.

sediados em Palmas. Assim, torna-se notório que os processos no espaço urbano de Luzimangues estão inter-relacionados, sobretudo, com os processos espaciais de Palmas.

Desse modo, a conjunção entre a proximidade geográfica com a capital, as ações dos poderes públicos, municipal e estadual, juntamente com a atuação de agentes dos setores fundiário e imobiliário, coloca em evidência questões fundamentais para esta pesquisa, que partem de um problema central: como ocorreram a apropriação e a expansão territorial urbana, via loteamentos, em Luzimangues? Para desvendar essa questão, é necessário responder outros dois questionamentos: quais são os sujeitos e os agentes modeladores, com suas estratégias e práticas espaciais, responsáveis pela apropriação e expansão territorial urbana em Luzimangues? Como se relacionam com as dinâmicas espaciais de Palmas?

Nessa perspectiva, a presente pesquisa tem como objetivo geral analisar os processos de apropriação e de expansão territorial urbana, via loteamentos, em Luzimangues, distrito pertencente ao município de Porto Nacional, mas com localização nas proximidades de Palmas, a capital do estado do Tocantins. Para tanto, como objetivos específicos, busca-se determinar a origem e a evolução da mancha de ocupação urbana, via loteamentos, de Luzimangues, caracterizando a lógica da expansão territorial urbana; e, no sentido de avançar na análise, identificar os principais os sujeitos e os agentes que atuaram e ainda atuam na conformação da morfologia urbana dispersa e fragmentada de Luzimangues.

Para atingir os objetivos propostos, esta pesquisa adotou procedimentos qualitativos e quantitativos, organizados em por meio de coleta e análise de dados. Essa estratégia permitiu uma compreensão abrangente do processo de expansão territorial urbana em Luzimangues.

Inicialmente, realizou-se uma revisão bibliográfica sobre a expansão territorial urbana, com enfoque particular nas dinâmicas de Luzimangues e Palmas. Para tanto, realizou-se consulta sistemática em bases de dados, abrangendo temas fundamentais como cidade dispersa, fragmentação socioespacial e especulação imobiliária, com base no referencial teórico de autores como Indovina (1990, 1998), Dematteis (1998, 2015), Monclús (1998, 1999), Reis Filho (2006, 2007, 2009), Sposito (2009, 2010, 2015), Limonad (2011), Sposito e Góes (2013), Reis (2015), Catalão (2015), Lencioni (2015), Chatel e Sposito (2022); bem como o papel dos sujeitos e agentes na estruturação do espaço urbano, com base no referencial de autores como Carlos (2011), Capel (1972), Bahiana (1978) e Corrêa (1995, 2001), entre outros. Essa etapa proporcionou a construção de uma base teórico-conceitual para a análise empírica.

Paralelamente, conduziu-se um levantamento documental, abrangendo a legislação pertinente nos níveis estadual e municipal (leis, decretos, planos diretores e resoluções); os registros cartoriais e cadastros municipais dos loteamentos do distrito, compilados em banco de

dados, conforme os registros cadastrais da Prefeitura Municipal de Porto Nacional (Anexos 1, 2 e 3) e do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional, permitindo demonstrar a evolução do parcelamento do solo entre os anos de 1994 e 2024; e documentos históricos sobre a formação do distrito, incluindo relatórios de impactos ambientais da UHE Luís Eduardo Magalhães (Themag Engenharia, 1996) e projetos de reassentamento da população atingida (Investco, 2000). Esses documentos foram essenciais para compreender a trajetória institucional e as transformações físicas do território.

Para mapear a dinâmica de expansão territorial urbana, no âmbito das técnicas de geoprocessamento e sensoriamento remoto, procedeu-se a aquisição e o processamento de imagens de satélite da série Landsat (5, 7 e 8), abrangendo o período entre os anos de 1986 e 2025, utilizando-se o software QGIS. Como complemento, digitalizou-se e georreferenciou-se cartas topográficas históricas do Exército Brasileiro (DSG, 1979), na escala 1:100.000, correspondentes ao ano de 1968, o que permitiu a visualização da mancha de ocupação urbana nessa citada data, com a rede viária histórica na área de Luzimangues. Com base nesses procedimentos, gerou-se uma série cartográfica sequencial que documenta a expansão territorial urbana, constituindo-se em ferramenta fundamental para a visualização e compreensão dos processos de dispersão e fragmentação da mancha urbana.

A pesquisa de campo, realizada de 2022 a 2025, incorporou técnicas de observação e registro. Realizou-se observação sistemática da expansão urbana em campo, com registro fotográfico da situação de ocupação dos loteamentos e da infraestrutura urbana; e visitas a estandes de vendas para coleta de material de marketing imobiliário. As pesquisas de campo permitiram estabelecer um diálogo sistemático entre os dados cartográficos e a realidade empírica, validando as interpretações sobre a fragmentação urbana e a precariedade infraestrutural, ao mesmo tempo em que capturou as narrativas promocionais que orientam a comercialização dos empreendimentos.

Na etapa de sistematização e análise dos dados, procedeu-se à compilação e organização dos registros cadastrais, com detalhamento da evolução temporal da expansão dos loteamentos e dos seus agentes implementadores, com a localização das sedes empresariais. Desenvolveu-se uma matriz de cruzamento de informações que articulou registros documentais, dados cartoriais, imagens de satélite e observações de campo, possibilitando a identificação da expansão territorial urbana de Luzimangues, no espaço e no tempo. Essa análise priorizou a compreensão das estratégias adotadas pelo do poder público municipal e pelos agentes imobiliários na conformação da morfologia urbana dispersa.

A dissertação está organizada em dois capítulos, elaborados no formato de artigos científicos,⁴ além desta introdução e das considerações finais. O primeiro capítulo aborda a origem do distrito, a formação do reservatório e do reassentamento Luzimangues, bem como a construção do novo espaço urbano de Luzimangues, com seus novos loteamentos, finalizando com a análise da proliferação de loteamentos a partir de 2011. O segundo capítulo dedica-se à identificação e análise dos sujeitos e dos agentes modeladores da expansão territorial urbana em Luzimangues, a partir da ação pública e da atuação privada, com o mapeamento dos agentes, no sentido de entender a lógica da morfologia urbana dispersa e fragmentada, bem como a relação com os processos espaciais de Palmas.

⁴ Por essa razão, há algumas repetições, especialmente sobre a localização, os dados de população e dos loteamentos, como também sobre a legislação, entre outras.

2. LUZIMANGUES: DA EXPANSÃO TERRITORIAL “ESPONTÂNEA” À EXPANSÃO TERRITORIAL “PLANEJADA” PARA A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

O distrito de Luzimangues, pertencente ao município de Porto Nacional, como já mencionado, encontra-se localizado a setenta quilômetros da sede municipal, a cidade de Porto Nacional, a oito quilômetros da capital do estado do Tocantins, Palmas, e à dez quilômetros do Pátio de Integração Multimodal da Ferrovia Norte-Sul. Ademais, situa-se às margens da rodovia TO-080, que conecta a capital a uma das principais vias do estado, a rodovia BR-153, em Paraíso do Tocantins, bem como se posiciona na margem esquerda do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, no rio Tocantins, com Palmas, em paralelo, na margem direita (Figura 1).

Esses fatores locais expressam uma situação geográfica, com um sítio apropriado em função de seus atributos físicos e de suas características de entorno imediato, marcadamente por uma posição resultante das relações com os lugares acima mencionados. De fato, os processos específicos do espaço urbano de Luzimangues estão inter-relacionados a esses fatores situacionais, mas principalmente aos processos do espaço urbano da capital, Palmas, indicando a importância da construção de nexos escalares.

Desse modo, o objetivo, neste capítulo, é determinar a origem e a evolução urbana, via proliferação de loteamentos, no distrito de Luzimangues, no sentido de identificar a lógica da expansão territorial urbana.

A expansão territorial urbana resulta do alargamento da mancha de ocupação urbana, que, historicamente, apresentava uma morfologia marcada pelo adensamento contínuo e compacto. Porém, vem-se observando um espraiamento descontínuo da mancha urbana, com o surgimento de áreas urbanas, sobretudo residenciais, afastadas das áreas ocupadas e consolidadas das cidades, rompendo com a lógica histórica.

Diante dessa realidade urbana que se complexifica, pesquisadores vem-se dedicando a compreender essas novas tendências de extensão da mancha de ocupação urbana, especialmente a partir da noção de cidade dispersa ou difusa, como resultado de uma urbanização dispersa ou difusa. Entre os muitos autores, destacam-se Indovina (1990, 1998), Dematteis (1998, 2015), Monclús (1998, 1999), Reis Filho (2006, 2007, 2009), Sposito (2009, 2010, 2015), Limonad (2011), Sposito e Góes (2013), Reis (2015), Catalão (2015), Lencioni (2015), Chatel e Sposito (2022).

Para atingir os objetivos, foram mapeados a gênese da formação de Luzimangues, destacando os marcos geográficos, no sentido de desvendar o complexo de relações

significativas para cada conjunto de eventos, numa contextualização explicitamente histórica e geográfica, a saber: a abertura da estrada de ligação entre Paraíso do Norte de Goiás (hoje, Paraíso do Tocantins), situado na rodovia BR-153, com o distrito Canela, na margem direita do rio Tocantins, no município de Porto Nacional, no final dos anos de 1980; a demarcação do quadrilátero de 8.100 quilômetros quadrados e o estudo das áreas para a implantação de Palmas; a construção de Palmas (1989); a formação da rodovia TO-080 (1992); a elevação do povoado à condição de distrito (1993); a formação do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, com a remoção da população para o Reassentamento Luzimangues (2000-2001); a incorporação de terras rurais, com parcelamentos para a implantação de novos loteamentos, a edificação da ponte sobre o reservatório (2002) e a construção do Pátio de Integração Multimodal da Ferrovia Norte-Sul, inaugurado em 2013.

2.1. A origem do distrito de Luzimangues: a busca pela antiga Vila da Balsa

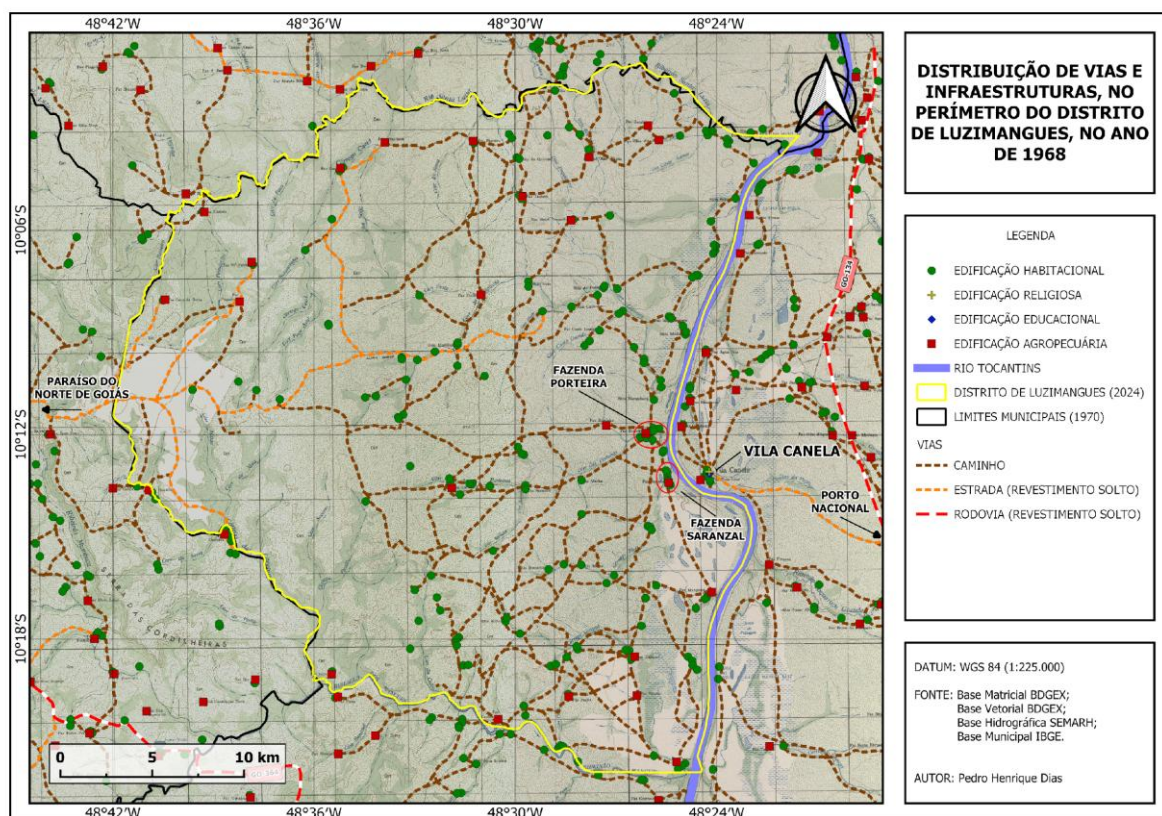
Nas terras onde, hoje, está situado o distrito de Luzimangues, na porção norte do município de Porto Nacional (Figura 1), encontrava-se um conjunto de propriedades e posses rurais dispersas na margem esquerda do rio Tocantins (Figura 2), que remonta a uma apropriação esparsa em áreas de cerrado, voltada para agricultura e criação extensiva de gado (Pinto, 2012; Oliveira, 2009). Tratava-se, portanto, de um sítio já apropriado e não de um sítio propriamente natural e completamente vazio de ocupação.

Em análise às cartas topográficas do Exército Brasileiro (DSG, 1979), é evidenciado que, até o ano de 1968, havia dinâmicas de ocupação rural próprias das áreas de cerrado, com edificações espalhadas no território e interligadas por caminhos rurais. Estes caminhos rurais confluíam para as estradas transitáveis que garantiam o acesso à cidade de Paraíso do Norte de Goiás (hoje, Paraíso do Tocantins), situada na rodovia BR-153,⁵ ao distrito de Canela, instalado em 1963,⁶ e à cidade de Porto Nacional, situada no entroncamento das rodovias GO-134, GO-262 e GO-364 (Figuras 2 e 3). Essas duas últimas localidades se encontravam na margem direita do rio Tocantins e o acesso implicava o uso de embarcações (balsas) na sua travessia.

Figura 2 – Distrito de Luzimangues atual e a distribuição de vias de circulação e edificações em 1968

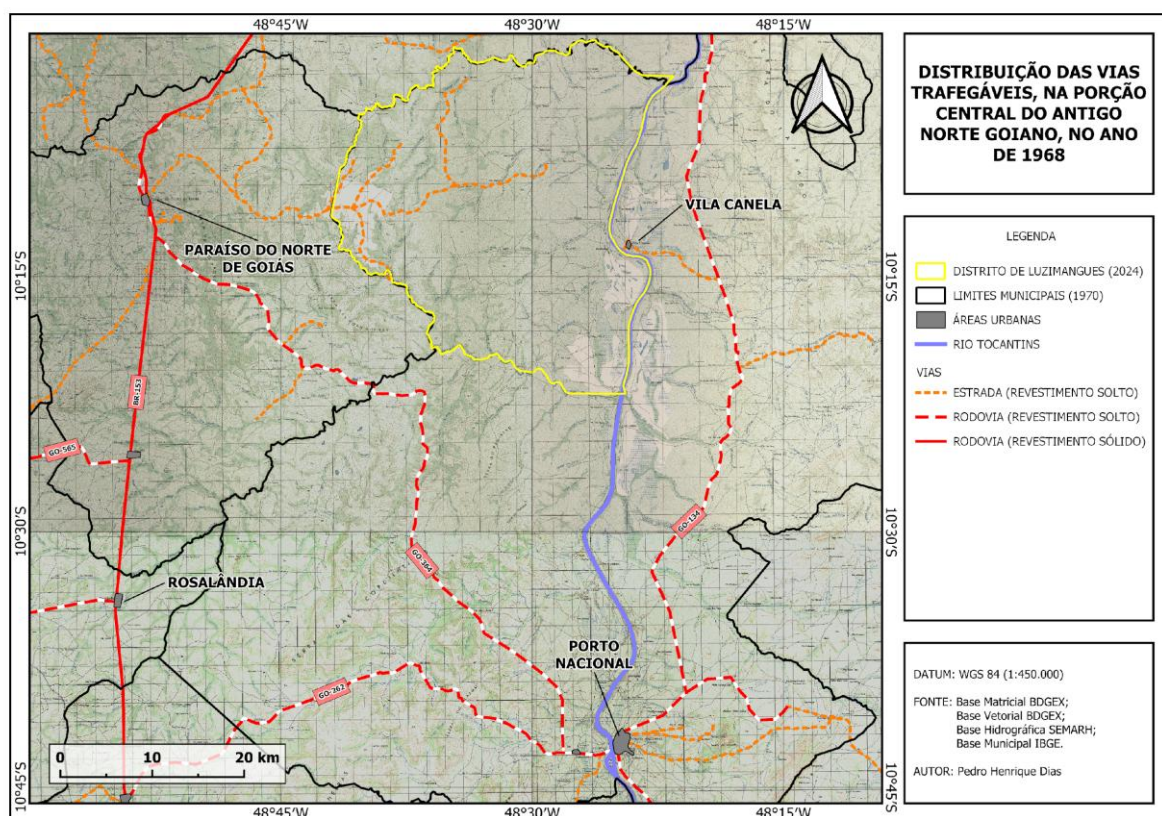
⁵ Não obstante, segundo as cartas topográficas do Exército Brasileiro (DSG, 1979), essa área na porção central do antigo Norte Goiano era caracterizada por diversas carências em suas infraestruturas rodoviárias, apresentando, em sua maioria, estradas e rodovias sem revestimento e apenas uma rodovia com revestimento sólido, a BR-153.

⁶ Na época pertencente ao município de Porto Nacional, conforme a Lei nº 5, de 7 de maio de 1963, que cria o distrito de Canela (Porto Nacional, 1963).



Fonte: DSG, 1979.

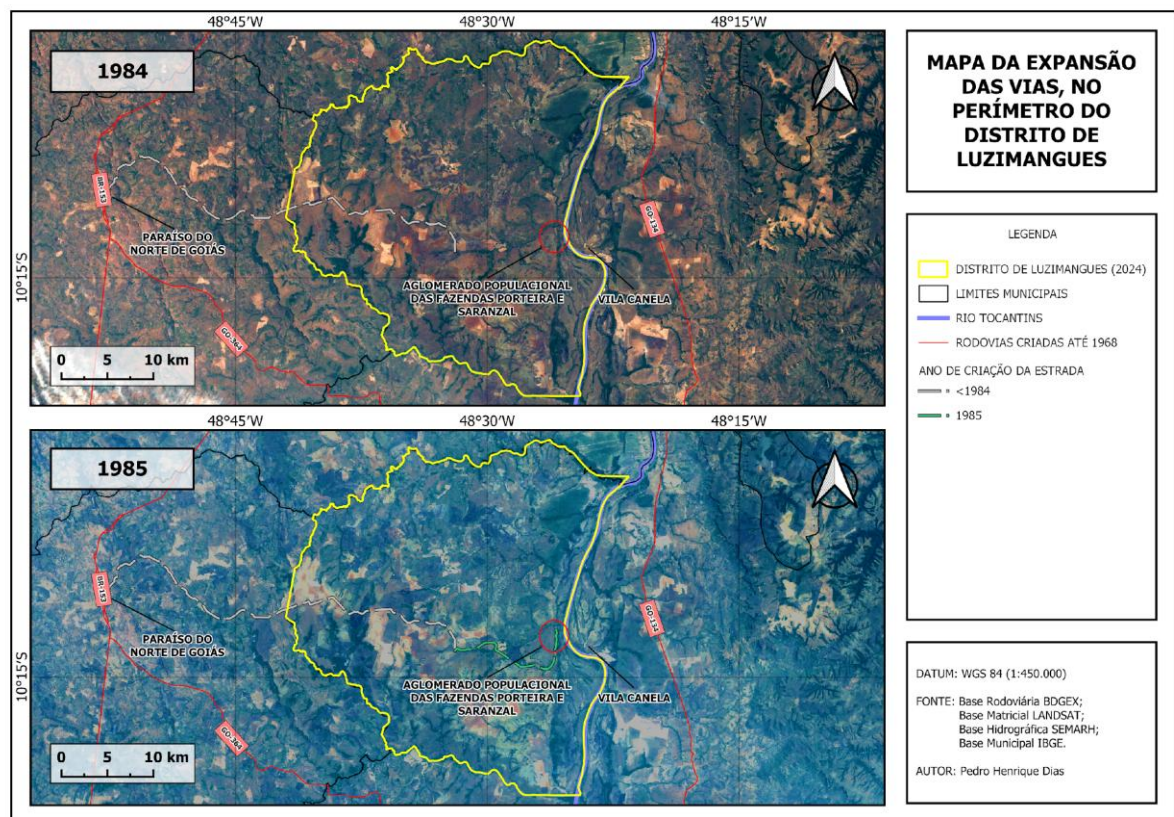
Figura 3 – Distrito de Luzimangues atual e a distribuição das principais vias de circulação em 1968



Fonte: DSG, 1979.

No início da década de 1980, foi instalada uma escola informal,⁷ próxima às edificações rurais das fazendas Porteira e Saranzal (Figura 2), situadas na margem esquerda do rio Tocantins (Figura 4), com o intuito de alfabetizar e ensinar operações básicas aos filhos de lavradores. Em decorrência do difícil deslocamento dos alunos à escola improvisada,⁸ os pais construíram, no ano de 1983, casas nas proximidades da escola, para a permanência dos estudantes durante a semana, surgindo, desse modo, a primeira aglomeração populacional na área do atual distrito de Luzimangues, que tinha aspecto de uma agrovila (CBN Tocantins, 2015).

Figura 4 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão de vias de circulação em 1984 e 1985



Fonte: USGS, 1984-1985.

Entre os anos de 1984 e 1985, observou-se, em análise às imagens do satélite Landsat 05 (USGS, 1984-1985), a ampliação de uma estrada já existente (criada anteriormente ao ano de 1984), com o aproveitamento do trajeto de antigos caminhos rurais, estabelecendo uma conexão entre a cidade de Paraíso do Norte do Goiás e, conseqüentemente, a rodovia BR-153,

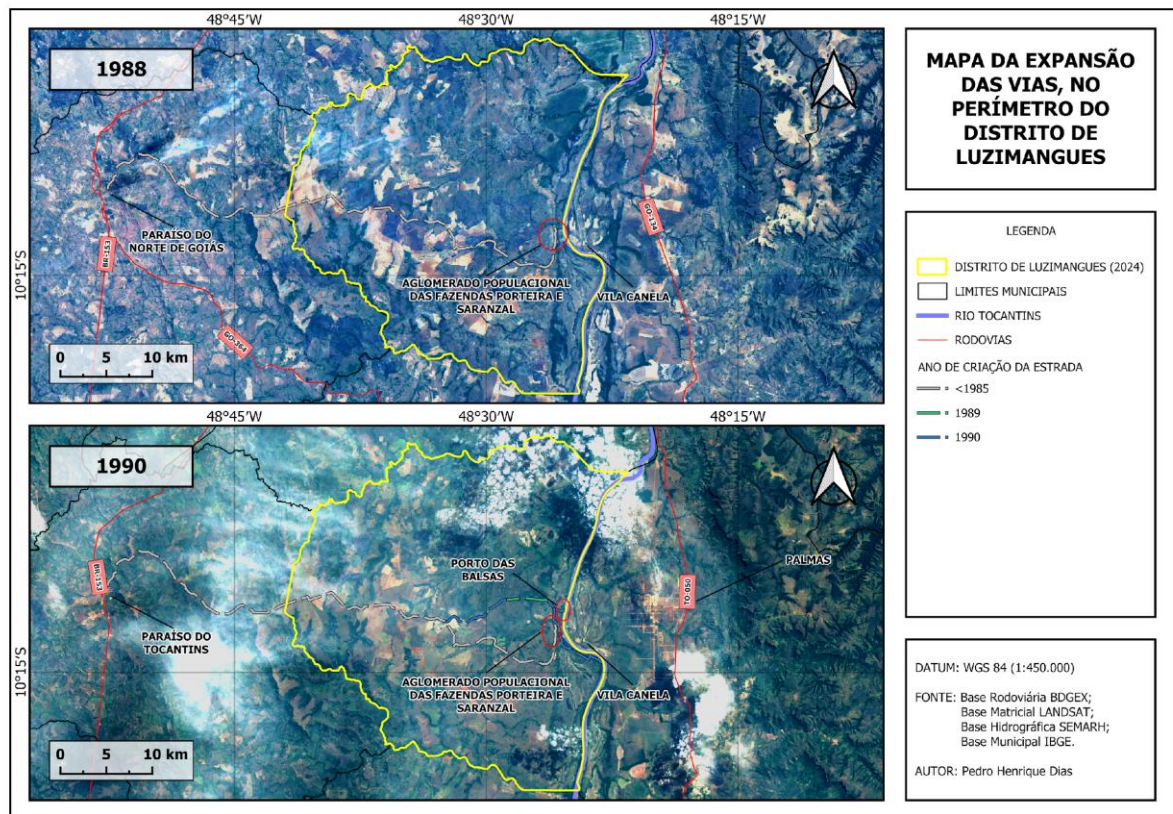
⁷ A escola foi instalada por meio das ações de Maria de Melo Sousa, conjunção de um fazendeiro local. Na atual Vila Luzimangues, tem-se, em sua homenagem, a Escola Municipal Professora Maria de Melo Sousa.

⁸ “O ensino formal chega em 1985, com a prefeitura de Porto encampando a escola e dando força ao povoado” (CBN Tocantins, 2015, n.p.).

e o aglomerado populacional das fazendas Porteira e Saranzal, além de outras propriedades rurais vizinhas, na margem esquerda do rio Tocantins (Figura 4).

Segundo Pinto (2012), a área que compreende o atual distrito de Luzimangues só teve suas limitações de acesso amenizadas no final da década de 1980, quando a prefeitura de Paraíso do Norte de Goiás (atualmente, Paraíso do Tocantins) construiu uma nova conexão rodoviária que alcançou a margem esquerda do rio Tocantins, visando a ligação com a Vila Canela, situada na margem direita (Figura 5). Dessa maneira, estabeleceu-se um novo trajeto tanto para o aglomerado populacional das fazendas Porteira e Saranzal, como para o ponto de partida das embarcações que faziam a travessia do rio Tocantins, localizada em porção territorial mais ao norte.

Figura 5 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão de vias de circulação de 1988 a 1990



Fonte: USGS, 1988-1990.

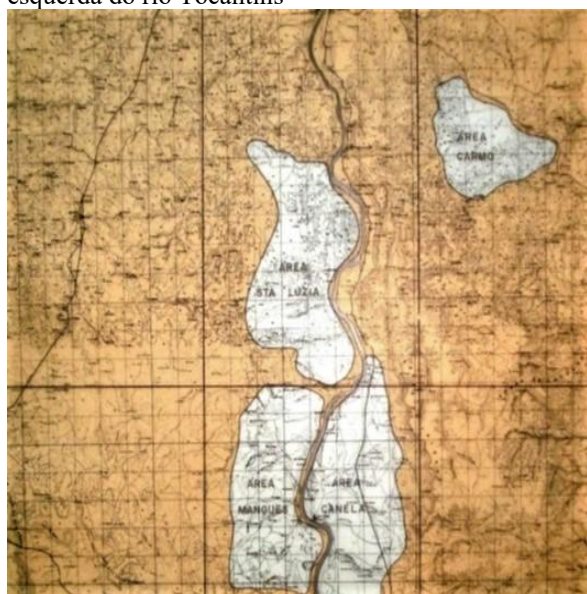
No final da década de 1980, essa área foi também inserida no quadrilátero de 8.100 quilômetros quadrados,⁹ estabelecido como área de utilidade pública, para fins de desapropriação, para a instalação da capital do novo estado, o Tocantins, implantado em 1989

⁹ Acerca da definição das áreas no citado quadrilátero, ver estudo realizados pelo GrupoQuatro (1989), que considerou características como: relevo, hidrografia e drenagem, geotécnica, solo, ecologia, paisagem (recursos paisagísticos e ambientais) e condições de acessibilidade, de abastecimento de água e de energia, de esgotamento sanitário, de aptidão agrícola e demais intervenções humanas presentes nas áreas.

(Goiás, 1988, Tocantins, 1989a, Ipup, 2002). Nesse quadrilátero, foram consideradas aptas as áreas Mangues, Canela, Santa Luzia e Carmo (Figura 6). Destas, as áreas Mangues e Canela, que se localizavam, respectivamente, nas margens esquerda e direita do rio Tocantins, foram apontadas, pela equipe técnica conduzida pelo GrupoQuatro,¹⁰ como as melhores escolhas para sediar a futura capital (Velasques, 2010). De fato, a área Mangues, com os loteamentos rurais Porteira e Mangues, já definidos pelo Incra, foi indicada como a melhor área, especialmente pela ligação direta com a rodovia BR-153, desde meados de 1980, através das vias perpendiculares que se conectavam à cidade de Paraíso do Tocantins (Figura 5).

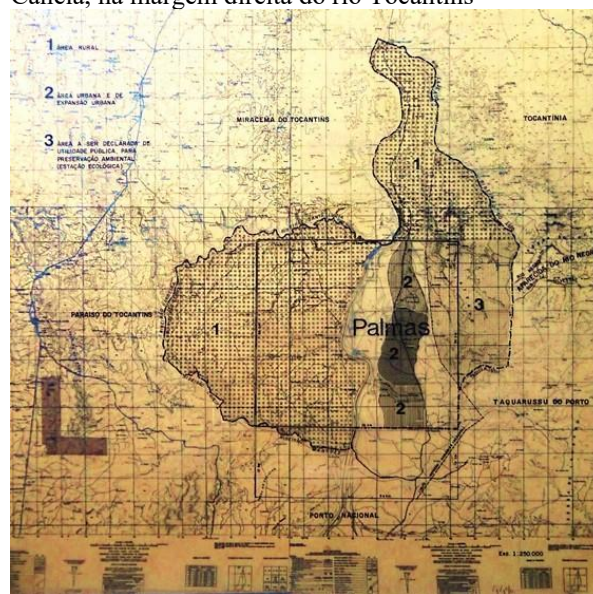
Diante dos estudos realizados, a Assembleia Estadual Constituinte do Estado do Tocantins deliberou em favor dessas duas áreas, Mangues e Canela (Figura 7). Mas, o Poder Executivo Estadual determinou “a desapropriação, na área denominada ‘Canela’, da extensão necessária à implantação da sede definitiva” da nova capital estadual (Tocantins, 1989b, p. 122), iniciando a construção de Palmas, em 1989, na margem direita do rio Tocantins, paralelamente oposta à área Mangues, na margem esquerda (Figuras 6 e 7).

Figura 6 – Tocantins: áreas para a escolha do sítio de Palmas, com Santa Luzia e Mangues na margem esquerda do rio Tocantins



Fonte: Palmas, 2002, p. 14.

Figura 7 – Tocantins: quadrilátero de 32 x 42 km, delimitado para sediar a capital, Palmas, na área Canela, na margem direita do rio Tocantins



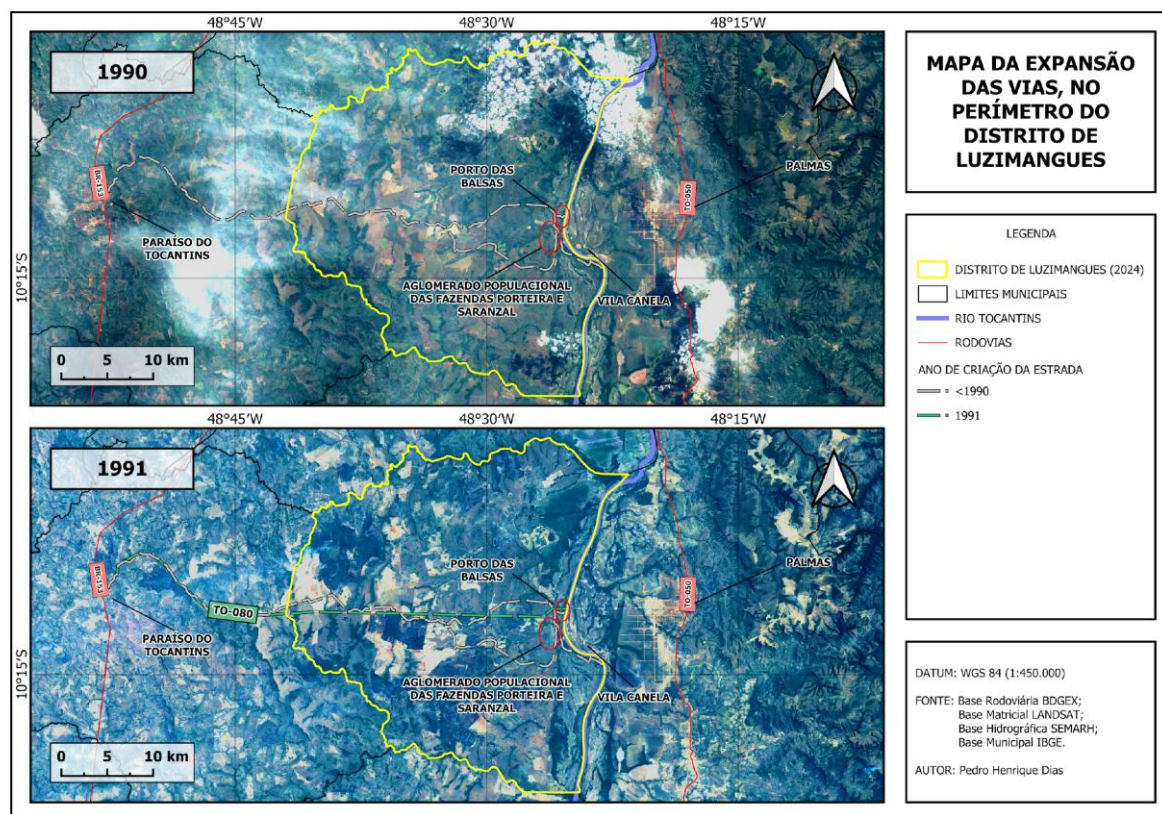
Fonte: Ipup, 2002; Velasques, 2010, p. 50.

Em decorrência da construção de Palmas, o traçado da estrada que conectava Paraíso do Tocantins à margem esquerda do rio Tocantins, na área Mangues, foi alterado em 1991, criando um entroncamento entre as vias rodoviárias e o ponto das balsas, que possibilitava a conexão com a capital, na margem direita (Figura 8). De acordo com CBN Tocantins (2015),

¹⁰ O GrupoQuatro Arquitetura, Planejamento e Consultoria Ltda., com sede em Goiânia, foi responsável pela elaboração do projeto urbanístico de Palmas (1989).

em decorrência do intenso tráfego, surge um novo povoamento, próximo de onde essas embarcações eram atracadas, denominado Vila da Balsa, situado ao norte do aglomerado populacional das Fazendas Porteira e Saranzal. Conforme Pinto (2012, p. 100), “o povoado também era conhecido como ‘Vila Graciosa’ ou ‘Porto da Balsa’ [...] surgido da ocupação de terras do Estado e de um loteamento particular, tendo crescido após a criação da capital”.

Figura 8 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão de vias de circulação de 1990 a 1991



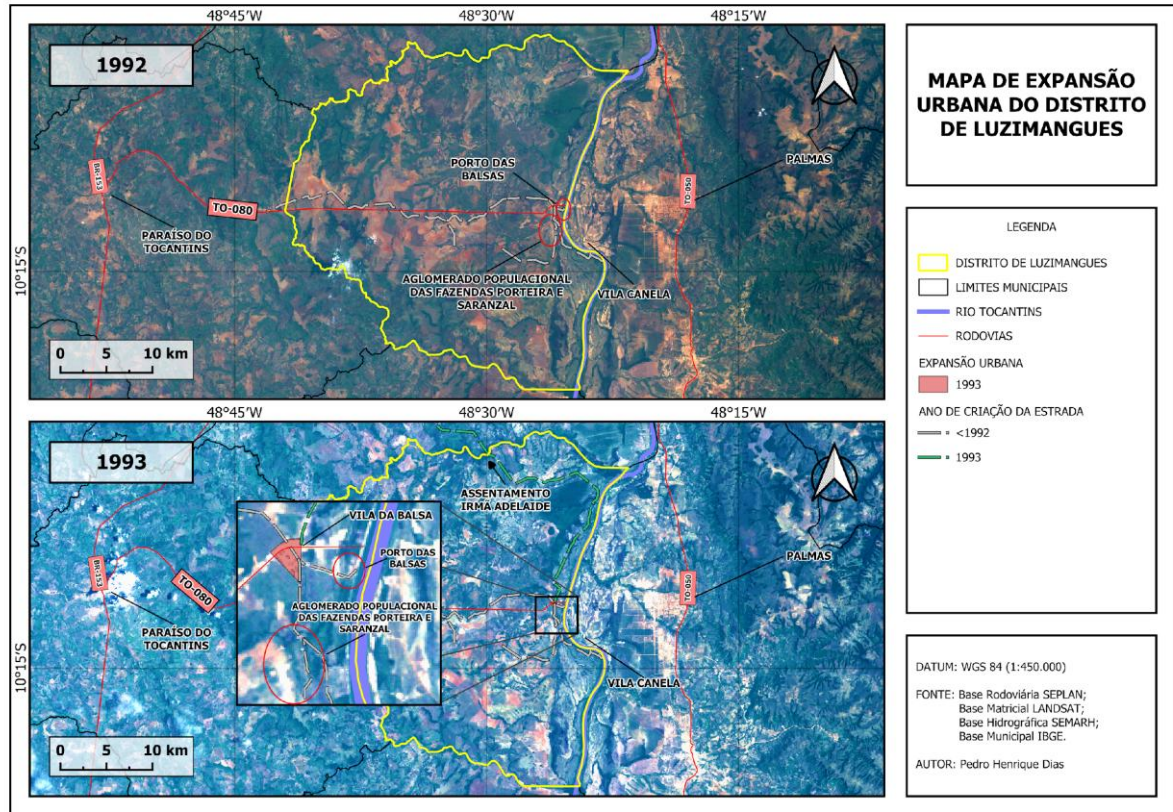
Fonte: USGS, 1990-1991.

O povoado teve sua consolidação no ano de 1993, quando o município de Porto Nacional instituiu a Lei nº 1.415, de 18 de outubro de 1993 (Porto Nacional, 1993), que decreta a criação do distrito de “Mangues/Santa Luzia”, com sede em Vila da Balsa, próxima do local de atracamento das balsas (Figura 9). No ano de 1994, é sancionada a Lei nº 1.454, de 21 de junho de 1994 (Porto Nacional, 1994), que altera a nomeação do distrito de Mangues/Santa Luzia para Luzimangues, bem como o nome de sua sede de Vila da Balsa para Vila Luzimangues.¹¹ Além do mais, ocorre a ampliação da malha viária, com a conexão da sede do

¹¹ O distrito recebe essa nomeação em referência aos dois ribeirões locais que delimitam a área do distrito (Pinto, 2012): o ribeirão de Santa Luzia, localizado ao norte do distrito, e o ribeirão dos Mangues, situado ao sul do distrito.

distrito ao Projeto de Assentamento Irmã Adelaide, situado no município de Miracema do Tocantins (Figura 9).

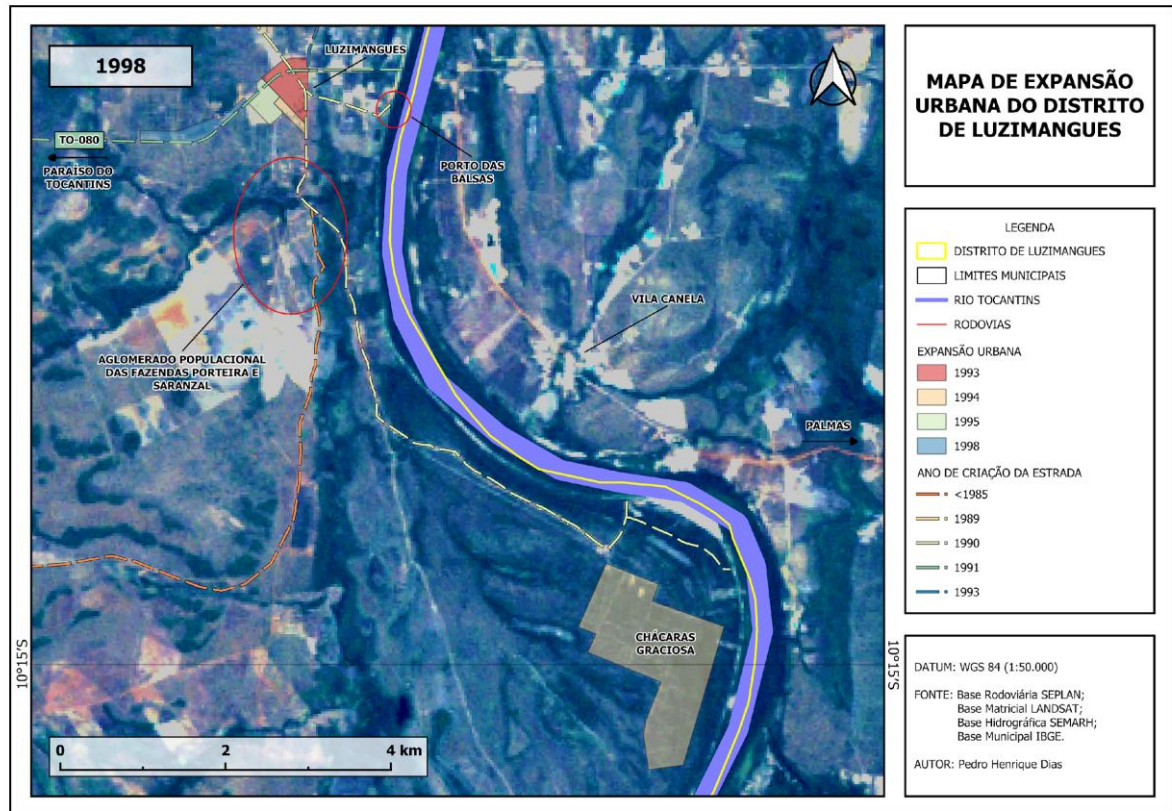
Figura 9 – Distrito de Luzimangues atual com os dois aglomerados populacionais em 1992 e 1993



Fonte: USGS, 1992-1993.

A área urbana ocupada de Luzimangues é expandida, de forma contínua à malha já existente, com a construção de novas residências em seu entorno imediato, tendo uma primeira expansão em 1993 (Figura 9), seguida de novas expansões contíguas às áreas já ocupadas em 1994 e 1995 (Figura 10). Em 1996, conforme o Estudo de Impactos Ambientais (EIA), realizado por Themag Engenharia (1996, p. 111), na sede do distrito de Luzimangues (antiga Vila da Balsa), tinha-se um conjunto de domicílios, em sua maioria, “construídos em alvenaria (63%), piso de cimento (55%) e telhado de telhas cerâmicas (49%) ou palha (49%)”, que possuía energia elétrica e água proveniente de poços. Havia também “uma escola estadual [Beira Rio], posto de saúde e posto telefônico, além de alguns estabelecimentos comerciais, bares e pequenos armazéns”. Dado a facilidade de acesso à capital, “os gêneros de consumo duráveis e não duráveis, assim como os serviços públicos e privados são procurados em Palmas” (Themag, 1996, p. 111), que também se constituía em um amplo mercado de trabalho para a população residente em Luzimangues.

Figura 10 – Distrito de Luzimangues atual e a expansão urbana até 1998



Fonte: USGS, 1998.

Ressalta-se que, em 1994, tem-se o lançamento do seu primeiro loteamento residencial particular, denominado Chácaras Graciosa, localizado em área não urbana ao sul da sede e próxima à margem esquerda do rio Tocantins (Figura 10). Em 1998, um segundo loteamento foi implantado, com a denominação Riviera do Lago, situado nas margens da TO-080, com arreamento longitudinalmente paralelo à rodovia (Figura 10).

Esses dois loteamentos foram instalados em descontínuo à mancha urbana já existente, sem amparo da legislação vigente, sobretudo da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Brasil, 1979), conhecida como Lei Lehmann, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Ademais, o Riviera do Lago é reconhecido no cadastro da prefeitura apenas em 2001 (Porto Nacional, s.d.), momento da segunda expansão, e registrado no Cartório de Registro de Imóveis somente em junho de 2004, após a quarta expansão. É difícil conceber esse loteamento como clandestino, pois não seria possível não ter ciência de empreendimento desse porte, em uma das vias de acesso à capital, Palmas. Sem dúvida, havia aquiescência do poder público municipal.

Porém, grande parte da área urbana já consolidada em Luzimangues foi atingida pela formação do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, em 2001, e a população atingida foi remanejada para o denominado Reassentamento Luzimangues, em 2000.

2.2. Da Vila Luzimangues para o Reassentamento Luzimangues

O traçado urbano nascente em Luzimangues (antiga Vila da Balsa) foi eclipsado pela formação do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães (anteriormente chamada de UHE Lajeado),¹² cuja outorga de concessão foi sancionada por meio de decreto publicado em 15 de dezembro de 1997 (Brasil, 1997). De acordo com Pinto (2012), a construção da citada usina (datando o início das obras no mês de julho de 1998) resultou em diversos conflitos relacionados à terra e às desapropriações e remoções nas localidades afetadas pela inundação do reservatório, especialmente nos municípios de Lajeado, Palmas e Porto Nacional, incluindo o distrito de Luzimangues, entre outros.

Na análise das imagens do satélite Landsat 05 (USGS, 2001), observa-se que foram atingidos pela inundação do reservatório, no ano de 2001, a sede do distrito de Luzimangues, o aglomerado populacional das fazendas Porteira e Saranzal, o loteamento Chácaras Graciosa e um conjunto de terras rurais, além de estradas e outras infraestruturas de circulação (Figura 11).¹³

De acordo com Sêne (2009), no início do ano de 2000, ocorreu a realocação de 83 famílias, sendo antigos moradores das fazendas Ribeirão do Maia, Sapezal, Brejinho da Vila da Balsa e Mutuca, do aglomerado populacional das fazendas Porteira e Saranzal,¹⁴ e da Vila Luzimangues. No total, segundo Themag (1996), foram atingidas 52 famílias na sede do distrito de Luzimangues, sendo que 77% delas residiam a menos de três anos no distrito.

Essas famílias atingidas foram realocadas em área designada como Reassentamento Luzimangues (Figuras 11 e 12), com cerca de 950,96 hectares,¹⁵ que engloba, no seu perímetro, diversos lotes chacareiros, para o desenvolvimento de atividades agrícolas, uma extensa área verde e a nova “Vila Luzimangues”, localizada na porção sudeste do reassentamento, com lotes menores, para função de moradia, e para equipamentos públicos, como escolas municipal e estadual (Figura 13), unidade de saúde, posto telefônico, entre outros (Abreu, 2014).

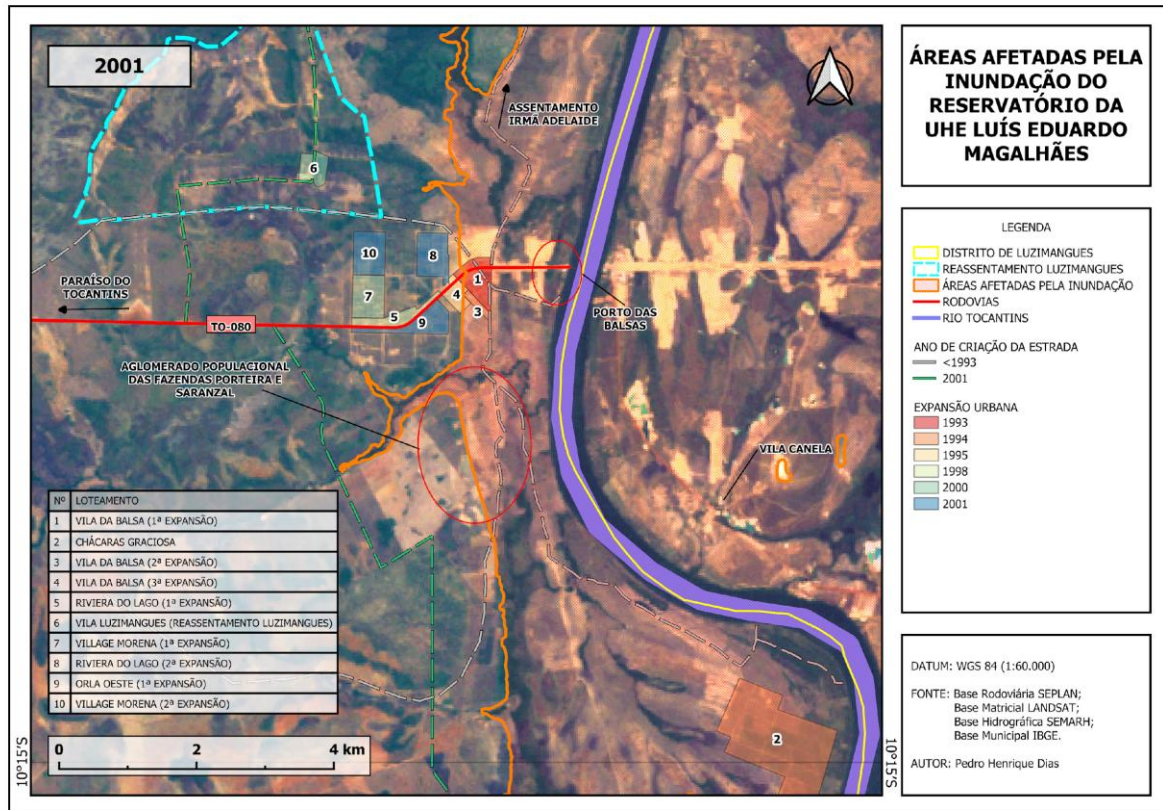
¹² A UHE Luís Eduardo Magalhães encontra-se localizada no município de Lajeado, à 32 km do distrito de Luzimangues, sendo concedida às empresas integrantes do Consórcio Usina Lajeado, a saber: Companhia de Energia Elétrica do Estado do Tocantins (Celtins), Empresa de Eletricidade Vale Paranapanema S.A., Investco S.A., Companhia Paulista de Energia Elétrica (CPEE), Companhia Energética de Brasília (CEB) e EDP BRASIL Ltda. (Themag Engenharia, 1996)

¹³ De acordo com Themag (1996), com a conclusão da construção da usina foram inundados cerca de dezoito quilômetros de estrada de terra e uma ponte de concreto sobre o ribeirão Santa Luzia, que conectava a sede do distrito ao município de Barrolândia.

¹⁴ Este aglomerado é descrito, por Sêne (2009), como loteamento Maria da Balsa.

¹⁵ Anteriormente ao remanejamento, a área do Reassentamento Luzimangues, compreendia uma propriedade rural, cuja principal atividade era a pecuária, posteriormente adquirida pela Investco.

Figura 11 – Luzimangues: expansão urbana até 2001 e áreas afetadas pelo reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães



Fonte: USGS, 2000-2001.

Figura 12 – Projeto do Reassentamento Rural Luzimangues, implantado pelo Investco, 2001



Fonte: Investco (2001) *apud* Abreu (2014, p. 65).

A nova Vila Luzimangues (2000), com moradias que ainda conservam a aparência e a estrutura originais (Figura 14), passa a constituir um núcleo habitacional dentro do reassentamento e, juntamente, com o loteamento Riviera do Lago (primeira expansão em 1998), localizado nas margens da TO-080, passa a orientar as novas expansões urbanas, no sentido norte, a exemplo do loteamento Village Morena, expandido em 2000, e a segunda expansão do Riviera do Lago, em 2001 (Figura 11).

Figura 13 - Luzimangues: vista parcial da Escola Estadual Beira Rio, com a Escola Municipal Professora Maria de Melo de Sousa, ao fundo, 2025



Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 14 - Luzimangues: moradia com aparência e estrutura original, na avenida Luzimangues, 2025



Fonte: Google Maps, 2025.

Portanto, paralelamente à formação do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães e ao remanejamento dos moradores para o Reassentamento Luzimangues, ocorreu, nos anos de 2000 e 2001, a expansão de novos loteamentos urbanos em Luzimangues, que, segundo as análises das imagens do satélite Landsat 05 (USGS, 2000-2001), acrescentaram em sua área 115,17 hectares, que não foram afetadas pelo reservatório. Tratam-se dos loteamentos Village Morena (primeira e segunda expansões), cujo registro cartorial data de junho de 2015, Riviera do Lago (segunda expansão), no sentido norte da rodovia TO-080, e Orla Oeste (primeira expansão), com registro cartorial datado de novembro de 2013, que dá início à apropriação das terras na porção sul da rodovia TO-080 (Figuras 11 e 15).

Assim, o urbano novamente se forma em Luzimangues. Mas, esses loteamentos foram instalados sem a aprovação oficial do poder público, apenas com a demarcação dos lotes e a abertura de ruas, sem pavimentação e calçadas, sem redes de água e esgotamento, enfim, sem qualquer infraestrutura urbana, com inobservância da Lei Lehmann (Brasil, 1979). Os loteadores foram micro parcelando grandes glebas, além da área de inundação, gerando sérios problemas para os futuros moradores que precisavam providenciar cisternas ou poços artesianos, fossas sépticas e solicitar a instalação da energia elétrica. Em 2000, a população

urbana residente de Luzimangues era de 416 habitantes, 34,5% da população total do distrito, que atingia 1.205 habitantes (Tabela 2) (IBGE, 2000).

Figura 15 - Luzimangues: parte dos loteamentos Riviera do Lago, Village Morena e Orla Oeste, com a rodovia TO-080, o reservatório e a ponte de acesso à Palmas



Fonte: Lago Oeste Empreendimentos, 2025.

Após a inundação da área do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, iniciou-se a construção da ponte para garantir o acesso rodoviário de Palmas com a BR-153, via TO-080 (Figuras 16 e 17). Ressalta-se que, com a formação do reservatório, o trajeto realizado pelas balsas foi estendido para mais de sete quilômetros, conforme as análises das imagens do satélite Landsat 05 (USGS, 2000-2001).

Figura 16 - Tocantins: início da construção da Ponte da Amizade e da Integração



Fonte: Costa, 2012, n.p.

Figura 17 - Tocantins: a construção da Ponte da Amizade e da Integração



Fonte: Costa, 2012, n.p.

De acordo com Tribuna (2002), no dia 27 de setembro de 2002, com a presença do presidente à época, Fernando Henrique Cardoso, foi inaugurada a ponte da Amizade e da Integração, posteriormente denominada ponte Fernando Henrique Cardoso, e, mais recentemente, foi redesignada ponte Governador José Wilson Siqueira Campos (Figura 18). A citada ponte possui 1.042 metros de extensão, completados por mais duas pequenas pontes, cada uma com 83 metros de comprimento, integradas por uma área de aterro, totalizando 7,5 mil metros de travessia sobre a área inundada pelo reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães (Tribuna, 2002). Há projeto de ampliação das vias de rodagem da ponte, que comportará quatro pistas de trânsito rápido, duas em cada sentido, com a readequação dos acostamentos e das vias para ciclistas e pedestres. Tal projeto inclui também a duplicação do trecho da TO-080 entre Luzimangues e Paraíso do Tocantins, para melhorar o acesso à BR-153 (Tocantins, 2025).

Figura 18 – Tocantins: ponte sobre o reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães entre Luzimangues e Palmas, em 2024



Fonte: Dias, 2025.

Com a inauguração da ponte, em 2002, ampliou-se a conexão entre Luzimangues e Palmas, pela facilitação dos acessos e pela ampliação do interesse de proprietários de terras e do mercado imobiliário na área do distrito de Luzimangues (Pinto, 2012). Tais interesses são respaldados nas ações da administração pública do município de Porto Nacional, que aprova legislações visando regularizar a ocupação do solo no distrito de Luzimangues, amparadas também nas ações do próprio governo do estado do Tocantins, que instituiu, em 2000, o Projeto Orla, pela Lei Estadual nº 1.128, de 1 de fevereiro de 2000 (Tocantins, 2000). Ressalta-se que o Projeto Orla, do governo do estado, buscava promover e disciplinar a ocupação e o uso do solo nas áreas das margens do futuro reservatório da UHE Luiz Eduardo Magalhães. Havia, de fato, o interesse que a área do distrito de Luzimangues fosse “incorporada à capital do estado, como área de expansão urbana de Palmas” (Porto Nacional, 2005, p. 50).

No âmbito municipal, o poder público portuense aprovou duas leis para regularizar e controlar as atividades de ocupação do solo urbano nas margens do reservatório. A Lei nº 1.725,

de 24 de janeiro de 2002 (Porto Nacional, 2002), autorizou o poder executivo municipal a realizar análises e aprovar as atividades de ocupação do solo urbano às margens do reservatório, em conformidade com o Projeto Orla (Tocantins, 2000).

Já a Lei nº 1.782, de 27 de novembro de 2003 (Porto Nacional, 2003), instituiu o macrozoneamento territorial do município de Porto Nacional, definindo as áreas de urbanização, as áreas rurais e as áreas de preservação ambiental. As áreas de urbanização eram compostas pelas áreas urbanas já consolidadas, de urbanização restrita e de expansão urbana da sede do município e de seus distritos. Tratava-se de um ordenamento que visava garantir o alargamento do espaço urbano, pois, nas denominadas áreas de expansão urbana, a legislação municipal passa a considerar terras rurais como efetivamente urbanas, oferecendo, desse modo, possibilidades amplas aos interesses fundiários e imobiliários, com a possibilidade de incorporação de áreas rurais ao espaço urbano.

No caso do distrito de Luzimangues, estabelecido como Macrozona Urbana 2, definiu-se uma grande área de expansão urbana, que

Art. 6º. [...] vai da barra do Ribeirão Capivara, no Rio Tocantins, subindo por este até a barra do Ribeirão Porteira, subindo por este até a altura do km 18 da TO-080, Palmas a Paraíso, local denominado Serrinha, e cortando em linha reta até o limite do loteamento reassentamento Luzimangues, área da ULBRA e o lote 35-A do loteamento Porteira descendo até as margens do Córrego Capivara até sua foz no Rio Tocantins, ponto de partida (Porto Nacional, 2003, p. 3).

A formação do reservatório, a instalação do reassentamento, a construção da ponte e a abertura desses novos loteamentos mudaram completamente a configuração espacial de Luzimangues. Os loteamentos, determinados pelos interesses imobiliários de cada proprietário, surgiram da demanda por terrenos mais baratos na capital, Palmas, produzindo um novo padrão de ocupação, pela formação de espaços-dormitórios e pela constituição de uma área urbana expandida e descontínua, nitidamente fragmentada (Figura 11).

A partir desse momento, os loteamentos já criados foram expandidos e novos loteamentos surgiram em Luzimangues, com o rápido espraiamento descontínuo e fragmentado da mancha urbana. Inicialmente, com pouco ou nenhum controle da prefeitura de Porto Nacional, apresentando irregularidades, como a falta de infraestruturas de abastecimento de água e energia, saneamento, calçamento e, até mesmo, sem registro de cadastro imobiliário, atendendo aos interesses imediatos de cada empreendedor. Posteriormente, com forte atuação de um conjunto de especuladores imobiliários, majoritariamente, sediados em Palmas.

2.3. O novo espaço construído de Luzimangues e a proliferação dos loteamentos para a especulação imobiliária

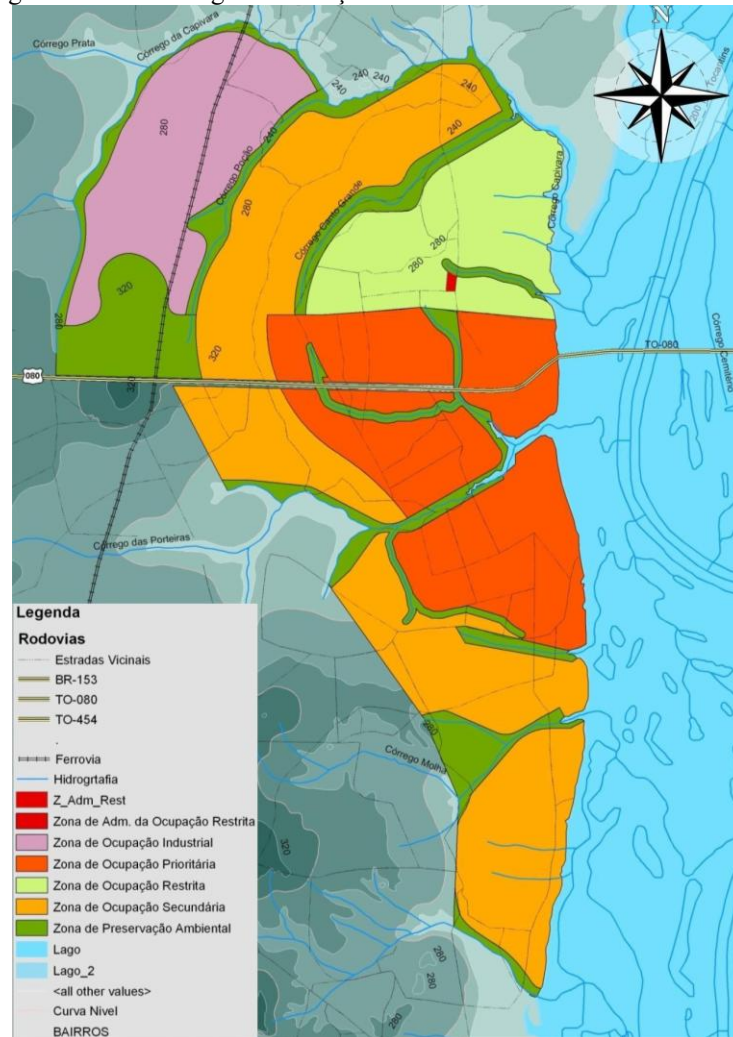
Como já apontado, a ampliação dos parcelamentos no novo espaço do distrito de Luzimangues encontra respaldo no interesse público e na fragilidade da legislação municipal, com a inobservância da legislação federal, que procuravam orientar o processo de expansão urbana e a própria especulação imobiliária.

Em 2006, o macrozoneamento territorial instituído pela Lei nº 1.782/2003 (Porto Nacional, 2003), foi adotado pelo plano diretor. Como descrito na Lei Complementar nº 05, de 28 de setembro de 2006 (Porto Nacional, 2006, p. 8), são instituídas as “macrozonas urbanas do município de Porto Nacional”, com a sede do distrito de Luzimangues correspondendo a uma ampla área denominada Macrozona Urbana 2, que engloba todo o reassentamento (Figura 19). Nesta, delimitou-se uma ampla área como “zona de ocupação prioritária”, seguida de outra ampla área como “zona de ocupação secundária”, com poucas áreas de restrição, como as do reassentamento, além da ocupação industrial e de preservação ambiental.

Em 2008, ratificando os interesses do governo estadual, foi proposto um novo macroparcelamento para Luzimangues nos mesmos moldes do de Palmas, com a definição de avenidas estruturantes, que delimitam as grandes quadras a serem microparceladas e urbanizadas (Figura 20). Porém, esse macroparcelamento não teve implicações efetivas porque não entrou em vigor (Pinto, 2012). Manteve-se as definições elaboradas no macrozoneamento municipal, com suas amplas áreas de ocupação prioritária e secundária (Porto Nacional, 2003; Porto Nacional, 2006).

Por intermédio da Lei Complementar nº 007, 12 de março de 2013 (Porto Nacional, 2013, n.p.), que “dispõe sobre a delimitação da área para planejamento urbano futuro da macrozona urbana 2”, ocorreu nova delimitação territorial em Luzimangues, com o estabelecimento de um perímetro de 10.710,17 hectares, possibilitando a ampliação da sua malha urbana. Em 2014, os perímetros urbanos no município de Porto Nacional foram redefinidos, sendo estendidos para muito além da área, de fato, urbana, sobretudo na sede municipal e em Luzimangues (Porto Nacional, 2014). Para Luzimangues, tal perímetro foi identificado, no diagnóstico da revisão do plano diretor, totalizando 10.314,56 hectares (Figura 21), com a caracterização da mancha urbana ocupada e das áreas de expansão urbana, que incluíram toda a área do reassentamento (Arcadis, 2019).

Figura 19 – Luzimangues: definição do macrozoneamento de 2006



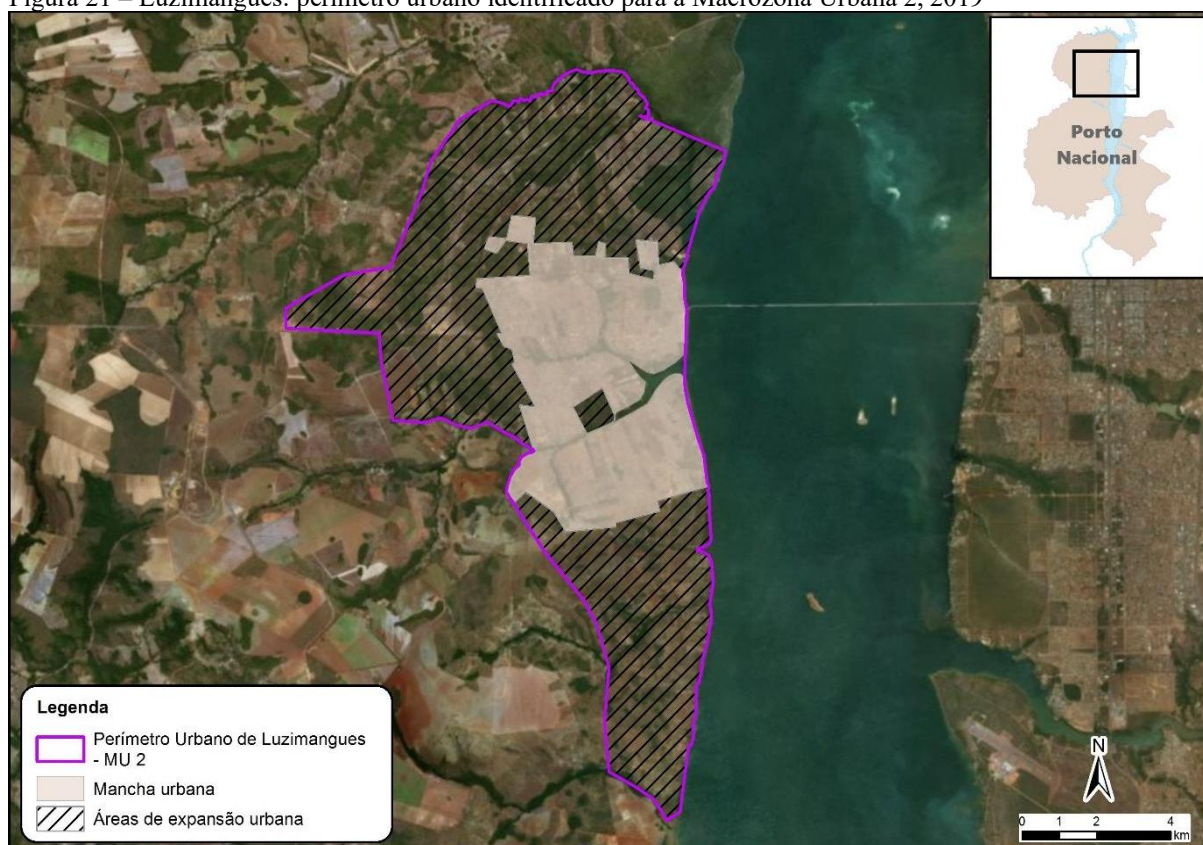
Fonte: Andrade, 2012, citado por Pinto, 2014, p. 122.

Figura 20 – Luzimangues: proposição para a redefinição do macroparcelamento de 2008



Fonte: Andrade, 2012, citado por Pinto, 2014, p. 123.

Figura 21 – Luzimangues: perímetro urbano identificado para a Macrozona Urbana 2, 2019¹⁶



Fonte: Arcadis, 2019, p. 41.

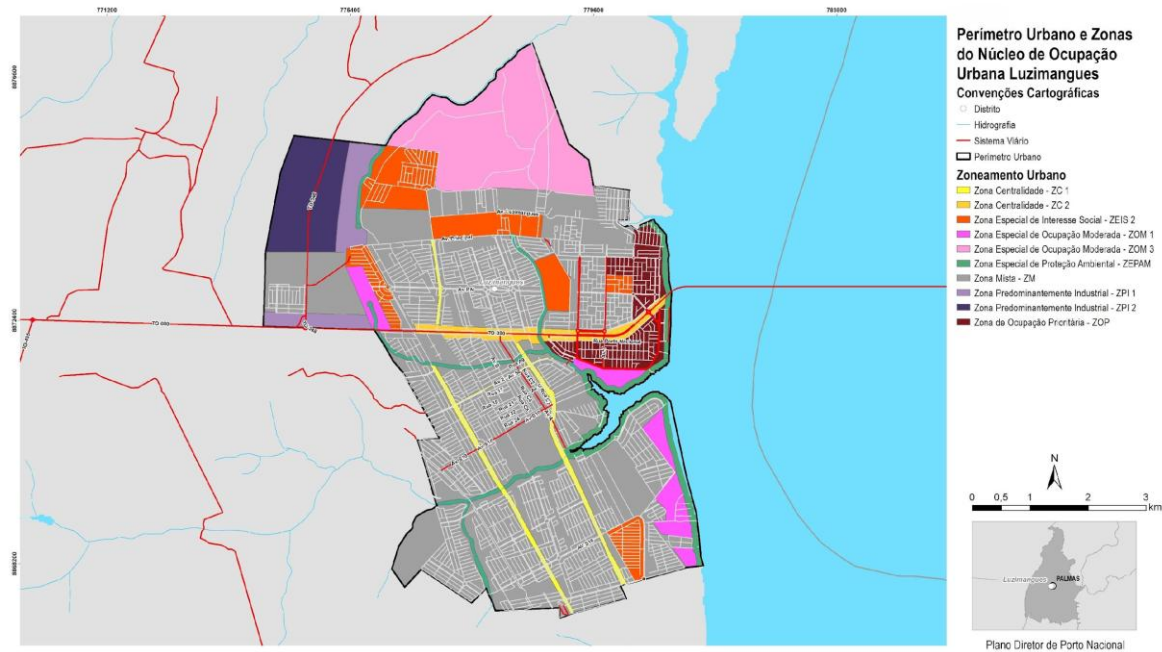
Portanto, como apontado por Pinto (2012), sustenta-se em Luzimangues uma escala urbana que, do ponto de vista territorial, rivaliza com a área de macroparcelamento do projeto de Palmas, que atingia 11.085 hectares (GrupoQuatro, 1989).¹⁷

Assim, o que se verificou foi um enorme estímulo à abertura de novos loteamentos em áreas não contíguas à mancha urbana já constituída nas proximidades da rodovia TO-080. Porém, o Projeto de Lei Complementar nº 05, de agosto de 2021 (Porto Nacional, 2021), que aprova a revisão do *Plano Diretor do Município de Porto Nacional*, delimitou um novo perímetro urbano para Luzimangues, com redução da sua área e mantendo o reassentamento. Ademais, ocorreu o estabelecimento de áreas de expansão urbana, que se encontram justamente em amplas bordas externas do perímetro estabelecido pela lei anterior, em 2014 (Figuras 22 e 23).

¹⁶ Essas caracterizações tiveram como fundamento, segundo Arcadis (2019), as legislações: Lei Complementar nº 05, de 28 de setembro de 2006, que dispõe sobre o *Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Nacional*; Lei nº 2.200, de 15 de outubro de 2014, que dispõe sobre a incorporação de áreas ao perímetro urbano do Município; Lei nº 30, de 5 de agosto de 2014, que dispõe sobre a delimitação das áreas do perímetro urbano e da Zona de Ocupação Industrial da Macrozona Urbana 2; Lei Complementar nº 45, de 29 de dezembro de 2015, que modifica artigos das leis complementares de números 005 e 007 de 2006.

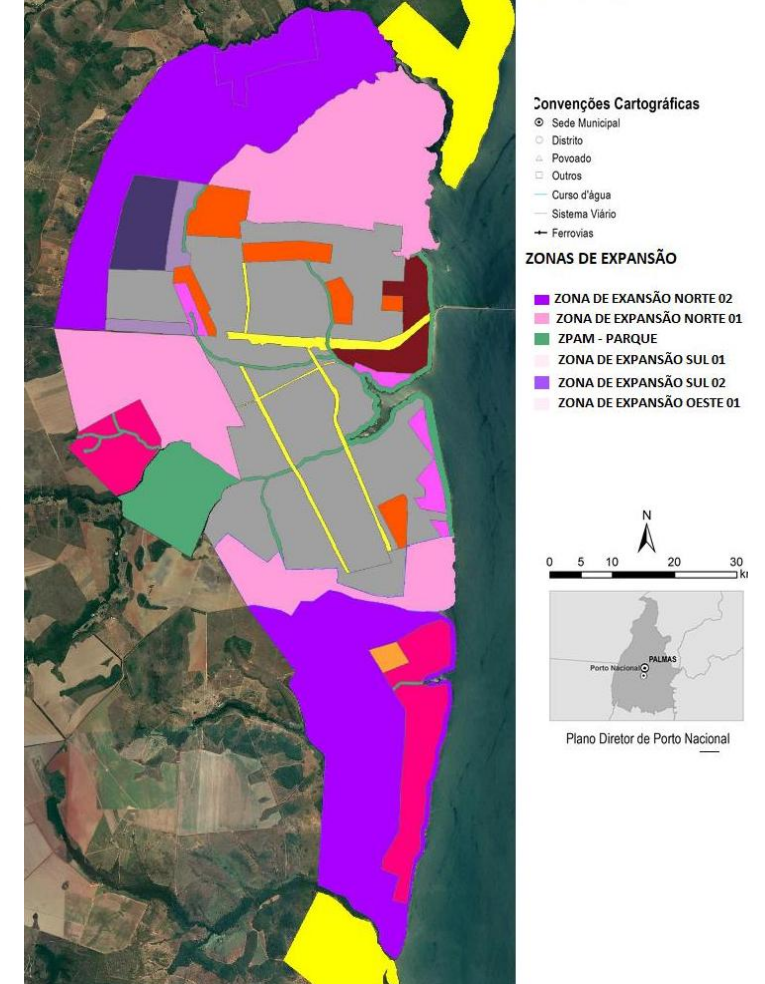
¹⁷ No projeto urbanístico de Palmas, estabelece-se uma área urbana que correspondia ao perímetro urbano, com “11.085 hectares e capacidade para abrigar um milhão e duzentos mil habitantes” (GrupoQuatro, 1989, p. 3).

Figura 22 – Luzimangues: perímetro urbano em 2021



Fonte: Porto Nacional, 2021, p. 98.

Figura 23 – Luzimangues: zonas de expansão urbanas em 2021

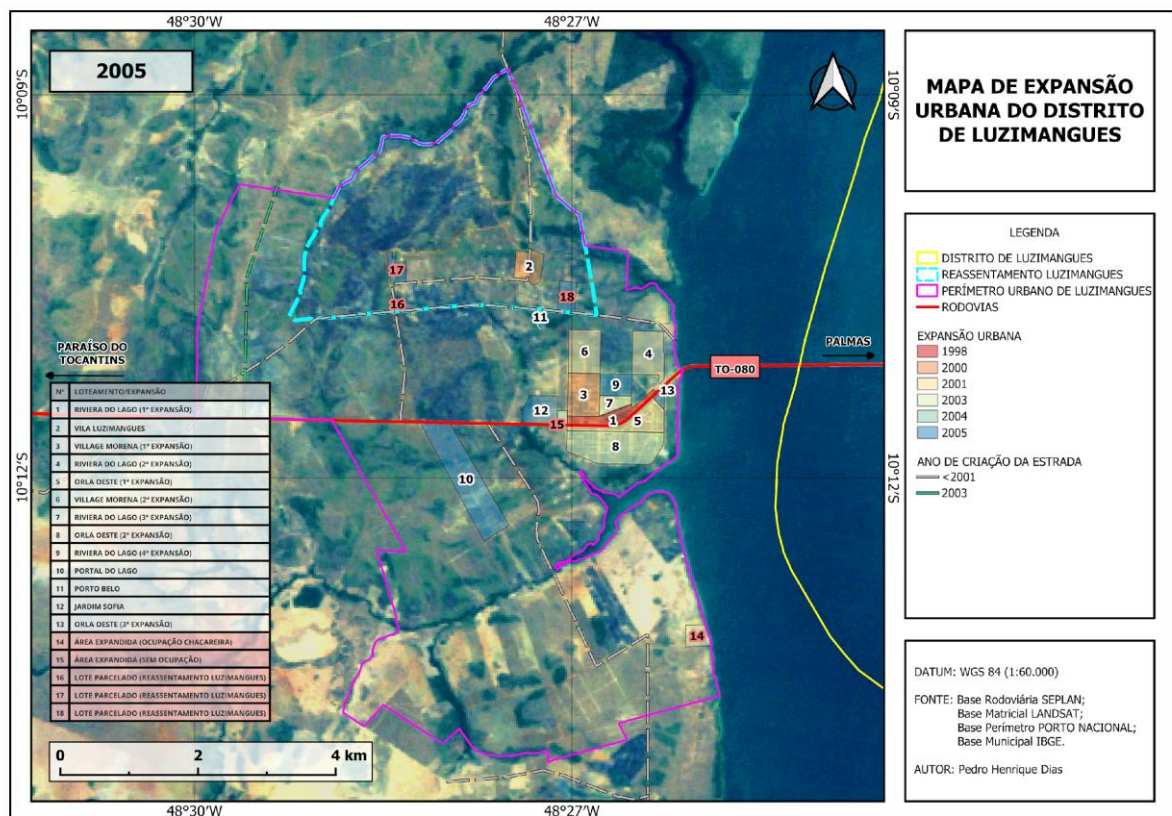


Fonte: Porto Nacional, 2021, p. 122.

As relações político-econômicas vão gerar as legislações e os instrumentos urbanos que orientam e definem a expansão urbana, sendo capazes de manter a lógica necessária aos interesses dos agentes envolvidos (funditários, imobiliários e poder público) e ao processo de acumulação de capital, independentemente das condições sociais implicadas no processo reprodução espacial. Nota-se, portanto, que os interesses funditários e imobiliários se mantêm ancorados na legislação e nos próprios interesses do poder público, posto que são conservadas grandes áreas para expansão urbana (Figura 23).

A área urbana parcelada de Luzimangues, conforme as análises das imagens do satélite Landsat 05 (USGS, 2002-2005), foi expandida, na forma de loteamentos urbanos, cerca de 184,73 hectares, de 2002 a 2005, a saber: partes dos loteamentos Riviera do Lago (terceira e quarta expansões) e Orla Oeste (segunda expansão) e os novos loteamentos Portal do Lago, Porto Belo e Jardim Sofia (Figuras 24, 25 e 26). Além desses loteamentos, outros espaços em Luzimangues foram expandidos, correspondendo a uma área de 290,92 hectares: seis complexos chacareiros, três desmembramentos de lotes no Reassentamento Luzimangues e uma área não loteada.

Figura 24 – Luzimangues: expansão urbana até 2005



Fonte: USGS, 2002-2005.

Figura 25 – Luzimangues: moradias na rua Sofia 7, com lotes vagos, no loteamento Jardim Sofia, 2025



Fonte: Google Maps, 2015.

Figura 26 – Luzimangues: moradias na rua Cinco, com lotes vagos, no loteamento Porto Belo, 2025



Fonte: Google Maps, 2015.

Em 2005, no diagnóstico do plano diretor de Porto Nacional, considerando o cadastro municipal de loteamentos, apontou-se que o número de lotes em Luzimangues passava “de 8.000” (Porto Nacional, 2005, p. 66). Esses loteamentos, com uso quase que exclusivamente residencial, foram, em sua maioria, entregues pelos empreendedores sem ou com infraestrutura urbana incompleta, sem áreas de lazer e com poucas áreas de uso institucional, para instalação dos serviços coletivos, e permaneceram com baixa ocupação por um longo período, com a presença lotes e glebas não edificadas, resultando em uma mancha urbana descontínua e fragmentada.

Desse modo, os moradores, após a aquisição do lote, ocupavam-se da autoconstrução da moradia,¹⁸ e passavam a conviver com as áreas desocupadas e desprovidas de equipamentos

¹⁸ Conforme descrito por Rodrigues e Seabra (1986, p. 21-22), a autoconstrução “de alvenaria, realizada em lotes delimitados e adquiridos no mercado imobiliário pela população trabalhadora”, passa a constituir-se “assim na fórmula ‘natural’, espontânea, que parte significativa da população encontrou para a solução do problema de

e serviços institucionais, ou seja, marcadas pela incapacidade do ente público municipal portuense em suprir os equipamentos e serviços de uso coletivo de seu encargo. Diante da expansão vertiginosa da área urbana, ocorreram descompassos e descasos na implantação de infraestrutura urbanas.

O que significa a necessidade de reivindicações e negociações, ou seja, de verdadeiras lutas com o poder público pelas infraestruturas urbanas. Os problemas gerados na instalação de loteamentos com o total desrespeito à legislação, com o poder público local fazendo “vistas grossas” para as irregularidades, tornam-se problemas socializados. As Figuras 27 e 28 mostram o mesmo cruzamento urbano em 2005, com as residências ainda em construção, sem parte do acabamento, sem muros cercando os lotes, com a calçada e a rua sem pavimentação, apenas com os postes de energia elétrica, e em 2024, com as residências com acabamento, muradas e com pavimentação nas calçadas e ruas, que passam a contar com canteiro central.

Figura 27 – Luzimangues: loteamentos Village Morena (lado esquerdo da via) e Riviera do Lago (lado direito da via), em 2005



Fonte: Porto Nacional, 2005, p. 51.

Figura 28 – Luzimangues: loteamentos Village Morena (lado esquerdo da via) e Riviera do Lago (lado direito da via), em 2024



Fonte: Dias, 2025.

Em meio aos processos de expansão de loteamentos já existentes e de criação de novos empreendimentos imobiliários, foram iniciadas as obras da Ferrovia Norte-Sul (FNS) e a construção do pátio multimodal de Porto Nacional, localizado próximo ao perímetro urbano de Luzimangues. Segundo Abreu (2014), as obras da ferrovia foram iniciadas durante o governo do ex-Presidente José Sarney, no ano de 1987, mas, somente no segundo governo de Luiz Inácio Lula da Silva (2006-2010), por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), foram

moradia”. No entanto, “o aumento do significado da solução da moradia dos trabalhadores, através da construção da casa própria pela via da auto-construção nos loteamentos da periferia da cidade, vincula-se ao padrão de crescimento das cidades no processo de desenvolvimento do capitalismo no Brasil”, que leva a “constituição de um volumoso (e especulativo) mercado de terras”, que precariza o acesso à moradia pela classe trabalhadora (Rodrigues; Seabra, 1986, p. 23). Para, Ferrara (1999, p. 54), a autoconstrução é caracterizada por habitações que “apresentam o aspecto de semi-acabadas ou provisórias”.

concluídas. A inauguração do Pátio de Integração Multimodal da Ferrovia Norte-Sul, no município de Porto Nacional e nas proximidades de Luzimangues, ocorreu em 2013.

[...] cumprindo uma agenda do governo federal, por meio do Programa de Aceleração do Crescimento, a Ferrovia Norte-Sul se concretiza em solo tocantinense em um trecho de 853 km aproximadamente, [...] que contempla seis pátios multimodais [...]: Aguiarnópolis, Araguaína, Colinas do Tocantins, Guaraí, Porto Nacional e Gurupi (Abreu, 2014, p. 72).

De 2006 a 2010, segundo as análises das imagens do satélite Landsat 05 (USGS, 2006-2010), a área urbana parcelada de Luzimangues foi expandida, na forma de loteamentos urbanos, cerca de 312,39 hectares, contemplando os loteamentos Laguna I (Figura 29), Jardim do Lago, Aldeia do Sol, Laguna II, Flamboyant I, que, no cadastro da prefeitura, consta lançado em 2012, Morumby e o privativo Condomínio Itália (Figura 30), que, no cadastro da prefeitura, consta lançado em 2011, mas com registro cartorial apenas em 2017, sendo o único loteamento horizontal fechado de Luzimangues (Figura 31). Além desses loteamentos, outros espaços foram expandidos em cerca de 184,73 hectares: quatro desmembramentos de lotes no Reassentamento Luzimangues e duas expansões de áreas não loteadas.

De acordo com Pinto (2014), eventos ocorridos em Palmas influenciaram o aumento de loteamentos em Luzimangues nesse período. Na revisão do plano diretor de Palmas, no período de 2005 a 2007, foi constatado que os vazios urbanos eram um dos principais problemas para a capital e, por conta, disso, “durante um curto período ficou suspensa a aprovação de novos loteamentos” (Pinto, 2014, n.p.). Nesse mesmo processo de revisão, optou-se pela redução do perímetro urbano de Palmas, que, “na definição da lei do plano (Lei Complementar nº 155/2007), foi redefinido o seu perímetro urbano, passando por uma redução significativa” (Pinto, 2014, n.p.).

Figura 29 - Luzimangues: parte do loteamento Laguna I, que margeia a rodovia TO-080



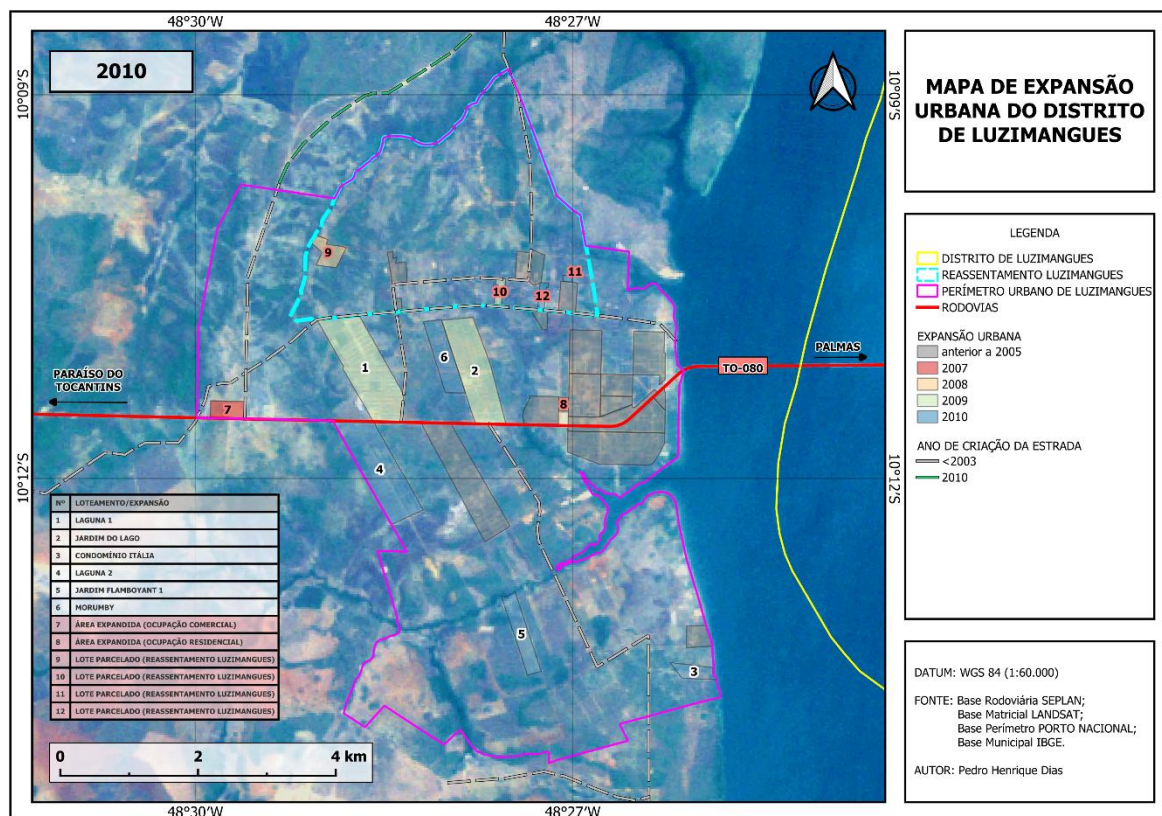
Fonte: Fix Urbanismo, 2025.

Figura 30 - Luzimangues: entrada do Condomínio Itália



Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 31 – Luzimangues: expansão urbana até 2010



Fonte: USGS, 2006-2010.

Desse modo, a implantação dos novos loteamentos em Luzimangues seguiu respondendo aos processos espaciais ocorridos em Palmas, resultando em uma configuração urbana em descontínuo, completamente fragmentada e pouco ocupada (Figura 31). Do ponto de vista populacional, ressalta-se que, em 2010, a população urbana residente em Luzimangues

atingiu 1.224 habitantes, 53% da população total do distrito (Tabela 2), que alcançou 2.310 habitantes (IBGE, 2010), indicando aumentos expressivos em relação aos dados de 2000.

O novo espaço construído de Luzimangues, criado após a formação do reservatório, apresentou uma expansão praticamente “espontânea”. Mas, com base no interesse do poder público e dos setores fundiário e imobiliário, nota-se que essa expansão vem se tornando “planejada” e voltada para os interesses da acumulação de capital, que se torna mais evidente a partir do ano de 2011.

2.3.1. A disseminação dos loteamentos a partir de 2011

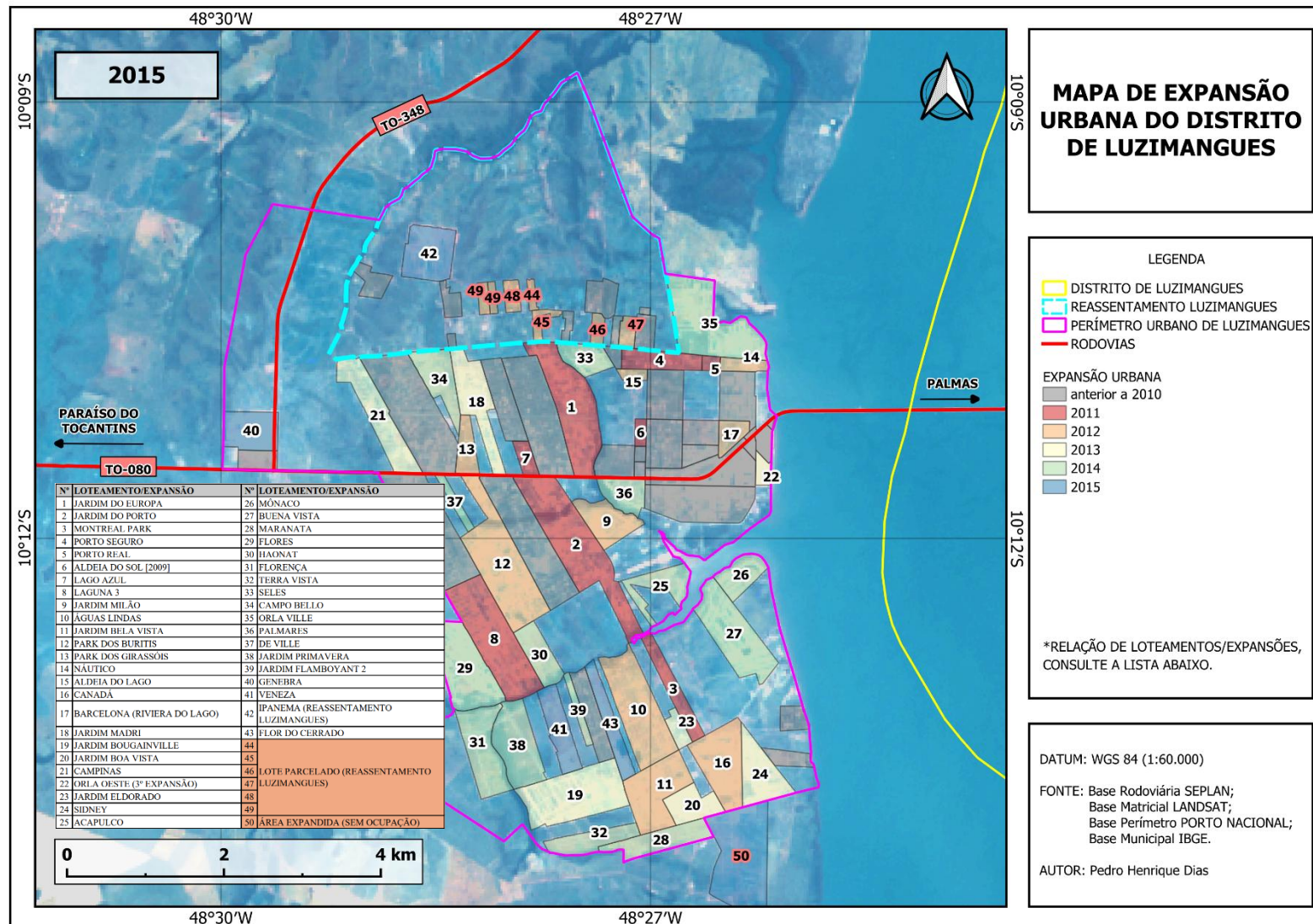
As condições anteriormente descritas impulsionaram o aumento do ritmo de lançamento de novos loteamentos, aliadas à facilitação de crédito ocorrida no ramo imobiliário a partir de 2009, em todo o território nacional, e a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, do governo federal. O principal impacto foi a alta dos preços dos terrenos em Palmas,¹⁹ contribuindo, dessa maneira, com o aumento do interesse pelos lotes em Luzimangues, caracterizados por serem mais acessíveis, inclusive na área do Reassentamento Luzimangues.

Essas alterações atingem recentemente até mesmo o reassentamento rural implantado em 2001, ocorrendo uma grande pressão para o desvirtuamento da função inicial de terra rural, devido à proximidade dos loteamentos urbanos e o vislumbre de também poder participar dessa renda da terra (Pinto, 2014, n.p.).

Assim, de 2011 a 2015, ocorreu um *boom* de lançamento de loteamentos em Luzimangues, com abertura praticamente indiscriminada. De acordo com as análises das imagens dos satélites Landsat 05, Landsat 07 e Landsat 08 (USGS, 2011-2015), foi expandida, na forma de loteamentos urbanos, uma área de 1.559,98 hectares, caracterizada pela ampliação do loteamento Orla Oeste (terceira expansão) e pelo lançamento de 42 novos loteamentos (Figura 32). Observa-se que o loteamento Barcelona foi implementado em parte da área do loteamento Riviera do Lago e o loteamento Ipanema foi implementado dentro da área do Reassentamento Luzimangues. Além desses, outros espaços em Luzimangues foram expandidos, totalizando uma área de 130,08 hectares, sendo: seis desmembramentos de lotes no Reassentamento Luzimangues e uma expansão de área não loteada.

¹⁹ O preço da terra, apoiado em valores criados pela sociedade em determinado momento, é definido e redefinido no mercado imobiliário, resultando na distribuição espacial diferenciada dos habitantes na cidade. Na perspectiva de Rodrigues (2007, n.p.), “quanto mais ‘cidade’ se produz, maior é o preço das mercadorias, provocando a expansão da segregação socioespacial.”

Figura 32 – Luzimangues: expansão urbana até 2015



Fonte: USGS, 2011-2015.

Trata-se de uma expansão urbana sem precedentes. Somente a empresa Buriti Empreendimentos (2024), sediada em Palmas, hoje, empresa do Grupo Brasil Terrenos, com sede em Goiânia, foi responsável, de 2011 a 2015, por treze loteamentos que, juntos, totalizaram 12.521 lotes. Entre esses loteamentos da Buriti Empreendimentos (2024), citam-se os loteamentos Jardim do Porto, com 2.179 lotes (Figura 33), Jardim Europa, com 1.584 lotes (Figura 34), Park dos Buritis, com 2.001 lotes (Figura 35), Águas Lindas, com 1.523 lotes (Figura 36), Jardim Bela Vista, com 1.225 lotes, e Jardim Madri, com 952 lotes (Figura 37).

Com esses empreendimentos, observa-se que se manteve, em Luzimangues, a lógica de instalação de grandes loteamentos, como o Riviera do Lago, o Village Morena e o Orla Oeste, que seguem voltados quase que exclusivamente para o uso residencial, pois a população trabalhadora busca terrenos mais baratos para moradia, conformando espaços-dormitórios, com infraestrutura urbana incompleta, com baixa oferta de serviços e baixa ocupação das áreas loteadas, marcadas por vazios intersticiais e glebas desocupadas, conservando, portanto, a descontinuidade e a fragmentação da mancha urbana (Figura 32).

Figura 33 – Luzimangues: loteamento Jardim do Porto, 2011



Fonte: Buriti Empreendimentos, s.d.

Figura 34 – Luzimangues: loteamento Jardim Europa, 2011



Fonte: Buriti Empreendimentos, s.d.

Figura 35 – Luzimangues: loteamento Park dos Buritis, 2012



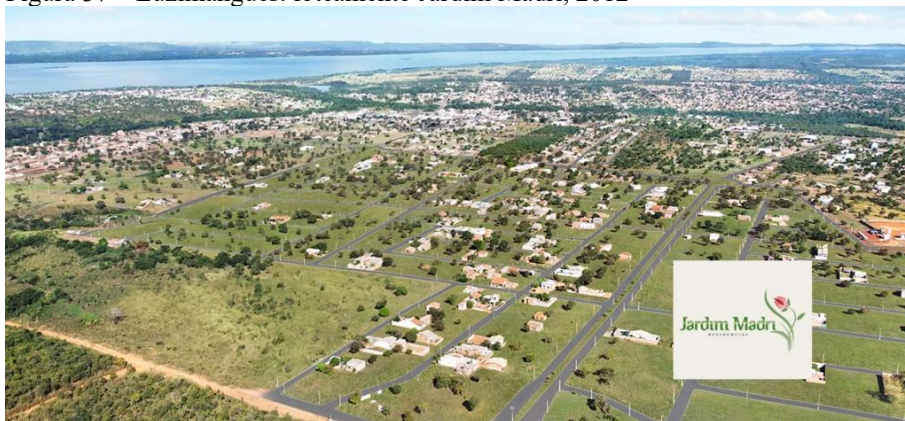
Fonte: Buriti Empreendimentos, s.d.

Figura 36 – Luzimangues: loteamento Águas Lindas, 2012



Fonte: Buriti Empreendimentos, s.d.

Figura 37 – Luzimangues: loteamento Jardim Madri, 2012



Fonte: Buriti Empreendimentos, s.d.

Como já citado, trata-se da construção da moradia pela via da autoconstrução. De acordo com Barreto e Rodovalho (2023, p. 12), “as autoconstruções se espalham por todo distrito” de Luzimangues. Porém, nas proximidades da rodovia TO-080, tem-se um maior dinamismo de ocupação urbana (Figura 38), com o adensamento das atividades comerciais e de prestação de serviços, que se concentram nessas margens, como observado em trecho retratado nos anos de 2012, 2015 e 2023 (Figuras 39, 40 e 41). O estreito vínculo com a capital é mantido,

seja como o principal local de trabalho, seja como local de consumo de bens e serviços, incluindo o lazer.

Figura 38 – Luzimangues: margens da rodovia TO-080



Fonte: Buriti Online, s.d.

Figura 39 – Luzimangues: adensamento em trecho da rodovia TO-080, 2012



Fonte: Google Street View, 2012.

Figura 40 – Luzimangues: adensamento em trecho da rodovia TO-080, 2015



Fonte: Google Street View, 2015.

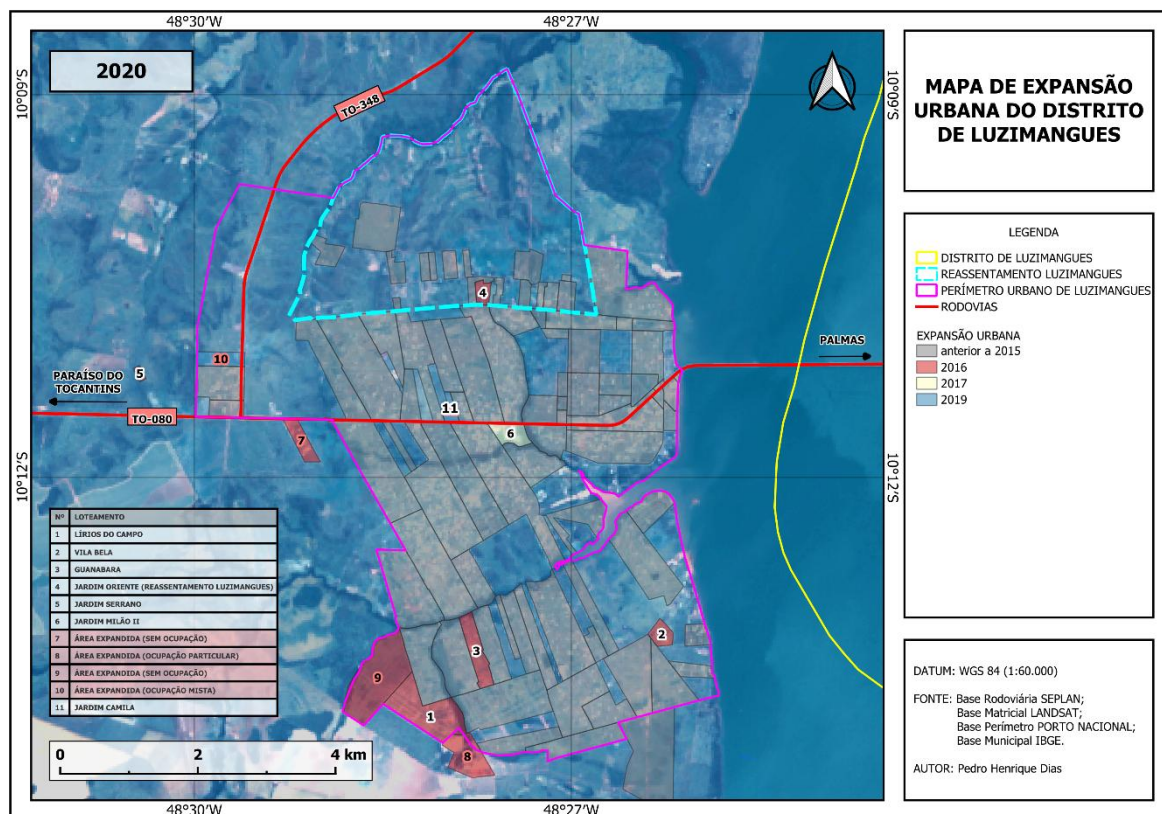
Figura 41 – Luzimangues: adensamento em trecho da rodovia TO-080, 2023



Fonte: Google Street View, 2023.

A partir desse período, a implantação de novos loteamentos tornou-se mais discreta, pois, de 2016 a 2019, conforme as análises das imagens do satélite Landsat 08 (USGS, 2016-2020), foi expandida uma área de 108,65 hectares, na forma de loteamentos urbanos, a saber: os loteamentos Vila Bela, Guanabara, Lírios do Campo, Jardim Oriente, Jardim Serrano, Jardim Milão II e Residencial Camila (Figura 42). Além desses loteamentos, ocorreu a expansão de cinco áreas não loteadas, com 124,77 hectares, no perímetro urbano de Luzimangues.

Figura 42 – Luzimangues: expansão urbana até 2019



Fonte: USGS, 2016-2020.

Na sistematização dos dados cadastrais da Secretaria de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Mobilidade de Porto Nacional (Porto Nacional, s.d.) e do diagnóstico da revisão do plano diretor (Arcadis, 2019), totalizam-se 63 loteamentos urbanos abertos em Luzimangues até 2019 (Quadro 1), incluindo o loteamento Chácaras Graciosa (1994), com registro de matrícula em janeiro de 1995, porém submerso após a inundação do reservatório da UHE Lajeado, e a Vila Luzimangues (2000), situada no reassentamento, cujo registro cartorial data de junho de 2018.

Quadro 1 – Luzimangues: evolução da implantação de loteamentos de 1994 a 2024 (contínua)

Loteamentos	Ano de implantação nos cadastros da prefeitura	Ano de registro no cartório	Matrícula cartorial
Chácaras Graciosa ¹	1994	22/01/95	M-13465
Vila Luzimangues ²	2000	08/06/18	R-3-93782
Village Morena	2000	16/06/15	M-14221
Riviera do Lago	2001 ³	21/06/04	M-18192
Orla Oeste	2001	29/11/13	M-55292
Portal do Lago	2005	29/10/04	M-17801
Porto Belo	2005	01/03/05	M-18178
Jardim Sofia	2005	18/04/05	M-15862
Laguna I	2009	29/12/08	M-23147
Jardins do Lago	2009	04/07/09	M-17561
Aldeia do Sol	2009	S/D	S/N
Laguna II	2010	26/02/10	M-27163
Morumby	2010	15/03/11	M-19896
Porto Seguro	2011	16/06/10	M-22531
Jardim do Porto	2011	25/05/11	M-32614
Laguna III	2011	25/05/11	M-27164
Montreal Park	2011	08/08/11	M-14686
Jardim Europa	2011	24/08/11	M-33269
Porto Real	2011	21/09/12	M-21952
Lago Azul	2011	S/D	S/N
Condomínio Residencial Itália	2011	14/12/17	R-16-22035
Jardim Flamboyant	2012	09/09/10	M-14698
Park dos Girassóis	2012	19/01/12	M-34114
Park dos Buritis	2012	17/02/12	M-17560
Águas Lindas	2012	08/08/12	M-23360
Jardim Bela Vista	2012	08/08/12	M-40668
Aldeia do Lago	2012	14/09/12	M-38382
Canadá	2012	03/12/12	M-41781
Jardim Milão	2012	14/12/12	M-44612
Náutico	2012	02/05/13	M-44580
Barcelona ⁴	2012	S/D	S/N
Jardim Eldorado	2013	26/07/12	M-33441
Campinas	2013	06/12/12	M-33154
Jardim Madri	2013	14/12/12	M-44686
Sidney	2013	07/01/13	M-41782
Jardim Bougainville	2013	29/01/13	M-44575
Boa Vista	2013	04/07/13	M-50551
De Ville	2014	14/01/13	M-44739
Buena Vista	2014	06/11/13	M-55950
Campo Bello	2014	10/01/14	M-55363
Seles	2014	17/03/14	M-56832
Flores	2014	24/04/14	M-56024
Jardim Primavera	2014	24/04/14	M-47790

Quadro 1 – Luzimangues: evolução da implantação de loteamentos de 1994 a 2024 (conclusão)			
Loteamentos	Ano de implantação nos cadastros da prefeitura	Ano de registro no cartório	Matrícula cartorial
Acapulco	2014	30/05/14	M-56171
Florença	2014	30/05/14	M-59804
Terra Vista	2014	30/05/14	M-14701
Flamboyant II	2014	03/06/14	M-34138
Orla Ville	2014	15/07/14	M-65204
Maranata	2014	01/09/14	M-17514
Mônaco	2014	09/12/14	M-44742
Haonat	2014	11/12/14	M-71973
Palmares	2014	11/03/15	M-15836
Flor do Cerrado	2015	18/11/14	M-14685
Veneza	2015	10/04/15	M-70611
Genebra	2015	07/12/15	M-82554
Ipanema	2015	22/12/15	M-72945
Vila Bela	2016	10/11/15	M-80293
Guanabara	2016	28/06/16	M-14697
Lírios do Campo	2016	01/07/16	M-73117
Jardim Oriente	2016	09/02/17	M-33245
Serrano	2016	24/04/17	M-16664
Jardim Milão II	2017	05/05/17	M-85050
Residencial Camila	2019	27/03/19	R-12-17490
Jardim Alvorada ⁵	2024	--	--
Jardim dos Ipês ⁵	2024	--	--
Nova Riviera ⁶	2024	--	--

Fonte: Porto Nacional. Loteamentos no distrito de Luzimangues (registrados), s.d.; Porto Nacional. Mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, s.d.; Arcadis, 2019.

Notas: ¹ Loteamento regular, submerso pelo reservatório da UHE Luiz Eduardo Magalhães. ² Área do Reassentamento Luzimangues, com os serviços de uso coletivo, considerado urbano. ³ A prefeitura reconhece o loteamento Riviera do Lago apenas em 2001, ignorando as expansões anteriores. ⁴ Loteamento lançado pela Buriti Empreendimentos em área do loteamento Riviera do Lago. ⁵ Loteamento constante do mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, mas sem previsão de lançamento. ⁶ Loteamento lançado pela Nova Bairros Planejados em área do loteamento Riviera do Lago.

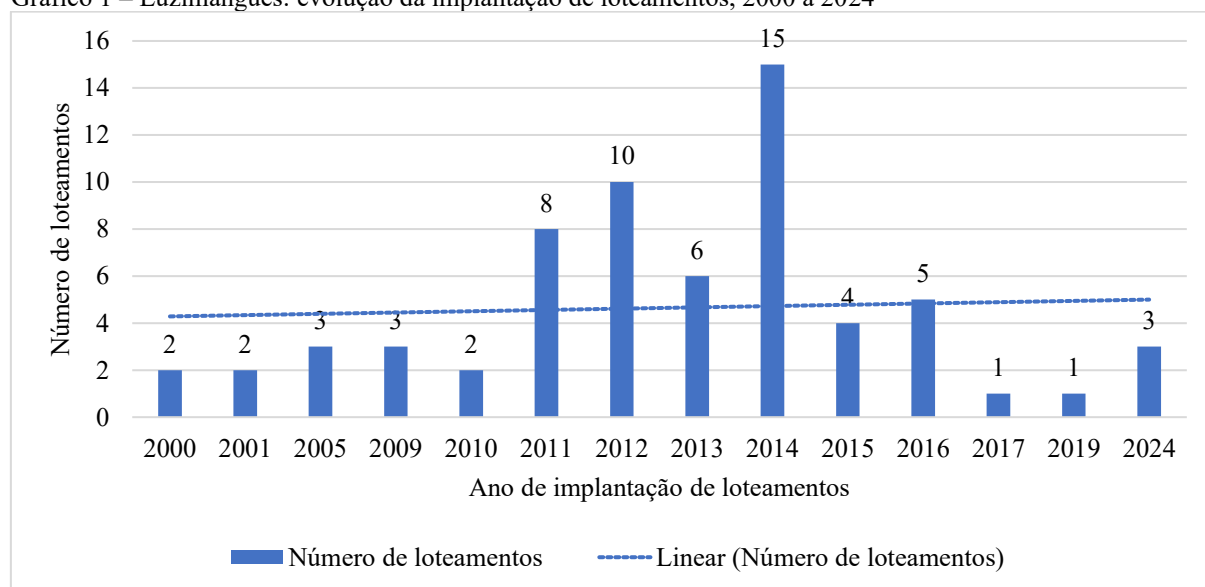
Ressalta-se que no mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2 da Prefeitura Municipal de Porto Nacional (s. d.), constam ainda a abertura dos loteamentos Jardim Alvorada e Jardim dos Ipês, sem lançamento previsto, que resultarão em novas expansões territoriais. Além desses, há também o empreendimento Nova Riviera, lançado em 2024, pela Nova Bairros Planejados (Quadro 1), em área já expandida do loteamento Riviera do Lago. Há, ainda, o reconhecimento pelo poder público municipal de duas áreas de ocupação para fins de moradia, o Setor Mória, com cerca de 100 unidades habitacionais, e o lote 321, com aproximadamente sessenta unidades, que se encontram fora do atual perímetro urbano, mas situadas em área de expansão urbana, e computadas no projeto de Regularização Fundiária Urbana da prefeitura de Porto Nacional (Porto Nacional, 2020).

Desses 63 loteamentos até 2019, apenas de três não foram obtidos os registros cartoriais. Em, 2005, no diagnóstico da revisão do plano diretor, detectou-se que, “tanto na sede municipal como no distrito de Luzimangues existem problemas quanto à regularização dos loteamentos, mesmo os já comercializados” (Porto Nacional, 2005, p. 50), sugerindo a

necessidade urgente de regularização fundiária e que se priorize a ocupação das áreas já urbanizadas e dotadas de infraestrutura, de modo a evitar a abertura de novos loteamentos. Portanto, após 2006, ano de aprovação do plano diretor (Porto Nacional, 2006), os loteamentos passaram a ser registrados regularmente.

Desde 2000, com o incentivo e a conivência do poder público, os loteamentos foram sendo criados conforme os interesses fundiários e imobiliários, apresentando uma linha de tendência crescente (Gráfico 1), ocorrendo picos na implantação de novos loteamentos de 2011, 2012 e 2014. De 2000 a 2010, foram implantados doze loteamentos. Mas, o número atingiu 55 em 2015, posto que foram acrescidos 43 de 2011 a 2015, seguidos de outros sete novos loteamentos, implantados de 2016 a 2019. Desde 2020, foram identificados outros três loteamentos, totalizando 65 loteamentos (Gráfico 1).

Gráfico 1 – Luzimangues: evolução da implantação de loteamentos, 2000 a 2024



Fonte: Porto Nacional. Loteamentos no distrito de Luzimangues (registrados), s.d.; Porto Nacional. Mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, s.d.; Arcadis, 2019.

No diagnóstico da revisão do plano diretor, em 2019, estimava-se que eram aproximadamente “40 mil lotes já abertos no distrito”, mas com “apenas 5 mil ocupados” (Arcadis, 2019, p. 196). Há, portanto, um aumento expressivo do número de lotes não edificados, indicando baixa ocupação e lógica fragmentária (Figuras 43 e 44). Do ponto de vista ocupacional, a população urbana residente em Luzimangues alcançou 14.251 habitantes em 2022 (Tabela 2), o que indica aumento expressivo em relação a 2010, pois foi multiplicada por onze vezes, equivalendo a 91,3% da população total do distrito, que atingiu 15.602 habitantes (IBGE, 2023).

Figura 43 – Luzimangues: habitações dispersas, com lotes vagos, no loteamento Morumby, 2025



Fonte: Dias, 2025.

Figura 44 – Luzimangues: saída do Reassentamento Luzimangues, adentrando o loteamento Orla Ville, 2025



Fonte: Dias, 2025.

Por essa razão, no diagnóstico da revisão do atual plano diretor, aponta-se para saturação da demanda solvável, pois, inicialmente, “[...] a demanda por lotes residenciais era alta e as unidades eram comercializadas rapidamente”, sobretudo pela “proximidade física com Palmas”. No entanto, “a oferta cresceu desproporcionalmente em relação à demanda, resultando em amplas áreas urbanizadas, porém vazias” (Arcadis, 2019, p. 196), implicando uma oferta de longa data, o que mantém o mercado imobiliário bastante aquecido e funcionando “como reserva fundiária para o mercado de habitação popular para Palmas” (Arcadis, 2019, p. 196).

Por causa dessas grandes áreas urbanizadas vazias, surge uma nova estratégia de empreendimentos imobiliários, os chamados bairros planejados, introduzidos como um novo produto imobiliário. Como exemplo citam-se, o Nova Riviera (Figura 45), lançado em 2024, em área já expandida do antigo loteamento Riviera do Lago, pela Nova Bairros Planejados, que também atua em áreas dos loteamentos Orla Oeste e Orla Ville (Figura 46), bem como os empreendimentos associados à Cidade Vida Bairro Planejado em áreas dos loteamentos Jardins do Lago e Morumby (Figuras 47 e 48).

Figura 45 – Luzimangues: loteamento Nova Riviera, em 2024



Fonte: Nova Bairros Planejados, 2025.

Figura 46 – Luzimangues: área de atuação da Nova Bairros Planejados no Orla Ville



Fonte: Nova Bairros Planejados, 2025.

Figura 47 – Luzimangues: área de atuação da Cidade Viva Bairro Planejado no Jardins do Lago



Fonte: Cidade Viva Bairro Planejado, 2025.

Figura 48 – Luzimangues: área de atuação da Cidade Vida Bairro Planejado no Morumby



Fonte: Cidade Viva Bairro Planejado, 2025.

Esses ditos empreendimentos novos aproveitam a infraestrutura já implantada e acrescenta novas infraestruturas de saneamento (rede de água, esgoto e pluviais), rede elétrica e iluminação pública, ruas pavimentadas e sinalizadas, incluindo meio fio, além de praça pública. Ademais, tem-se a implantação do empreendimento hoteleiro Five Senses Resort, situado no loteamento Orla Ville, junto à margem esquerda do reservatório, “com vista panorâmica para o lago, a serra e a cidade de Palmas” (Figura 49), gerando valorização no seu entorno imediato.

Figura 49 – Luzimangues: prédios do Five Senses Resort



Fonte: Five Senses, 2025.

Ressalta-se que várias placas de compra e venda de lotes e de alguns novos projetos podem ser vistas em Luzimangues e nos seus acessos imediatos, especialmente na rodovia TO-080. Como exemplo, citam-se, além do empreendimento Nova Riviera e da Cidade Viva, a manutenção das estratégias de marketing da Buriti Empreendimentos.

A expansão da mancha de ocupação urbana em Luzimangues processou-se de forma acelerada a partir dos processos de valorização de terra na capital, Palmas, com um parcelamento, aparentemente, desordenado, conformando uma morfologia urbana espalhada e descontínua, com espaços desocupados entre os empreendimentos imobiliários e com a preservação de glebas de terras como reserva de valor, o que leva a crer que não se trata de uma expansão aleatória, tendo duas consequências espaciais muito nítidas: a dispersão da área de ocupação urbana, conformando uma morfologia urbana difusa, e a fragmentação socioespacial.

A mancha urbana de Luzimangues estende-se de forma descontínua e fragmentada, intercalando espaços loteados, com lotes não edificadas, e glebas vazias, ao longo da TO-080, onde se concentram os estabelecimentos comerciais e de serviços, e ao longo da margem esquerda do reservatório da UHE Luiz Eduardo Magalhães, onde se encontram alguns poucos espaços de lazer, incluindo os condomínios de chácaras.²⁰ Estes, como parcelamentos de segunda residência, certamente, guardam relação com os processos de expansão urbana da capital, associando-se tanto aos estoques de terras situados nas áreas de expansão urbana de Luzimangues como aos processos de fragmentação espacial. Tais processos, como apontado por Sposito e Góes (2013, p. 303), dizem respeito ao aprofundamento das formas e dos conteúdos da separação e do controle nas cidades, tendo “sempre dupla determinação e expressão: espacial e social”.

Conforme demonstrado ao longo deste capítulo, a expansão territorial do espaço urbano em Luzimangues ultrapassa a noção de mera expansão física, com a identificação de uma morfologia urbana em descontínuo e fragmentada, sobretudo pelos amplos efeitos das dinâmicas espaciais da capital, Palmas. De fato, se trata de uma expansão que responde diretamente aos processos de valorização da terra provenientes das redefinições do uso do solo deflagrados em Palmas, que resultaram no intenso parcelamento de terras em Luzimangues, como ocorrido na própria capital,²¹ indicando momentos precisos de expansão territorial e de parcelamento e implantação de loteamentos.

Assim, apoiada em uma análise territorial objetiva, diretamente assentada na dinâmica de expansão da base territorial sobre a qual se assenta Luzimangues desde sua origem, na margem esquerda do rio Tocantins, com o estabelecimento de ligações perpendiculares com a rodovia BR-153, perpassando pela formação do reservatório da UHE Luiz Eduardo Magalhães,

²⁰ Os parcelamentos de terras na forma de chácaras de lazer, como segunda residência, nas margens do reservatório em Luzimangues não é foco desta pesquisa. Mas, certamente, constituem interesse de pesquisas futuras na Geografia e áreas afins.

²¹ A este respeito, ver Bessa; Lucini; Souza 2018.

que atingiu a maior parte da área urbana, resultando no deslocamento compulsório para um novo espaço no Reassentamento Luzimangues, com o urbano novamente se reestruturando nas margens da TO-080, mas com uma morfologia urbana modificada e assentada nos interesses fundiários e imobiliários de um conjunto de agentes, com o respaldo do poder público, que garantiu o avanço sobre áreas rurais, convertidas em lotes urbanos, com a proliferação de loteamentos, o que leva a novas questões, inclusive sobre as expectativas políticas de emancipação municipal do distrito de Luzimangues, que já conta com uma subprefeitura, que não serão tratadas nesta pesquisa.

Assim, aponta-se para a questão de como se realiza a apropriação das terras e a descontinuidade da mancha de ocupação urbana? Decorrem das práticas espaciais de agentes envolvidos na transformação de espaços não urbanos (rurais) em espaços urbanos, com forte atuação de setores da iniciativa privada na implantação de tais loteamentos, bem como do poder público, com a implementação das legislações pertinentes, sobretudo a municipal, com as leis de parcelamento do solo e de perímetro urbano, geralmente derivadas ou integrantes dos planos diretores. Nesse momento, ocorre a atuação dos agentes para incluir glebas de terras na área passível de ser loteada e para diminuir os graus de exigência para o parcelamento.

Essas estratégias e práticas, com seus interesses e suas relações de poder subjacentes, serão apresentadas e analisadas no capítulo seguinte, com o mapeamento e a análise dos agentes e sujeitos que conformaram a expansão territorial em Luzimangues, no sentido de identificar as lógicas que presidiram a constituição de sua morfologia urbana dispersa.

3. LUZIMANGUES: OS SUJEITOS E OS AGENTES MODELADORES DA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA

Conforme demonstrado no capítulo anterior, a expansão territorial urbana de Luzimangues – que começou de forma relativamente “espontânea”, com uma relativa continuidade territorial, e se tornou progressivamente orientada para a especulação imobiliária e a acumulação de capital, com evidente dispersão descontínua – resulta das estratégias e ações do poder público e de alguns segmentos do setor privado, notoriamente o imobiliário. Desse modo, o objetivo é avançar na análise do alargamento da mancha urbana, identificando e caracterizando os sujeitos e os agentes que atuaram e ainda atuam na conformação da morfologia urbana dispersa e fragmentada de Luzimangues.

Parte-se do pressuposto de que a morfologia dispersa e fragmentada de Luzimangues, com os loteamentos desconectados, com os vazios urbanos intersticiais e com as glebas de terras desocupadas, resulta da materialização de estratégias fomentadas por sujeitos poder público, especialmente o portuense, e das ações de agentes privados, principalmente do setor fundiário e imobiliário. De fato, a morfologia do espaço urbano resulta da ação pública e da ação privada, sendo que, esses mesmos sujeitos e agentes desencadeiam um conjunto estratégias promovendo a incorporação do solo e o processo de organização do espaço urbano do distrito.

Para a análise do papel dos sujeitos e agentes na estruturação do espaço urbano, adota-se uma perspectiva analítica que dialoga com a visão de autores como Carlos (2011, p. 64), para quem a produção do espaço urbano envolve a ação do Estado, como o sujeito “da dominação política”; do capital, os agentes econômico-privados, com suas articulações com “o mercado imobiliário” e com outras “frações do capital, o industrial, o comercial e o financeiro”, objetivando uma “reprodução continuada” do espaço; e dos sujeitos sociais, “vinculados à realização da vida humana”.

Também se recorre aos estudos sobre os agentes modeladores do espaço urbano, como os de Capel (1972), que, na análise dos agentes no espaço urbano espanhol, identifica as grandes empresas industriais e de serviços, os proprietários do solo, os promotores imobiliários e empresas construtoras e o Estado; de Bahiana (1978, p. 61, grifo do autor), que, interpretando “a noção de *agentes modeladores* do solo urbano”, aponta para o morador (proprietário ou inquilino), os proprietários do solo (rurais ou urbanos), a indústria imobiliária, a indústria da

construção civil, os proprietários industriais e o setor público (o Estado);²² e de Corrêa (1995, p. 11), que identifica como os “agentes que produzem e consomem espaço”, com suas estratégias e ações concretas, os proprietários dos meios de produção (os grandes industriais, sobretudo), os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (Corrêa, 1995, 2001). A leitura desses autores subsidiou a identificação dos agentes que atuaram e atuam no contexto específico de Luzimangues.

3.1. A ação pública na expansão territorial urbana em Luzimangues

Para compreender, de forma sistemática e qualitativa, a dinâmica da expansão territorial urbana em Luzimangues, torna-se fundamental identificar e analisar os principais sujeitos públicos e agentes privados envolvidos nesse processo, seus interesses e suas estratégias, bem como as inter-relações que estabelecem entre si.

O Estado, como apontado por Corrêa (1989, p. 24) “atua na organização da cidade”. Em Luzimangues, o Estado desempenha papel notório na estruturação da morfologia urbana, sobretudo, no nível municipal, por meio do estabelecimento de leis e normativas, incluindo os planos diretores, que convergem no sentido de determinar o ritmo de incorporação das terras rurais pelo espaço urbano, o que implica uma determinação ancorada na estrutura da propriedade, com seu caráter privado e capitalista.

Nesse sentido, cita-se a Lei nº 830, de 16 março de 1979 (Porto Nacional, 1979), que autoriza o poder público municipal a receber doações de terras feitas pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), para a implantação de povoados, entre os quais o povoado Vila da Balsa. Este, em 1993, encontrava-se nas primeiras etapas de expansão da sua malha urbana, de maneira relativamente contínua, nessas terras públicas, sendo elevado à condição de distrito por meio da Lei nº 1.415, de 18 de outubro de 1993 (Porto Nacional, 1993, n.p.), com sede na Vila da Balsa, cuja denominação foi alterada para Vila Luzimangues, pela Lei nº 1.454, de 21 de junho de 1994 (Porto Nacional, 1994).

Ressalta-se que em 29 de novembro de 1996, por meio de uma ação efetiva de incorporação de terras, tem-se a promulgação da Lei nº 1.539, que “autoriza o poder público executivo a promover desapropriação de bem imóvel para a urbanização do distrito de

²² Bahiana (1978), a partir da análise das obras de quatro autores: Capel (1972), que analisa os agentes e suas estratégias no solo urbano espanhol; Clichevsky (1975), que trata do mercado do solo urbano, com identificação de agentes, em Buenos Aires; Harvey (1973), com uma ampla e complexa análise sobre os aspectos teóricos do uso do solo urbano; e Borja (1975), que aborda os movimentos sociais urbanos e os conflitos dos principais agentes do uso do solo urbano.

Luzimangues”, com área total de aproximadamente 48,90 hectares (Porto Nacional, 1996, n.p.), em favorecimento do patrimônio público. Assim, desde a formação da Vila Luzimangues, o Estado atua com duplo papel, ora como regulador, ora como agente proprietário e promotor da urbanização.

Os interesses em Luzimangues foram renovados com a demarcação da área para a implantação da nova capital, Palmas, em 1988 e 1989 (Goiás, 1988, Tocantins, 1989a, Ipup, 2002), que foi estabelecida na margem direita do rio Tocantins, no sentido leste, tendo o distrito situado na margem esquerda, no sentido oeste.

Tais interesses no espaço urbano em Luzimangues foram revigorados com a construção da UHE Luiz Eduardo Magalhães, de 1998 a 2001. A concessionária Investco, responsável pela implantação e operação da usina, cumprindo agenda do governo federal, adquiriu terras em Luzimangues para a instalação do Reassentamento Vila Luzimangues, em 2000, implantando infraestruturas de moradia e equipamentos públicos, para receber parte da população atingida pela formação do reservatório. Ressalta-se que no mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, da Prefeitura Municipal de Porto Nacional (s. d.), consta uma gleba de terras pertencente à Investco, situada na área do Reassentamento Luzimangues.

Por sua vez, o governo do estado do Tocantins, mesmo anterior à formação do reservatório, demonstrou amplo interesse na área por meio do Projeto Orla, instituído pela Lei Estadual nº 1.128, de 1 de fevereiro de 2000 (Tocantins, 2000), que buscava disciplinar a ocupação e uso do solo nas margens do futuro reservatório. O empenho do estado do Tocantins é concretizado com a construção da ponte sobre a área inundada pelo reservatório, inaugurada em 27 de setembro de 2002, que resulta em infraestrutura crucial para a dinâmica de Luzimangues, com a ampliação da conexão rodoviária com Palmas e com a rodovia BR-153, via TO-080, o que facilitou o acesso e impulsionou o interesse imobiliário.²³

No âmbito do governo municipal, aprovou-se a Lei nº 1.725, de 24 de janeiro de 2002 (Porto Nacional, 2002), autorizando o poder executivo a realizar estudos para subsidiar e determinar as atividades de uso e ocupação do solo urbano nas margens do reservatório, em conformidade com o Projeto Orla (Tocantins, 2000). Essa ação indica o alinhamento dos governos municipal e estadual no que diz respeito aos usos e ocupações do solo nas margens do reservatório, o que leva a crer no aparelhamento de uma especulação programada.

²³ Ademais o governo estadual propôs, em 2008, um novo macroparcelamento para Luzimangues seguindo os mesmos moldes do macroparcelamento de Palmas, como já citado.

Nesse sentido, o poder público municipal, em de 27 de novembro de 2003, por intermédio da Lei nº 1.782 (Porto Nacional, 2003), instituiu o macrozoneamento territorial de Porto Nacional, que, diante dos interesses crescentes nas terras de Luzimangues, estabeleceu uma grande área de urbanização, denominada Macrozona Urbana 2, que corresponde à extensão de Luzimangues, incluindo as terras do reassentamento. Esse macrozoneamento foi incorporado ao *Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Nacional*, por meio da Lei Complementar nº 05, de 28 de setembro de 2006 (Porto Nacional, 2006).

Na Macrozona Urbana 2, além das áreas delimitadas para a ocupação industrial e a preservação ambiental, foram demarcadas amplas áreas como “zona de ocupação prioritária” e “zona de ocupação secundária”, com poucas áreas de restrição, como no caso do Reassentamento Luzimangues (Figura 19).

De fato, com a instituição da Macrozona Urbana 2, as glebas rurais, com uso agrícola, foram “transformadas” em glebas urbanas, quer dizer, as terras rurais se tornaram, por força da lei, disponíveis aos interessados em promover loteamentos e a sua efetiva incorporação urbana, com a absorção do espaço rural pelo urbano, potencializando a percepção da renda fundiária por parte dos agentes privados. Estes, voltaram seus interesses para Luzimangues, inclusive por causa da revisão do plano diretor de Palmas, tornado lei em 2007, que reduziu o perímetro urbano e, por pouco tempo, a aprovação de novos loteamentos foi suspensa na capital, como apontado por Pinto (2014).

No âmbito da agenda do governo federal tem-se, próximo ao perímetro urbano de Luzimangues, as obras da Ferrovia Norte-Sul (FNS) e a construção da plataforma de integração multimodal de Porto Nacional, inaugurado em 2013. Atualmente, a área da plataforma conta com empresas de produtos petroquímicos, a exemplo da Petrobras Distribuidora, empresas do agronegócio e de serviços de transporte e logística.

Ainda, no âmbito do governo municipal, tem-se, em 12 de março de 2013, a promulgação da Lei Complementar nº 007 (Porto Nacional, 2013, n.p.), que tratou especificamente da “delimitação da área para planejamento urbano futuro da Macrozona Urbana 2”, com uma nova demarcação de perímetro urbano para Luzimangues, que atingiu 10.710,17 hectares, nesse período.

Os perímetros urbanos no município de Porto Nacional foram, novamente, redefinidos em 2014, no sentido de garantir legalmente a expansão urbana (Porto Nacional, 2014). Diante das ampliações, observa-se que, na revisão do plano diretor em 2019, o perímetro urbano de Luzimangues totalizou 10.314,56 hectares (Figura 21), com a caracterização da mancha urbana efetivamente parcelada e das áreas de expansão urbana (glebas não parceladas) (Arcadis, 2019).

A atualização mais recente do perímetro urbano de Luzimangues é dada pelo Projeto de Lei Complementar nº 05, de agosto de 2021 (Porto Nacional, 2021), que aprova a revisão do *Plano Diretor do Município de Porto Nacional*. Neste, foi proposta uma redução da área de perímetro urbano, mas com a manutenção de amplas áreas de expansão urbana, nos sentidos norte, sul e oeste (Figuras 22 e 23).

Ainda como ação Estado, tem-se o lançamento do Programa de Regularização Fundiária (Reurb)²⁴ de Porto Nacional, em 2018 (Porto Nacional, 2018, 2020), gerido pela Secretaria do Planejamento, Meio Ambiente, Habitação, Ciência e Tecnologia do município. A partir de 2019, as ocupações Mória e lote 321, nesse período, ainda situadas no perímetro urbano de Luzimangues,²⁵ passaram a ser alvo do programa de Regularização Fundiária de Interesse Social, indicando a atuação do poder público municipal junto aos grupos sociais urbanos que ocuparam áreas para fins de moradia, o que demonstra a atuação do estado na mediação de conflitos sociais e fundiários.

Em suma, a atuação do Estado, nos seus níveis municipal, estadual e federal, em Luzimangues, ocorreu por meio de uma vaga regulamentação do uso do solo, da viabilização de projetos de infraestrutura urbano-regional estratégicas e, mais recentemente, da mediação de conflitos por moradia. Assim, foi um misto de regulamentação (muitas vezes permissiva e incentivadora) e fomento, por meio de legislações para a ocupação do solo, sobretudo com a inserção das terras rurais em zoneamentos urbanos, implicando a ampliação do perímetro urbano e a demarcação de áreas de expansão, que resultou em incentivo à dispersão territorial urbana. Em conjunto, essas ações abriram possibilidades para a atuação dos proprietários fundiários e dos incorporadores e loteadores urbanos, em alinhamento com os interesses do capital imobiliário, por meio de uma especulação programada, como já mencionado, caracterizada por estratégias de seletividade e antecipações espaciais.

Contudo, sua atuação é marcada por tensões e contradições, refletindo a complexidade que permeia a urbanização, conforme destacado por Capel (2000), opondo as demandas políticas e econômicas às demandas sociais e ambientais. Essa atuação do Estado, ora regulador, ora promotor, e, por ocasiões, garantindo as condições de regularização para grupos sociais que ocupam áreas para fins de moradia, influenciou diretamente os rumos da expansão urbana em

²⁴ Os projetos do Reurb em Porto Nacional tomam como referência a Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (Brasil, 2017), e o Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, que institui as normas gerais e os procedimentos aplicáveis à regularização fundiária urbana (Brasil, 2018). No âmbito municipal, foi criado o Programa de Regularização Fundiária Sustentável (Porto Nacional, 2018) e o Fundo Municipal de Habitação e Regularização Fundiária (Porto Nacional, 2018).

²⁵ No perímetro urbano atual de Luzimangues, essas ocupações ficam em área de expansão urbana (Porto Nacional, 2021).

Luzimangues, configurando um cenário em que interesses públicos e privados se entrelaçam e se confrontam.

3.2. A ação privada na expansão territorial urbana em Luzimangues

Os interesses do governo do estado do Tocantins, via Projeto Orla (Tocantins, 2000), as estratégias adotadas pela concessionária Investco adquirindo terras para a implantação do Reassentamento Luzimangues, em 2000, e as ações de regulamentação do solo pelo poder público de Porto Nacional para a área de Luzimangues, no início dos anos 2000, juntamente com a proximidade de Palmas, despertaram o interesse de agentes do setor imobiliário. Especialmente os agentes imobiliários situados na capital, abrindo possibilidade de compra e venda de terras, que influíram no processo de expansão da área urbana de Luzimangues.

As ações envolveram um conjunto de agentes interessados na efetiva transformação do solo rural em solo urbano, papel desempenhado sobretudo pelo incorporador e loteador imobiliários, também responsáveis, como promotores imobiliários, pelas estratégias de venda e comercialização dos lotes, incluindo as campanhas de marketing.

Para tal, foram constituídas, em sua maioria, pessoas jurídicas por meio da abertura de empresas que se responsabilizaram pela implantação do loteamento, inicialmente, sem observar as condições mínimas exigidas pela legislação urbana, como a Lei Lehmann (Brasil, 1979), e sem qualquer regularização, demarcando apenas o arruamento e os lotes.

Dos 66 loteamentos instalados em Luzimangues até 2024, 56 (84,8% do total) foram implementados por empresas registradas como pessoa jurídica, com cadastro na Classificação Nacional das Atividades Econômicas (CNAE), e apenas quatro (6,1% do total) foram identificados como diretamente associados aos proprietários fundiários. Ressalta-se que sobre seis loteamentos (9,1% do total)²⁶ não se tem informações (Tabela 3).

Dos 56 loteamentos lançados por empresas, 51 (77,3% do total) são do setor imobiliário (incorporação de empreendimentos imobiliários, loteamento de imóveis próprios e compra, venda e corretagem de imóveis), que podem ser analisadas simultaneamente, pois envolvem agentes do segmento imobiliário; uma (1,5% do total) é a concessionária operadora da UHE Luís Eduardo Magalhães, a Investco, uma outra (1,5% do total) é empresa do ramo da construção civil e três outras (4,5% do total) são empresas que incluem atividades do comércio varejista e sociedades de participação (Tabela 3).

²⁶ Entre os seis loteamentos sem informações, constam os loteamentos Jardim Alvorada e Jardim dos Ipês, sem lançamento previsto.

Tabela 3 – Luzimangues: agentes da expansão territorial urbana, via implantação de loteamentos, 1994 a 2024

Agentes	Nº de Empreendimentos	Percentual (%) no total
Agente imobiliário - Incorporação de empreendimentos imobiliários	20	30,3
Agente imobiliário - Loteamento de imóveis próprios	18	27,3
Agente imobiliário - Compra, venda e corretagem de imóveis	13	19,7
Concessionária/desenvolvimento imobiliário - Investco	1	1,5
Empresa da construção civil	1	1,5
Outras empresas (comércio varejista/sociedade de participação)	3	4,5
Proprietários fundiários individuais	4	6,1
Sem informação	6	9,1
Total	66	100,0%

Fonte: Porto Nacional. Loteamentos no distrito de Luzimangues (registrados), s.d.; Porto Nacional. Mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, s.d.

O primeiro loteamento particular registrado foi o Chácaras Graciosa, lançado, em 1994, por empreendedor particular que, para a incorporação, constituiu uma empresa, a Darcy Garcia da Rocha e Cia. Ltda.,²⁷ fundada em 1993 e sediada em Paraíso do Tocantins, com classificação de atividade vinculada ao comércio varejista. É comum que a empresa instituída para realizar a incorporação receba o nome do empreendedor ou o nome do empreendimento.

Esse primeiro empreendimento imobiliário de Luzimangues, situado na margem esquerda do rio Tocantins, foi realizado em decorrência da edificação da capital, localizada na margem direita. Mas, como já citado, foi submerso pela formação do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, com as devidas indenizações, interrompendo sua consolidação e evidenciando como grandes obras impactaram diretamente na dinâmica urbana local.

Em 1998, o loteamento Riviera do Lago marcou a primeira expansão territorial significativa da área urbana de Luzimangues, estando situado, na margem norte da rodovia TO-080, fora da área de inundação prevista na formação do reservatório, o que pode indicar acesso à informação de maneira antecipada e privilegiada. O loteamento foi promovido pela empresa que operava sob a razão social Riviera do Lago Empreendimentos Ltda., fundada em 1994 e com sede em Luzimangues. Como já anotado, é comum que a empresa aberta para realizar o parcelamento receba o mesmo nome do empreendimento imobiliário.

Contudo, a partir de 2001, a empresa associou-se à Lago Oeste Empreendimentos Ltda., fundada em 2001 e sediada em Palmas, cuja atividade principal é a incorporação de empreendimentos imobiliários. Essa associação principia a crescente influência dos capitais oriundos de Palmas na expansão territorial do espaço urbano de Luzimangues. De fato, a

²⁷ Trata-se de figura proeminente do setor imobiliário portuense e palmense, que, na contabilidade dos empreendimentos em Luzimangues, como pessoa física, se encontra relacionado à cerca de dez loteamentos, estando também envolvido por meio da empresa União do Lago Empreendimentos Imobiliários, sediada em Palmas.

participação de agentes econômicos sediados em Palmas intensificou a dinâmica de expansão no distrito. A respeito desse loteamento, a empresa destaca, em sua propaganda publicitária online, que “o loteamento Riviera do Lago foi o segundo loteamento criado de Luzimangues” (Lago Oeste Empreendimentos, 2025, n.p.), contado com outras três expansões territoriais, respectivamente em 2001, 2003 e 2005.

Em 2000, ocorreu a implantação do Reassentamento Luzimangues, com a instalação da Vila Luzimangues, registrado formalmente apenas em 2018, sendo reconhecida no cadastro da prefeitura como um loteamento urbano (Porto Nacional, s/d.), estando todo o reassentamento em área de perímetro urbano (Arcadis, 2019). A empresa responsável, como já apontado, tem como razão social Investco S/A, sendo fundada em 1998 e sediada em Palmas, como a concessionária responsável pela implantação e operação da UHE Luís Eduardo Magalhães, introduziu um novo padrão de intervenção no território.

No mesmo ano, tem-se a implantação do loteamento Village Morena, concebido pela empresa Village Empreendimentos e Comércio de Material de Construção Ltda., fundada em 1996 e sediada em Luzimangues, com razão social voltada para a incorporação de empreendimentos imobiliários. Atualmente, o portfólio do loteamento Village Morena, com suas outras duas expansões territoriais, ocorridas em 2003 e 2005, encontra-se na empresa Lago Oeste Empreendimentos Ltda., juntamente como o loteamento Riviera do Lago (Figura 50).

Figura 50 – Luzimangues: loteamentos Riviera do Lago e Village Morena no *site* da empresa Lago Oeste Empreendimentos, 2025

Confira os Empreendimentos da Lago Oeste



Fonte: Lago Oeste Empreendimentos, 2025.

Observa-se, na campanha publicitária online, que a empresa assume uma expertise, afirmando que são “especialistas no mercado de imóveis em Luzimangues” (Lago Oeste Empreendimentos, 2025, n.p.). Ademais, fica claro que se trata da comercialização de lotes residenciais e comerciais, bem como de áreas para a incorporação (Figura 50). Esta estratégia

imobiliária só é possível por conta da existência de glebas de terras desocupadas, que permitem novas táticas imobiliárias, que podem inclusive ser empreendidas por outras incorporadoras.

Em 2001, após a formação do reservatório, tem-se a implantação do loteamento Orla Oeste, registrado formalmente apenas em 2013, incluindo as segunda e terceira expansões territoriais, ocorridas em 2003 e 2005, pela empresa Graciosa Empreendimentos e Participações Ltda., fundada em 2000 e sediada em Palmas. A empresa atua no loteamento de imóveis próprios e possui uma composição societária que inclui pessoas físicas e pessoas jurídicas (Orla Oeste Empreendimentos e Participações Ltda., Girassóis Empreendimentos Ltda. e Santa Helena Empreendimentos e Participações Ltda.). Essa estrutura societária, também presente em outros empreendimentos, reflete a articulação entre os agentes econômicos do segmento imobiliário e de participações na expansão do espaço urbano de Luzimangues.

Esse primeiro momento de expansão urbana foi marcado pelas estratégias de antecipação e seletividade espacial pelo poder público, tanto na promulgação do Projeto Orla (Tocantins, 2000), como na constituição da Macrozona Urbana 2, em 2003 (Porto Nacional, 2003), que passa a corresponder à área urbana de Luzimangues, bem como pelos empreendedores particulares, que realizaram os parcelamentos nas margens da rodovia TO-080 e nas proximidades da margem esquerda, no sentido oeste, do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, aproveitando as táticas programadas pelo poder público, visando vantagens de antecipação, com rentabilidade de longo prazo, já absorvidas por empreendedores situados em Palmas.

Essas estratégias, desencadeadas a partir da construção da UHE Luís Eduardo Magalhães (1998 a 2001), com as aquisições de terras pela Investco, com a instalação da nova Vila Luzimangues no reassentamento, em 2000, com a formação do reservatório, em 2001, e a construção da ponte entre Luzimangues e Palmas, em 2002, evidenciaram a inter-relação entre grandes obras, ancoradas em concessões do poder público, com suas políticas de reassentamento de populações atingidas, e expansão urbana, via implantação de loteamentos, também orientada pelo poder público e pelo mercado imobiliário, o que reforça a existência de uma especulação programada.

A formação do reservatório da Usina Hidrelétrica Luís Eduardo Magalhães constituiu um marco decisivo na reconfiguração territorial de Luzimangues, com a subsequente expansão urbana orientada pela lógica do mercado imobiliário, pois agentes souberam capitalizar as novas condições territoriais criadas pela intervenção estatal.

A dinâmica de parcelamento do solo em Luzimangues intensificou-se significativamente com o surgimento de novos loteamentos em 2005, atingindo seu ápice a

partir de 2009, quando a ampliação do mercado imobiliário foi impulsionada por recursos liberados pela Caixa Econômica Federal. Principalmente, com os incentivos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), do governo federal, e de outras linhas de crédito, provenientes, inclusive, de outros bancos, para empresas do segmento imobiliário e da construção cível, que garantem a produção de empreendimentos desde a aquisição do terreno.

Esses recursos, com suas linhas de financiamento acessíveis, juntamente com outros incentivos financeiros, fomentou um novo contexto especulativo que gerou um efeito cascata no mercado de terras, elevando os preços dos lotes em Palmas e redirecionando investidores e incorporadoras para o distrito de Luzimangues, onde as glebas ainda apresentavam valores significativamente inferiores. Esse contexto favoreceu a consolidação de um padrão de expansão marcado pela atuação de empresas do ramo imobiliário sediadas em Palmas, que passaram a adquirir grandes extensões de terra em Luzimangues para micro parcelamento, promovendo a dispersão territorial urbana.

O loteamento Portal do Lago, com expansão inicial em 2005, foi concebido pela empresa Rocha Sampaio e Alves Ltda., registrada sob a razão social Portal do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda. Esta empresa estabeleceu associação com a União do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda., entidade constituída em 2004 com sede em Palmas.

A União do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda., tem como atividade principal o loteamento de imóveis próprios. Seu sócio administrador está vinculado ao primeiro empreendimento particular de Luzimangues, o Chácaras Graciosa, implantado em 1994. No site da empresa, é destacado o “pioneirismo” desse empreendedor que “lançou o primeiro empreendimento com sucesso em vendas em uma região que poucas pessoas acreditavam na época, Luzimangues” (União do Lago Empreendimentos, 2025, n.p.). Ademais, é possível identificar seu envolvimento em outros empreendimentos imobiliários, por meio de participações societárias, entre os quais: Águas Lindas (2012), residencial das Flores (2014), Mônaco (2014), Genebra (2014), Guanabara (2016). No site da empresa, para a comercialização, constam outros sete empreendimentos imobiliários em Luzimangues – Montreal Park (2011), Jardim do Porto (2011), Bouganville (2013), Maranata (2014), Acapulco (2014), Florença (2014) e Vila Bela (2016) (Figura 51).

Ainda em 2005, tem-se o lançamento do loteamento Porto Belo, empreendido por pessoa física, estando associada ao proprietário da terra. Como a atuação de empresas do setor imobiliário acontece desde o início da expansão urbana de Luzimangues, ocorreu uma discreta atuação dos proprietários fundiários na efetiva incorporação de suas glebas de terras à área urbana.

Figura 51 – Luzimangues: principais loteamentos no *site* da empresa União do Lago Empreendimentos Imobiliários, 2025



Fonte: União do Lago, 2025.

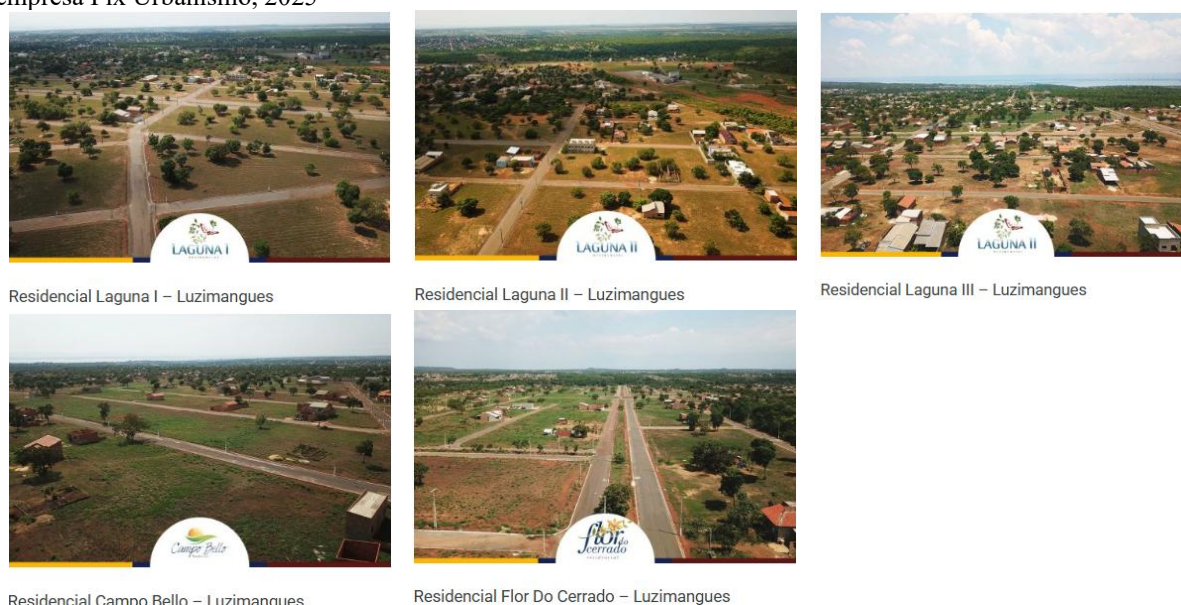
A análise dos dados revela que quatro loteamentos foram executados diretamente por proprietários de terras ou por empresas com forte vínculo aos proprietários fundiários. Além do Porto Belo, cita-se o loteamento Jardim Flamboyant, empreendido em 2010, o loteamento residencial Porto Real, em 2011, que também está associado aos loteadores do Aldeia do Lago (2012), empreendido pela empresa Sb Patrimônio Imobiliário Ltda., fundada em 2012 e sediada em Palmas. Mais, recentemente, cita-se, como exemplo dessa atuação dos proprietários fundiários, o loteamento residencial Serrano, empreendido em 2016, em área do Reassentamento Luzimangues.

A baixa participação dos proprietários fundiários sugere que a forte presença de agentes já estabelecidos no segmento imobiliário pode ter limitado a atuação dos donos da terra rural na incorporação, assim como a atuação das empresas do setor da construção cível. Foi identificado apenas um empreendimento associado a esse segmento econômico, o loteamento residencial Morumby, empreendido em 2010 pela Construtora e Incorporadora Morumby Ltda., já baixada, cujas atividades principais eram a construção de edifícios. Atualmente, o loteamento Morumby consta dos empreendimentos da Cidade Viva Bairro Planejado, empresa constituída em 2024, com sede em Palmas, tendo como atividades principais o loteamento de imóveis próprios, a corretagem na compra e venda de imóveis e a gestão e administração da propriedade imobiliária.

A partir de 2009, intensifica-se a atuação de agentes do segmento imobiliário de Palmas. Como exemplo, menciona-se o loteamento Residencial Laguna I, cuja expansão inicial

data do ano de 2009, sendo concebido e desenvolvido pela empresa Laguna Empreendimentos Imobiliários Ltda. Tal loteamento consta do portfólio da Fix Urbanismo, fundada em 2008 e com sede em Palmas. Sua atividade principal é o loteamento de imóveis próprios, operando em parceria com a Imobiliária Iparatyth, também sediada em Palmas. A Fix Urbanismo, por meio de participações societárias, também está envolvida em outros empreendimentos imobiliários em Luzimangues, como o Laguna II (2010), Laguna III (2011), Campo Belo (2014) e Flor do Cerrado (2014) (Figura 52).

Figura 52 – Luzimangues: imagem dos loteamentos Laguna I, II, III, Campo Belo e Flor do Cerrado no *site* da empresa Fix Urbanismo, 2025



Fonte: Fix Urbanismo, 2025.

Em 2011, tem-se o lançamento do loteamento Residencial Jardim do Porto, sendo concebido e desenvolvido pela PR Empreendimentos Imobiliários Ltda, empresa fundada em 2010 e sediada em Palmas. Sua atividade principal é a incorporação de empreendimentos imobiliários, estando associada à empresa Buriti Empreendimentos, com escritório em Palmas, fundada, em 2003, em Redenção, Pará.

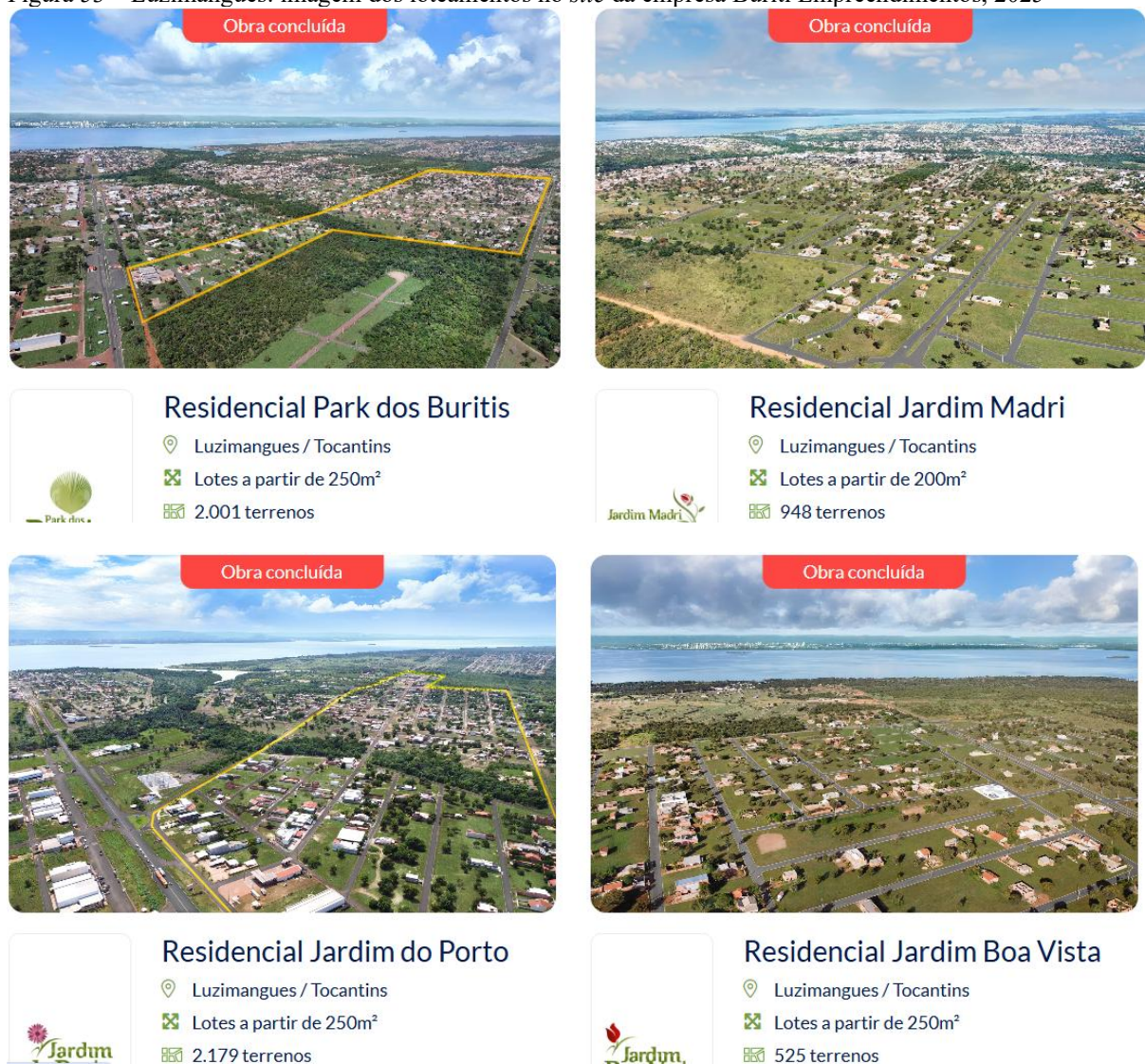
A Buriti Empreendimentos, atualmente uma empresa do Grupo Brasil Terrenos S.A,²⁸ com sede em Goiânia, possui participação societária em outros doze empreendimentos imobiliários em Luzimangues, a saber: Jardim Europa (2011), Park dos Buritis (2012), Águas Lindas (2012), Jardim Bela Vista (2012), Jardim Milão (2012), Barcelona (2012), Jardim Madri (2013), Boa Vista (2013), Haonat (2014), Veneza (2015), Genebra (2015) e Jardim Milão II

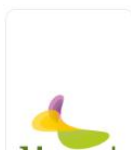
²⁸ Tem como atividades principais holdings de instituições não-financeiras e administração de fundos por contrato ou comissão, no sentido de forjar e organizar conexões entre diferentes agentes, para garantir uma atuação geografia ampla, que atinge, atualmente, dezessete estados e mais de setenta cidades.

(2017) (Figura 53). Como já apontado, os microparcelamentos da Buriti Empreendimentos atingiram 12.521 lotes em Luzimangues, representando um grande impacto na dinâmica de organização do espaço urbano.

Com esses empreendimentos, evidencia-se a consolidação de grupos empresariais com atuação especializada no parcelamento do solo e no segmento imobiliário, notadamente as empresas Lago Oeste, União do Lago e Fix Urbanismo, cuja origem dos capitais é local, e a Buriti Empreendimentos, cuja origem do capital é regional. Essas empresas passaram a dominar o mercado de terras e de lotes em Luzimangues.

Figura 53 – Luzimangues: imagem dos loteamentos no *site* da empresa Buriti Empreendimentos, 2025



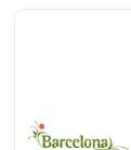


Residencial Haonat

📍 Luzimangues / Tocantins

🏡 Lotes a partir de 250m²

🏠 517 terrenos



Residencial Barcelona

📍 Luzimangues / Tocantins

🏡 Lotes a partir de 360m²

🏠 235 terrenos

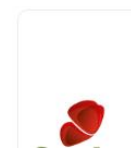


Residencial Águas Lindas

📍 Luzimangues / Tocantins

🏡 Lotes a partir de 250m²

🏠 1.523 terrenos



Residencial Genebra

📍 Luzimangues / Tocantins

🏡 Lotes a partir de 252m²

🏠 701 terrenos

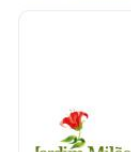


Residencial Veneza

📍 Luzimangues / Tocantins

🏡 Lotes a partir de 250m²

🏠 594 terrenos



Residencial Jardim Milão

📍 Luzimangues / Tocantins

🏡 Lotes a partir de 250m²

🏠 487 terrenos



Residencial Jardim Europa

- Luzimangues / Tocantins
- Lotes a partir de 250m²
- 1.586 terrenos



Residencial Jardim Bela Vista

- Luzimangues / Tocantins
- Lotes a partir de 229m²
- 1.225 terrenos

Fonte: Buriti Empreendimentos, 2025. Notas: o loteamento Barcelona foi empreendido em gleba do loteamento Riviera do Lago e o loteamentos Jardim Milão conta com duas expansões em 2012 e 2017.

Em paralelo à atuação desses agentes que se tornaram responsáveis por um conjunto expressivo de loteamentos, há empreendimentos realizados por empresas com menor destaque no segmento imobiliário local, responsáveis por apenas um ou dois loteamentos. Como exemplos, citam-se, inicialmente, o loteamento Jardim Sofia, cuja expansão data de 2005, sendo realizado pela Lagos Empreendimentos Imobiliários Ltda, fundada em 2004 e sediada em Palmas, tendo como atividade principal a corretagem no aluguel de imóveis; e o loteamento Jardins do Lago, empreendido pela Jardins do Lago Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 2009, constando, atualmente, nos empreendimentos da Cidade Viva Bairro Planejado, aberta em 2024 e sediada em Palmas, como já mencionado.

Em 2010, tem-se o lançamento do Condomínio Itália, implantado pela Prisma Empreendimentos Imobiliários, empresa constituída em 2010 e sediada em Palmas, tendo como atividade principal a incorporação de empreendimentos imobiliários, que ilustra a atuação de empreendedores individuais no processo de dispersão urbana de Luzimangues.

Com expansão em 2011, citam-se o loteamento Porto Seguro, empreendido pela HMB Ltda., constituída em 2009 e sediada em Palmas, tendo como atividade principal o loteamento de imóveis próprios; o loteamento Montreal Park, sob a responsabilidade da M5 Incorporadora Empresarial Imobiliária Ltda., constituída no mesmo ano de seu lançamento, com sede em Palmas e dedicada à compra e venda de imóveis próprios; e o loteamento Lago Azul, empreendido pela Lago Azul Participações em Empreendimentos Ltda.

Com expansão em 2012, mencionam-se o loteamento Parque dos Girassóis, desenvolvido pela MM Empreendimentos e Construtora Ltda., fundada em 2010 e sediada em Palmas, com atividade principal voltada à incorporação de empreendimentos imobiliários; e o

loteamentos Canadá, pela Farol Empreendimentos Imobiliários Ltda., constituída em 2011 e sediada em Palmas, com atividade principal voltada para a incorporação imobiliária, também responsável pelo loteamento Sidney, lançado em 2013.

Com expansão em 2013, têm-se o loteamento Jardim Bougainville, pela Palmas Prime Empreendimentos Imobiliários Ltda, fundada em 2011 e sediada em Palmas, tendo como atividade principal o loteamento de imóveis próprios; e o loteamento Jardim Eldorado, desenvolvido pela Um Empreendimentos Imobiliários Ltda., fundada em 2010, com sede em Palmas, e dedicada à compra e venda de imóveis próprios.

Com expansão em 2014, citam-se o loteamento Selles, implantado pela SS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., constituída em 2014 e sediada em Palmas, com foco no aluguel de imóveis próprios; o loteamento Jardim Primavera, pela J2S Empreendimentos Imobiliários Ltda., fundada em 2013 e sediada em Palmas, com atividade voltada à compra e venda de imóveis próprios; o loteamento Terra Vista, pela Motiva Empreendimentos Imobiliários Ltda., constituída em 2013 e sediada em Palmas, com atividades diversificadas que incluíam loteamento, incorporação e gestão de propriedades; o loteamento Acapulco, pela Acapulco Empreendimentos Imobiliários Ltda.,²⁹ fundada no mesmo ano de sua expansão e sediada em Palmas, tendo como atividade principal o loteamento de imóveis próprios; o loteamento Flamboyant II, pela MD Consultoria e Empreendimentos Ltda., fundada em 2009, com sede em Palmas, e dedicada à incorporação de empreendimentos imobiliários; o loteamento Orla Ville, pela Santa Helena Quatorze Empreendimentos e Participações SPE Ltda., constituída em 2012, com sede em Palmas; e o loteamento Maranata, pela Maranata Empreendimentos Imobiliários Ltda., fundada no mesmo ano de sua expansão e sediada em Palmas, com atividades voltadas para o loteamento de imóveis próprios.

Com expansão em 2015, mencionam-se o loteamento Palmares, empreendido pela WEA Empreendimentos Imobiliários Ltda., fundada em 1998, com sede em Paraíso do Tocantins, e dedicada à compra e venda de imóveis próprios; e o loteamento Ipanema, pela Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda., constituída em 2014 e sediada em Palmas, com atividade principal voltada ao loteamento de imóveis próprios

Com expansão em 2016, citam-se o loteamento Lírios do Campo, pela Granville Empreendimentos Imobiliários Ltda., fundada em 2014, com sede em Palmas, e especializada em loteamento de imóveis próprios; e o loteamento Jardim Oriente, pela Oriente Administração

²⁹ Essa empresa conta, em seu quadro societário, com grupos construtores estabelecidos, como a Construtora e Incorporadora Itamaraty.

de Imóveis Ltda ME, fundada em 2000, com sede em Palmas, e voltada à corretagem no aluguel de imóveis.

Com lançamento em 2019, tem-se o loteamento Camila, desenvolvido pela Camila Empreendimentos Imobiliários Ltda., registrada em 2017, com sede em Luzimangues e com atividades voltadas para o loteamento, compra e venda de imóveis próprios. Ressalta-se que o loteamento Camila, tem, como um dos sócios administradores, o empreendedor do primeiro loteamento de Luzimangues, o Chácaras Graciosa, lançado em 1994, também associado à empresa União do Lago Empreendimentos Imobiliários, com já referido, indicando que os agentes modeladores permanecem entrelaçados de forma mais estreita.

Esses loteamentos, mesmo empreendidos por empresas registradas como pessoas jurídicas do segmento imobiliário, foram, em sua maioria, empreendimentos individuais, podendo estar associados a diferentes agentes modeladores, pois as formas de articulação refletem um entrelaçamento sem precedentes entre múltiplos segmentos econômicos.

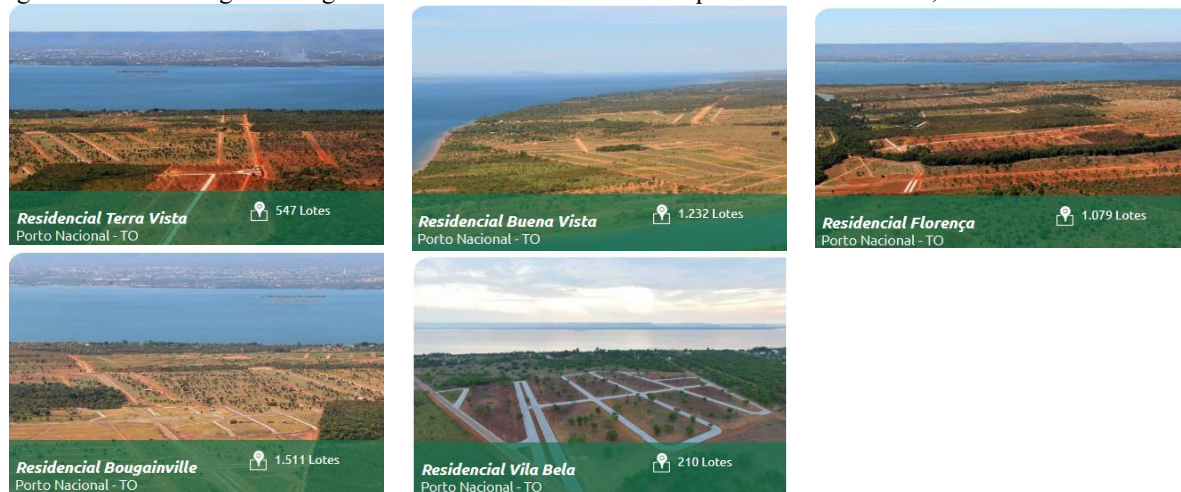
A partir das informações obtidas, esses loteamentos podem ser fruto da ação direta do proprietário das terras, que também pode atuar como empresário, por meio da criação de uma empresa com uma única finalidade – promover o loteamento, estando associados à compra/venda de imóveis próprios e a loteamento de imóveis próprios; ou ser consequência da ação dos herdeiros próprios proprietários, que podem ser do meio urbano, empresários ou profissionais liberais, que optam pela incorporação de suas terras ao urbano, por meio da abertura de uma pequena empresa familiar; ou ser resultado da associação entre um proprietário fundiário e um representante do setor imobiliário urbano para empreender um loteamento, especialmente pelas ações de incorporadoras;.

Esses loteamentos também podem ser executados por compradores de terras, normalmente comerciantes, empresários ou profissionais liberais do meio urbano, que, após adquirirem a terras, normalmente pequenas glebas, loteiam e comercializam os lotes, podendo ou não se associar a outras empresas do ramo imobiliário, como as incorporadoras. Como exemplo citam-se os loteamentos Montreal Park, Jardim Bougainville, Acapulco e Maranata, que estão, atualmente, sendo comercializados pela União do Lago Empreendimentos Imobiliários.

Nessa lógica de associação de agentes, cita-se a Alfa Urbanismo, formalmente constituída em 2005, mas atuando no mercado imobiliário da região Centro-Oeste desde 1996, com sedes em Goiânia e Palmas, que passa a operar em Luzimangues por meio de participações societárias em diversos empreendimentos, entre os quais se destacam os loteamentos Buena Vista (2013), Jardim Bougainville (2013) residencial das Flores (2014), Terra Vista (2014),

residencial Florença (2014) e Vila Bela (2016) (Figura 54). A atuação da Alfa Urbanismo exemplifica a estratégia de diversificação de investimentos por meio de diferentes empreendimentos simultâneos, característica do período de intensificação do parcelamento do solo em Luzimangues.

Figura 54 – Luzimangues: imagem dos loteamentos no *site* da empresa Alfa Urbanismo, 2025



Fonte: Alfa Urbanismo, 2025.

As informações acima descritas, permitem concluir que os loteamentos em Luzimangues são, majoritariamente, empreendidos por agentes que se constituem como pessoa jurídica, como empresa loteadora ou incorporadora que, na maioria dos casos, fica também responsável pelas estratégias de venda e de comercialização,³⁰ ampliando a importância do papel desempenhado.

Essas empresas contam com parcerias societárias diversificadas, fruto do estabelecimento de parcerias, que permitem a atuação de pessoas físicas, que podem ser empresários de outros setores da economia (urbana ou rural) ou mesmo um profissional liberal, bem como admitem a atuação de outras pessoas jurídicas, resultando em uma complexidade societária. Dessa maneira, os recursos são captados por meio dessas parcerias, o que indica uma origem também diversificada, incluindo as empresas do segmento imobiliário de Palmas que não operam diretamente em Luzimangues, mas tinham volume de capital suficiente para empreender na compra de terrenos no distrito. Isso leva à indicação da captação como “recursos próprios”, fruto da atuação no mercado imobiliário de Palmas ou em outras atividades. Nota-se, portanto, que persistem opacidades no entendimento da origem dos capitais empregados, marcada por uma teia de relações formada por diferentes agentes que passam a atuar nesses

³⁰ Há um amplo número de corretores de imóveis individuais atuando tanto em Palmas, como em Luzimangues e em Porto Nacional.

mercados locais. Como exemplo, menciona-se que alguns empreendimentos em Luzimangues contam com a participação de sócios da empresa G10 Empreendimentos Imobiliários Ltda., criada em 2010 e sediada em Palmas, sem atuação direta em Luzimangues, mas com notório desempenho em Palmas.

A estrutura societária dessas empresas evidencia a atuação articulada de grupos empresariais e redes de sócios que permeiam o mercado imobiliário em Luzimangues, de modo praticamente semelhante ao de Palmas. Também se verifica a atuação de grupos familiares com significativa influência, com a manutenção de empresas familiares, como a União do Lago Empreendimentos Imobiliários. Essas configurações societárias revelam estratégias de articulação entre proprietários rurais e incorporadoras/loteadores, que, frequentemente, foram materializadas por meio da criação de empresas específicas para cada empreendimento, racionalizando, assim, o processo de transformação do solo rural em urbano e otimizando a comercialização dos lotes.

A maior parte dessas empresas não têm suas sedes em Luzimangues e, sim, em Palmas (Tabela 4). Como se tratava de um distrito, as empresas loteadores e incorporadoras estavam situadas em outras cidades, a exemplo de Paraíso do Tocantins, no caso do empreendimento Chácaras Graciosa (1994). Havia duas empresas cujas sedes dos empreendimentos se localizaram em Luzimangues (3% do total), que foram as responsáveis pelos empreendimentos Riviera do Lago, em 1998, e Village Morena, em 2000, mas que, em suas reorganizações societárias, foram absorvidas por empresas sediadas em Palmas, no caso, a Lago Oeste Empreendimentos, como já mencionado.

Tabela 4 – Luzimangues: local das sedes dos agentes da expansão territorial urbana, via implantação de loteamentos, de 1994 a 2024

Agentes	Nº de Empreendimentos	Percentual (%) no total
Luzimangues	2	3%
Paraíso do Tocantins	2	3%
Palmas	51	77,3%
Brasília	1	1,5%
Sem informação	10	15,2%
Total	66	100,0%

Fonte: Porto Nacional. Loteamentos no distrito de Luzimangues (registrados), s.d.; Porto Nacional. Mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, s.d.;

A partir desse período, as empresas com empreendimentos imobiliários em Luzimangues passaram a ter suas sedes, majoritariamente, em Palmas (77,3% do total), como também em Paraíso do Tocantins (3% do total) e em Brasília (1,5% do total) (Tabela 4). Portanto, esses empreendimentos constituem capitais externos ao distrito e ao município de Porto Nacional, mesmo mantendo escritórios, como os da União do Lago e Buriti

Empreendimentos (Figura 55), e estandes de vendas, como os da Nova e Cidade Viva (Figuras 56 e 57), em Luzimangues.

Figura 55 – Luzimangues: edifícios da União do Lago e da Buriti situados no distrito, 2025



Fonte: Dias, 2025.

Figura 56 – Luzimangues: stand de vendas dos empreendimentos da Nova Bairros Planejados, 2025



Fonte: Dias, 2025.

Figura 57 – Luzimangues: stand de vendas dos empreendimentos da Cidade Viva, 2025



Fonte: Dias, 2025.

Diante do expressivo volume de áreas loteadas e dos lucros de seletividade e antecipação gerados, em um cenário de longo prazo, a estratégia dessas empresas loteadoras e incorporadoras direcionou-se para a criação de novas empresas dedicadas à gestão e ao controle das participações societárias, produzindo um novo reordenamento dos vínculos e das articulações entre os agentes.

Tais empresas, com sedes localizadas predominantemente em Goiânia e Palmas, ilustram a complexificação e a concentração capitalista do processo. Como exemplo mencionam-se a Espaço Participações e Empreendimentos Ltda., constituída em 2009, em Goiânia, com atuação em doze empreendimentos em Luzimangues; a Brasil Terrenos Holding S.A., instituída em 2014 e também sediada em Goiânia, diretamente vinculada aos negócios da Buriti Empreendimentos, que totaliza treze loteamentos; a D'rocha Participações Societárias Ltda., criada em 2013 e sediada em Palmas, com envolvimento em nove empreendimentos; a Lacerda Participações Societárias Ltda., fundada em 2013 e também sediada em Palmas, com envolvimento em nove empreendimentos; e a Domínio Participações Societárias Ltda., instituída em 2023 e com sede em Palmas, estando associada a sete empreendimentos em Luzimangues, entre outras.

Esse movimento de constituição de empresas de participações societárias evidencia não apenas a complexificação empresarial, com um número crescente de investidores, mas, também, o potencial para alavancar circuitos mais amplos de capital, incluindo o financeiro, com acesso à diversas formas de crédito e finanças, e o do agronegócio, que transfere excedentes para o urbano, sugerindo uma crescente interpenetração entre distintos setores econômicos; bem como para impulsionar uma diversificação geográfica, com raios de operação muito mais estendidos do que os que estavam operando anteriormente, nos sentido de garantir o retorno desejado pelos investidores.

Como já abordado, há também novas estratégias imobiliárias que buscam introduzir a ideia dos bairros planejados, que passam a envolver novos e antigos agentes modeladores, que buscam obter rendimentos com a transformação dos loteamentos em “bairros planejados”. Essa ideia vem sendo implementada por empresas já atuantes em Luzimangues, a exemplo da Buriti Empreendimentos, que acrescenta nas propagandas publicitária que se trata de “um bairro planejado” (Figura 58), e da Fix Urbanismo (Figura 59), como também pela recente atuação de empresas como a Nova Bairros Planejados, criada em 2010 e sediada em Brasília, e a Cidade Viva Bairro Planejado, instituída em 2024 e sediada em Palmas, que não promovem uma incorporação efetiva, mas tem acesso a um conjunto de terrenos remanescentes, especialmente nas áreas mais valorizadas, com infraestrutura e próximas à rodovia TO-080.

Figura 58 – Luzimangues: propaganda da Buriti referente ao loteamento Jardim Bela Vista como bairro planejado

Residencial Jardim Bela Vista

O Residencial Jardim Bela Vista **é um bairro planejado** lançado pela Buriti em 2012. O loteamento oferece 1.225 terrenos residenciais e comerciais. O residencial conta com: asfalto, paisagismo, rede elétrica com iluminação pública em led, rede de água e galerias de drenagem. O empreendimento está localizado entre as Avenidas Nascimento e São João e ao lado do Residencial Águas Lindas. O Residencial Jardim Bela Vista foi planejado para você que deseja morar ou investir em um loteamento com a qualidade Buriti. Aproveite esta oportunidade! Cadastre-se agora e garanta o terreno dos seus sonhos!



Fonte: Buriti Empreendimentos, 2025.

Figura 59 – Luzimangues: propaganda da Fix Urbanismo introduzindo a ideia de bairro planejado no loteamento Laguna III



15/04/2022 em Bairro Planejado, Loteamento, qualidade de vida

Fonte: Fix Urbanismo, 2025.

A título de exemplo, citam-se as novas propagandas dos empreendimentos Orla Oeste (2001), acrescida da frase “Orla Oeste Bairro Planejado”, e Orla Ville (2014), que também foi acrescido da ideia “Orla Ville Bairro Planejado”, implementadas pela Nova Bairros Planejados (Figuras 60 e 61), que produziu o empreendimento Nova Riviera, lançado em 2024, em área já expandida do antigo loteamento Riviera do Lago. Por sua vez, a Cidade Vida Bairro Planejado atua em áreas dos loteamentos Jardins do Lago (2009) e Morumbi (2010). Ressalta-se que mesmo nos empreendimentos mais antigos se introduz a ideia de “bairro planejado”, afim de conquistar novos compradores, com maior poder aquisitivo, implicando uma elevação de preços.

Figura 60 – Luzimangues: entrada do loteamento Orla Oeste, renovada pela Nova Bairros Planejados



Fonte: Dias, 2025.

Figura 61 – Luzimangues: plantão de vendas do loteamento Orla Ville pela Nova Bairros Planejados, 2025



Fonte: Dias, 2025.

O investimento em campanhas publicitárias também se tornou um destaque em Luzimangues, sobretudo a partir de 2009 e 2010, com a chegada de novos agentes modeladores. Há campanhas publicitárias com a presença maciça de propagandas veiculadas nas redes de televisão, em folders espalhados em pontos estratégicos de Luzimangues, especialmente nos stands de venda, e das cidades de Palmas, Porto Nacional, Paraíso do Tocantins, entre outras, e nos sites das empresas citadas, bem como nos anúncios em outdoors e nas muitas placas de compara e venda situados, sobretudo, na via acesso ao distrito, na rodovia TO-080.

As campanhas publicitárias vão desenvolver a ideia de investimento para a obtenção de lucro futuro, o que mantém a lógica de especulação programada, pois se cria as condições que permitem a apropriação de renda futura. Para tanto, são destacados os atributos locacionais dos loteamentos, com ênfase na proximidade com a capital, Palmas, com as margens da TO-080, com a margem do reservatório, ressaltando a “vista privilegiada do lago” e o acesso à praia, bem como a proximidade com novos investimentos, a exemplo do empreendimento hoteleiro Five Senses Resort, no loteamento Orla Ville (Figuras 62, 63, 64, 65, 66 e 67).

Figura 62 – Luzimangues: outdoor da Buriti Empreendimentos incentivando a compra de lotes como investimento futuro, 2025



Fonte: Dias, 2025.

Figura 63 – Luzimangues: propaganda online da Nova Bairros Planejados destacando o acesso ao reservatório e a importância da TO-080, 2025

Luzimangues – Tocantins

Na região, a Nova Bairros possui três empreendimentos: o Orla Oeste, um lindo bairro à beira do lago, que oferece acesso à praia e vista panorâmica da cidade de Palmas; o Orla Ville, que, além de proporcionar belas paisagens, abriga o único resort do estado (Five Senses); e por fim, o Nova Riviera, situado às margens da TO-80, que conta com um centro comercial integrado e acesso aos principais serviços públicos.



Fonte: Nova Bairros, 2025.

Figura 64 – Luzimangues: propaganda online da Cidade Viva Bairro Planejado destacando a infraestrutura completa, a regularização e a localização privilegiada do loteamento, 2025



Fonte: Cidade Viva, 2025.

Figura 65 – Luzimangues: propaganda online da Fix Urbanismo destacando a proximidade com Palmas e a valorização imobiliária, 2025

Conheça os melhores lotes para investir em Luzimangues



10/06/2021 em Bairro Planejado, Tocantins

Lotes em Luzimangues se tornaram uma referência para quem busca investimento seguro e próspero na Região Metropolitana de Palmas. Sua proximidade com a capital tocanntinense o expõe a uma posição privilegiada e com ascendente valorização imobiliária. Não é por acaso que a procura por lotes está crescendo de maneira expressiva, a despeito das crises econômica e sanitária causadas pela Covid-19.

Fonte: Fix Urbanismo, 2025.

Figura 66 - Luzimangues: propaganda online da Fix Urbanismo destacando a proximidade com Palmas e a valorização imobiliária, 2025

Lotes em Luzimangues são o melhor investimento do momento



12/02/2021 em Fix Urbanismo, Loteamento

Quem quer fazer um bom negócio, compra um lote em Luzimangues. A uma ponte de distância da capital tocanntinense, o distrito de Porto Nacional **crece e se desenvolve** com um forte potencial de valorização imobiliária. Afinal, com menos de meia hora em uma viagem de carro ou moto, os moradores do distrito conseguem acessar todos os benefícios da metrópole.

Fonte: Fix Urbanismo, 2025.

Figura 67 – Luzimangues: folder online do loteamento Vila Bela no site da Alfa Urbanismo

Fonte: Alfa Urbanismo, 2025.

Assim como vão destacar a presença de serviços públicos, sobretudo creches, escolas, unidade de pronto atendimento (UPA), terminal de integração de transporte coletivo, entre outros. Como também a presença de infraestrutura completa,³¹ enfatizando as áreas de lazer,

³¹ Com relação às infraestruturas urbanas básicas, são implantadas pelo loteador as que são exigidas pela prefeitura de Porto Nacional. Chama atenção a ausência da rede de esgoto, presente, basicamente, na Vila Luzimangues, no reassentamento, e nos loteamentos Orla Oeste e Orla Ville, predominando o uso das fossas sépticas, na maioria dos loteamentos. Também chama atenção a discreta rede de abastecimento de água operada pela concessionária BRK Ambiental, que conta captação superficial, com estação de tratamento, e com poços tubulares profundos, o

especialmente as praças públicas, que, até pouco tempo, eram inexistentes no distrito (Dias, 2022).

Diante da realidade de Luzimangues, com os problemas de regularização e de densidade ocupacional, os anúncios publicitários enfatizam a aprovação da prefeitura e o registro no cartório de Porto Nacional, bem como o adensamento populacional na área do loteamento, o dinamismo comercial na TO-080 e o grande número de lotes já comercializados, realçando a conclusão das obras (Figuras 66 e 67).

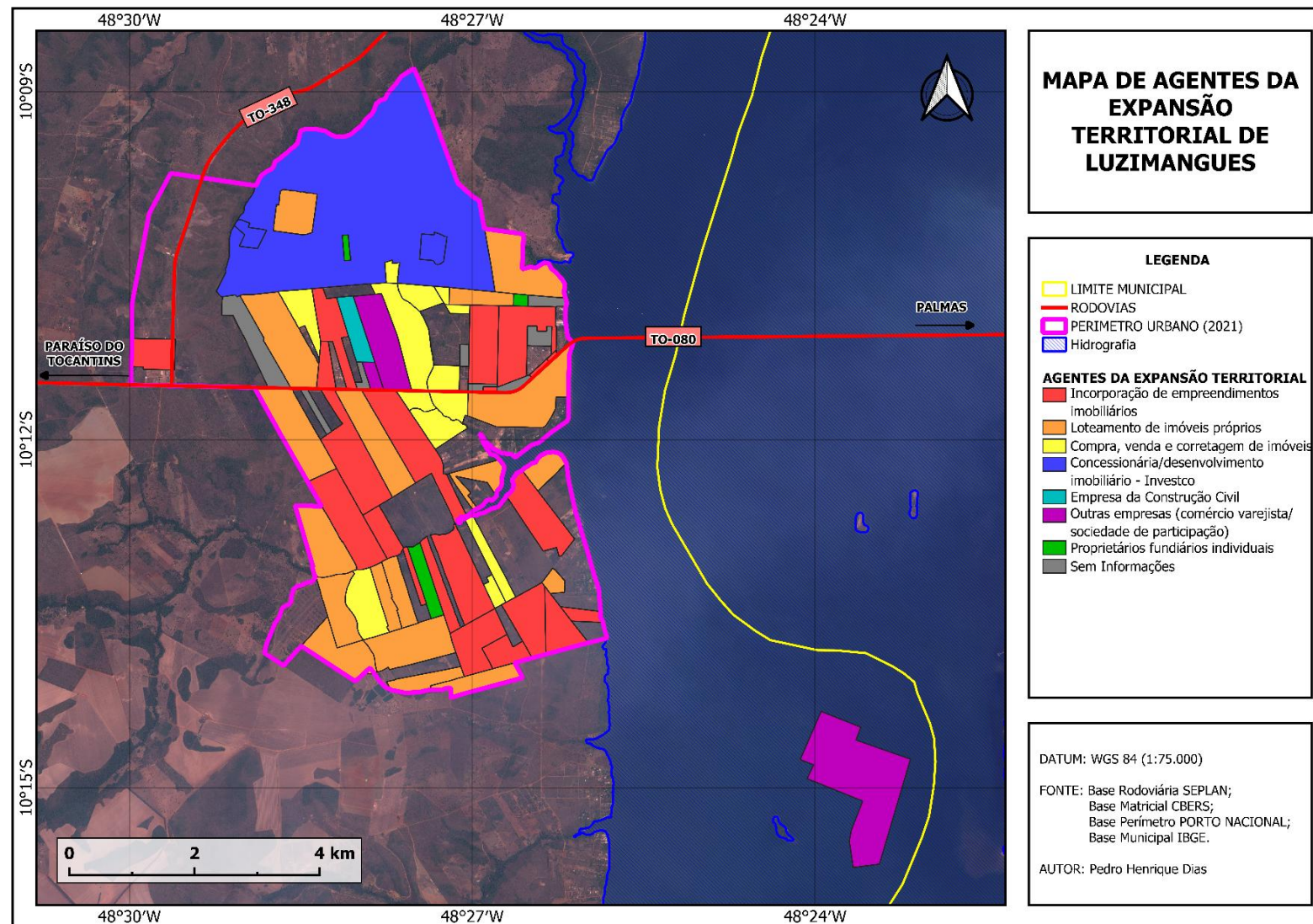
3.3. O mapeamento dos agentes da expansão territorial urbana em Luzimangues

A identificação dos agentes modeladores que atuaram e ainda atuam na conformação da morfologia urbana de Luzimangues gerou um mapeamento complexo (Figura 68). A maioria dos agentes responsáveis pela expansão territorial urbana no distrito é composta por empresas do setor imobiliário, incorporadoras e loteadoras, que adquiriram glebas a preços rurais para transformá-las em milhares de lotes urbanos, convertendo Luzimangues em uma “reserva fundiária”, de longo prazo, para a acumulação de capital, impulsionando a proliferação de loteamentos e a conformação de uma morfologia urbana dispersa e fragmentada.

Essa expressiva participação revela não apenas a centralidade do capital imobiliário no processo de dispersão urbana, mas também a atuação majoritária de agentes sediados em Palmas, que estruturaram e dinamizaram o mercado de terras tanto em Luzimangues como em Palmas, corroborando com a formação de uma aglomeração urbana (Bessa, 2017). Tal constatação dialoga com Bahiana (1978), para quem a identificação dos agentes que atuam no mercado do solo – seus interesses, estratégias e formas de ação – é fundamental para a compreensão das dinâmicas de expansão territorial urbana.

restante do atendimento se dá por poços artesianos providenciados pelos moradores e pelos próprios loteadores (Plêiade Ambiental, 2023).

Figura 68 – Luzimangues: os agentes da expansão territorial urbana, com seus respectivos loteamentos, 1994 a 2024



Fonte: Porto Nacional. Loteamentos no distrito de Luzimangues (registrados), s.d.; Porto Nacional. Mapeamento de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2, s.d..

Assim, a análise revela notável concentração empresarial, conforme evidenciado pelos dados sistematizados. Aproximadamente 67% dos loteamentos encontram-se sob o controle de dois grupos: Buriti Empreendimentos, responsável por treze loteamentos, e Fix Urbanismo, com cinco loteamentos. Ademais, identifica-se a atuação de seis principais empresas que detêm participação societária em aproximadamente 78% dos empreendimentos - Brasil Terrenos Holding S.A., Espaço Participações e Empreendimentos Ltda., D'rocha Participações Societárias Ltda., Lacerda Participações Societárias Ltda., Domínio Participações Societárias Ltda. e Stancorp Participações Brasil Ltda., indicando que o controle territorial está concentrado em um grupo restrito de investidores e empresas.

Apesar da predominância de pessoas jurídicas, registra-se a participação direta de cinco pessoas físicas em cerca de 48% dos loteamentos, demonstrando que indivíduos com significativa atuação societária também exercem papel central na expansão territorial do distrito, frequentemente articulando-se em redes societárias que conectam o capital fundiário ao imobiliário.

A ausência do Estado no mapeamento dos agentes modeladores (Figura 68) indica uma atuação indireta, pois, o poder público, por meio de legislações e, principalmente, da ampliação do perímetro urbano criou o arcabouço institucional e as condições materiais que viabilizaram a dispersão urbana em Luzimangues. Em resposta a essas condições, a iniciativa privada promoveu ativamente a incorporação e o loteamento das glebas de terras, consolidando a transformação do espaço rural em espaço urbano.

De forma geral, as ações que impulsionaram a expansão territorial urbana em Luzimangues resultaram de uma atuação paralela e articulada entre o poder público e a iniciativa privada, marcada por estratégias imobiliárias de seletividade, antecipação e fragmentação espacial.

A análise desenvolvida neste capítulo demonstra que a expansão territorial urbana em Luzimangues constitui um processo complexo, profundamente articulado aos processos espaciais da capital, Palmas, e marcado pela atuação estratégica de um conjunto de sujeitos e agentes modeladores do espaço urbano. A investigação permitiu identificar e caracterizar como impulsionaram a conformação da morfologia urbana dispersa e fragmentada do distrito, confirmando a premissa inicial de que essa configuração espacial não é aleatória, mas resultado de ações e estratégias concretas.

O poder público revelou-se fundamental na organização do espaço urbano de Luzimangues, criando as condições institucionais e materiais que viabilizaram a expansão territorial urbana. Porém com ações contraditórias, caracterizada por uma significativa

permissividade, ancorada na criação de instrumentos legais, como a Macrozona Urbana 2 e as alterações do perímetro urbano, que, ao invés de ordenar o território, incentivaram a incorporação especulativa de glebas rurais, sem os mecanismos necessários para garantir integração física e infraestruturas urbanas básicas.

Paralelamente, consolidou-se a hegemonia de agentes do setor imobiliário, majoritariamente, sediados em Palmas, que se revelaram os principais protagonistas da transformação do espaço rural em urbano. Empresas como a Buriti Empreendimentos, a Fix Urbanismo e a União do Lago, frequentemente organizadas em complexas redes societárias, foram responsáveis pela implantação da grande maioria dos loteamentos, operando por meio de estratégias de aquisição de terras, parcelamento e marketing territorial, subordinando a expansão de Luzimangues à lógica da acumulação de capital imobiliário.

A interação entre esses agentes produziu uma morfologia urbana específica: dispersa, fragmentada e marcada por vazios urbanos. A segregação residencial, a precariedade de infraestrutura em loteamentos populares e a baixa ocupação dos lotes tornam-se características estruturais que dificultam a integração comunitária, oneram o poder público com custos de infraestrutura e precarizam as condições de vida de significativa parcela da população.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta dissertação analisa os processos de apropriação e expansão territorial urbana de Luzimangues, distrito coalescente com Palmas, a capital do estado do Tocantins, mas pertencente ao município de Porto Nacional, com o intuito de explicar a origem e caracterizar a lógica da dispersão da mancha de ocupação urbana, via loteamentos, bem como de identificar os principais sujeitos e os agentes que desempenharam papel modelador na conformação da morfologia urbana dispersa e fragmentada.

A análise geo-histórica, desenvolvida no capítulo 1, evidencia que o distrito, originalmente formado por aglomerados rurais esparsos e pelo povoado Vila da Balsa, na margem esquerda do rio Tocantins, teve sua trajetória redefinida, primeiramente pelas estradas de acesso à BR-153, em Paraíso do Tocantins, e, posteriormente, pela implantação da capital, Palmas, na margem direita do rio, em 1989, em posição paralelamente oposta. A formação do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, em 2001, com o Reassentamento Luzimangues, e a construção da ponte Fernando Henrique Cardoso, em 2002, reconfiguraram radicalmente o espaço do distrito.

O período pós anos 2000 registrou-se uma mudança fundamental na lógica de expansão territorial em Luzimangues, de uma ocupação inicial de caráter mais espontânea marcada pelo adensamento contínuo e compacto, para uma ocupação nitidamente orientada pela acumulação de capital, por via imobiliária, materializado na proliferação de loteamentos, com o espraiamento descontínuo e com fragmentação espacial.

A investigação sobre os sujeitos e agentes dessa mudança revela os interesses do governo do estado, que, além do Projeto Orla (Tocantins, 2000), propôs um macroparcelamento para Luzimangues seguindo o modelo de Palmas, bem como do município de Porto Nacional, com a criação da Macrozona Urbana 2 (Porto Nacional, 2003), de modo a estabelecer as condições legislatórias para a incorporação especulativa de glebas rurais, transformando terras com valor agrícola em solos urbanos, favoráveis à expansão imobiliária, com sucessivas alterações no perímetro urbano, com o estabelecimento de áreas de expansão urbana, sem a contrapartida de exigências adequadas de infraestrutura.

A ação pública criou um ambiente institucional propício à atuação dos agentes imobiliários. De modo semelhante, a pesquisa revela o protagonismo do capital imobiliário, majoritariamente sediado em Palmas. De fato, a pesquisa demonstra que a expansão territorial do espaço urbano de Luzimangues constitui um processo complexo e estruturalmente vinculado às dinâmicas espaciais de Palmas. A atuação desses agentes do segmento imobiliário foi

marcada por estratégias de seletividade e antecipação espaciais, por meio de uma especulação programada, com a conivência dos poderes públicos, explorando, sistematicamente, a proximidade com Palmas como principal ativo, conforme evidenciado nas campanhas publicitárias analisadas. A dinâmica seguida pelos agentes privados, facilitada pela estrutura societária adotada, permitiu a captação de recursos de investidores não vinculados ao território local e a racionalização do processo de transformação do solo rural em urbano.

Assim, a morfologia do espaço urbano resulta da ação pública e da ação privada. A implicação espacial dessa interação entre sujeitos públicos e agentes privados é uma morfologia urbana caracterizada pela dispersão e fragmentação socioespacial. A análise documenta que a mancha de ocupação urbana de Luzimangues estende-se de forma descontínua ao longo do eixo da TO-080 e da margem esquerda do rio Tocantins, intercalando, atualmente, 65 loteamentos, com vazios urbanos intersticiais e com glebas não parceladas. Essa configuração do espaço urbano não resulta de processos aleatórios, mas materializa a lógica especulativa que orientou sua expansão, que evidencia que o parcelamento do solo não respondeu a demandas habitacionais imediatas, mas funcionou como mecanismo de reserva de valor. Tem-se, portanto, uma organização do espaço urbano que impõe custos elevados de infraestrutura, dificulta a integração comunitária e consolida padrões de segregação, que, por fim culminam em fragmentação socioespacial.

Em síntese, a expansão territorial de Luzimangues é indissociável da dinâmica territorial de Palmas, marcada pela predominância de interesses imobiliários e por uma gestão pública permissiva, dominada por uma lógica especulativa e financeirizada, cabendo análises mais aprofundadas.

REFERÊNCIAS

ABREU, M. J. C. **Os impactos socioeconômicos da Ferrovia Norte Sul no distrito de Luzimangues – TO**. 2014. 104 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Porto Nacional, 2014.

ALFA URBANISMO. Disponível em: <http://www.alfaurbanismo.com.br/empreendimentos/categoria/lancamentos/pg/2>. Acesso em: 20 set. 2025.

ALFA URBANISMO. Disponível em: <http://www.alfaurbanismo.com.br/residencial-vila-bela>. Acesso em: 05 nov. 2025.

ARCADIS. **Revisão do Plano Diretor do Município de Porto Nacional – Tocantins**. Rio de Janeiro, 2019.

ARCADIS. **Revisão do Plano Diretor do Município de Porto Nacional, Minuta de Lei**. Rio de Janeiro, 2021.

BESSA, K. Dispersão e fragmentação nas principais cidades do Tocantins, Amazônia Oriental: as lógicas recentes da expansão territorial em Palmas. **Revista Políticas Públicas & Cidades**, v. 5, n. 2, p. 57-80, ago./dez. 2017.

BESSA, K.; LUCINI, A. C. C.; SOUZA, J. A. N. Do plano à produção territorial da cidade: uma análise a partir da habitação em Palmas-TO. **GeoTextos**, Salvador, v. 14, n. 1, p. 125-154, jul. 2018.

BRASIL. Decreto de 15 de dezembro de 1997. **Outorga concessão para exploração do Aproveitamento Hidrelétrico denominado Lajeado, em trecho do rio Tocantins, no Estado do Tocantins**. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 16 dez. 1997.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

BURITI EMPREENDIMENTOS. **Empreendimentos Imobiliários**. Disponível em: <https://buritiempreendimentos.com.br/empreendimentos/>. Acesso em: 17 abr. 2025.

BURITI EMPREENDIMENTOS. Disponível em: <https://btsa.com.br/empreendimentos/?estado=Tocantins>. Acesso em: 20 set. 2025

BURITI EMPREENDIMENTOS. Disponível em: <https://btsa.com.br/empreendimento/park-dos-buritis-luzimangues/> Acesso em: 21 set. 2025.

BURITI ONLINE. Disponível em: <https://buritionline.com.br/to/luzimangues/>. Acesso em: 13 out. 2025.

CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios. **Revista Contexto**. São Paulo, 2011.

CATALÃO, I. Dispersão urbana: apontamentos para um debate. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 12, n. 21, p. 250-277, 2015.

CBN TOCANTINS. A História do distrito de Luzimangues traz já duas décadas de história e lutas. NUNES, Gleydsson, 2015. **CBN Tocantins**. Disponível em: (<https://www.cbntocantins.com.br/programas/cbn-tocantins/cbn-tocantins-1.318013/a-hist%C3%B3ria-do-distrito-de-luzimangues-traz-j%C3%A1-duas-d%C3%A9cadas-de-hist%C3%B3rias-e-lutas-1.892190>). Acesso em: 17 nov. 2024.

CHATEL, C.; SPOSITO, M. E. B. La dispersión urbana en Brasil. In: FERNARNDDES, José Alberto Rio; GONZALÉZ, Ruben Lois; SPOSITO, Maria Encanação B. (Org.). **El mundo visto de las ciudades**. Valencia: Tirant Humanidades, 2022. p. 71-82.

CIDADE VIVA BAIRRO PLANEJADO. Disponível em: <https://cidadevivaluzimangues.com.br/>. Acesso em: 15 set. 2025

CIDADE VIVA. Disponível em: <https://cidadevivaluzimangues.com.br/>. Acesso em: 15 out. 2025.

CLAWSON, M. Urban sprawl and speculation in urban land. In: PUTNAM, R. G.; TAYLOR, F. J.; KETTLE, P. G. (Ed.). **A Geography of urban places**. Toronto: Methuen, 1970.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano: notas teórico-metodológicas. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. p. 145-152.

COSTA, P. J. **Palmas (TO) – Travessia Balsa – Cenas Da Cidade 2002**. YouTube, 2012. Disponível em: (<https://www.youtube.com/watch?app=desktop&v=ruErBRq3zGE>). Acesso em: 20 dez. 2024.

DEMATTEIS, G. Contraurbanização, periurbanização, cidade dispersa e rede de cidades na Itália. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 12, n. 21, p. 14-34, 2015.

DEMATTEIS, G. Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: MONCLÚS, F. J. (Ed.). **La ciudad dispersa: suburbanización y nuevas periferias**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998. p. 17-34.

DIAS, P. H. **A vivência nos espaços públicos de lazer: distrito de Luzimangues, Porto Nacional, TO**. 30 f. Monografia (Graduação) - Universidade Federal do Tocantins. Porto Nacional, 2022.

DIRETORIA DE SERVIÇO DO EXÉRCITO (DSG). **Paraíso do Norte**. Carta Topográfica Matricial. Brasília: BDGEx (Banco de Dados Geográficos do Exército), 1979. Escala 1:100.000.

_____. **Vila Canela**. Carta Topográfica Matricial. Brasília: BDGEx (Banco de Dados Geográficos do Exército), 1979. Escala 1:100.000.

FERRARA, L. A. **Olhar periférico: informação, linguagem, percepção ambiental**. São Paulo: Edusp, 1999.

FIX URBANISMO. Disponível em: <https://fixurbanismo.com.br/conheca-os-melhores-lotes-para-investir-em-luzimangues/>. Acesso em: 10 out. 2025

FIX URBANISMO. Disponível em: <https://fixurbanismo.com.br/lotes-em-luzimangues-sao-o-melhor-investimento-do-momento/>. Acesso em: 10 out. 2025

FIX URBANISMO. Disponível em: <https://fixurbanismo.com.br/pesquisa-de-imovel/?location=luzimangues>. Acesso em: 20 set. 2025

FIX URBANISMO. Disponível em: <https://fixurbanismo.com.br/tag/luzimangues/>. Acesso em: 21 set. 2025.

FIX URBANISMO. <https://fixurbanismo.com.br/empreendimento/residencial-laguna-i-luzimangues/>. 22 set. 2025

GOIÁS. Decreto 3086, de 09 de dezembro de 1988. **Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de terras que especifica e dá outras providências**. Goiânia, 1988.

GOOGLE MAPS, 2025. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Escola+Estadual+Beira+Rio/>. Acesso em: 30 out. 2025.

GOOGLE MAPS, 2025. GOOGLE MAPS. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Vila+Luzimangues/> Acesso em: 08 set.2025.

GOOGLE MAPS, 2025. Disponível em: <https://www.google.com/maps/>. Acesso em: 11 out. 2025.

GOOGLE MAPS, 2025. Disponível em: <https://www.google.com/maps/place/Residencial+Jardim+Sofia/>. Acesso em: 10 out. 2025

GOOGLE MAPS, 2025. <https://www.google.com/maps/place/Condominio+It%C3%A1lia/>

GOOGLE STREET VIEW. **Margens da Rodovia TO-080, próxima a feira de Luzimangues**. Disponível em: <https://www.google.com.br/maps/>. Acesso em: 05 jul. 2024.

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

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Carta Topográfica Miracema/Miranorte**. Rio de Janeiro, [s.d.].

_____. **Censo Demográfico de 2000**. Rio de Janeiro, 2000.

_____. **Censo Demográfico de 2010**. Rio de Janeiro, 2010.

_____. **Censo Demográfico de 2022**. Rio de Janeiro, 2023.

INDOVINA, F. Algunes consideracions sobre la «ciutat difusa». **Documents d'Anàlisi Geogràfica**, Barcelona, n. 33, p. 21-32, jul./dez. 1998.

INDOVINA, F. **La città diffusa**. Venezia: Dipartimento di Analisi Economica e Sociale del Territorio/Istituto Universitario di Architettura di Venezia (DAEST-IUAV), 1990.

INVESTICO. **Plano de Desenvolvimento do Projeto de Reassentamento de Luzimangues**. Palmas, 2000.

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

LAGO OESTE EMPREENDIMENTOS. Disponível em: <https://www.lagoosteempreendimentos.com.br/>. Acesso em: 20 set. 2025.

LAGO OESTE. Disponível em: <https://www.lagoosteempreendimentos.com.br/>. Acesso em: 08 set.2025

LENCIONI, S. Urbanização difusa e a constituição de megarregiões. O caso de São Paulo-Rio de Janeiro. **e-metropolis**, Rio de Janeiro, ano 6, n. 22, p. 6-15, 2015.

LIMONAD, E. Urbanização dispersa, mais uma forma de expressão urbana? **Formação**, Presidente Prudente, v. 1, n. 14, p. 31-45, 2011.

LUCINI, A. C. G. C. **Palmas, no Tocantins, terra de quem? As desapropriações e desposseções de terras para a implantação da última capital projetada do século XX**. 2018. 230 f. Tese (Doutorado em Ciências do Ambiente) – Universidade Federal do Tocantins, Programa de Pós-Graduação em Ciências do Ambiente, Palmas, 2018.

MONCLÚS, F. J. Ciudad dispersa y ciudad compacta. Perspectivas urbanísticas sobre las ciudades mediterráneas. **D’Humanitats**, Girona, n. 7, p. 95-110, 1999.

MONCLÚS, F. J. Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico urbanísticas. Introdução. In: MONCLÚS, F. J. (Ed.). **La ciudad dispersa**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998. p. 143-167.

NOVA BAIRROS PLANEJADOS. Disponível em: <https://novabairros.com.br/empreendimentos/nova-tocantins/>. Acesso em: 05 set. 2025

OJIMA, R. Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. **Revista Brasileira de Estudos Populacionais**, São Paulo, v. 24, n. 2, p. 277-300, jul./dez. 2007.

OLIVEIRA, S. de S. **Porto Nacional: De Porto Real a espaço periférico de Palmas – TO**. 2009. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2009.

PALMAS. **Caderno de Revisão do Plano Diretor de Palmas**. IPUP. Palmas, 2002.

PINTO, L. M. C. **Luzimangues: Processos Sociais e Política Urbana na Gênese de uma “Nova Cidade”**. 2012. 188 f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Regional) – Universidade Federal do Tocantins, Programa Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional, Palmas, 2012.

_____. Luzimangues: uma “nova cidade” na periferia de Palmas? **Vitruvius – Arquitextos**, São Paulo, ano 14, n. 164.02, 2014.

PORTO NACIONAL. Lei Municipal nº 5, de 07 de maio de 1963. **Cria o distrito de Canela anexa ao município de Porto Nacional**. Porto Nacional, 1963.

_____. Lei nº 830, de 16 março de 1979. **Autoriza receber doações de terras deitas pelo INCRA**. Porto Nacional, 1979.

_____. Lei nº 1.415, de 18 de outubro de 1993. **Cria o distrito de Mangues/Santa Luzia e dá outras providências.** Porto Nacional, 1993.

_____. Lei nº 1.454, de 21 de junho de 1994. **Dá nova denominação a Distrito de Mangues/Santa Luzia e dá outras providências.** Porto Nacional, 1994.

_____. Lei nº 1.725, de 24 de janeiro de 2002. **Autoriza o Poder Executivo Municipal a Análise e Aprovação das Atividades de Ocupação do Solo Urbano às margens do Lago da Usina Hidrelétrica Luiz Eduardo Magalhães e dá outras providências.** Porto Nacional, 2002.

_____. Lei nº 1.782, de 27 de novembro de 2003. **Institui o macrozoneamento territorial do município de Porto Nacional e dá outras providências.** Porto Nacional, 2003.

_____. Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Nacional. **Relatório Técnico de Conhecimento da Realidade.** Porto Nacional, 2005.

_____. Lei Complementar nº 05, de 28 de setembro de 2006. **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável de Porto Nacional e dá outras providências.** Porto Nacional, 2006.

_____. Lei Municipal nº 30, de 05 de agosto de 2014. **Dispõe sobre a delimitação das áreas do perímetro urbano e da Zona de Ocupação Industrial da Macrozona Urbana 2 e dá outras providências.** Porto Nacional, 2014a.

_____. Lei nº 2.200, de 15 de outubro de 2014. **Dispõe sobre a incorporação de áreas ao perímetro urbano do Município e dá outras providências.** Porto Nacional, 2014b.

_____. Lei Complementar nº 45, de 29 de dezembro de 2015. **Modifica artigos das Leis Complementares nº 005 e 007/2006 e dá outras providências.** Porto Nacional, 2015.

_____. Projeto de Lei Complementar nº 05, de agosto de 2021. **Aprova o Plano Diretor do Município de Porto Nacional e revoga a Lei Complementar nº 5 de 28 de setembro de 2006 – Plano Diretor de Desenvolvimento Sustentável do Município de Porto Nacional.** Porto Nacional, 2021.

_____. Relatório final. **Plano municipal de água e esgoto (PMAE) Porto Nacional / TO.** Porto Nacional: Plêiade Ambiental, 2023.

PREFEITURA DE PORTO NACIONAL. **Loteamentos no distrito de Luzimangues (registrados).** Porto Nacional: Secretaria Municipal de Infraestrutura, Desenvolvimento Urbano e Mobilidade, [s.d.].

REIS FILHO, N. G. **Brasil: estudos sobre dispersão urbana.** São Paulo: FAU/USP, 2007.

_____. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** São Paulo: Via das Artes, 2006.

_____. (Org.). **Sobre dispersão urbana.** São Paulo: Via das Artes, 2009.

_____. Dispersão urbana e modernização capitalista. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 12, n. 21, p. 91-107, 2015.

RODRIGUES, A. M. A cidade como direito. **Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, Barcelona, v. XI, n. 245, ago. 2007.

RODRIGUES, A. M.; SEABRA, M. Habitação e espaço social na cidade de São Paulo. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 64, p. 19-58, 1986.

SECOM. Pontes FHC e de Lajeado passam por revitalização neste mês. Divulgação / Aduar, 2013. **Governo do Tocantins**. Disponível em: <https://www.to.gov.br/secom/noticias/pontes-fhc-e-de-lajeado-passam-por-revitalizacao-neste-mes/dlrpooqlaa7>. Acesso em: 10 ago. 2024.

SECOM. Tocantins atrai empresas ao pátio multimodal da Ferrovia Norte-Sul, localizado em Porto Nacional. **Governo do Tocantins**. Disponível em: <https://www.to.gov.br/secom/noticias/tocantins-atrai-empresas-ao-patio-multimodal-da-ferrovia-norte-sul-localizado-em-porto-nacional/2r7i7v5sn3jh>. Acesso em: 05 set. 2024.

SÊNE, A. G. UHE de Lajeado: um estudo do cotidiano do reassentamento de Luzimangues. **BOCC. Biblioteca On-line de Ciências da Comunicação**, v. 1, p. 1-15, 2009.

SILVA, M. A.; BAZZOLI, J. A. Dinâmica territorial do distrito de Luzimangues e o fenômeno da migração pendular. **Revista Estudo & Debate**, Lajeado, v. 30, n. 4, p. 53-77, 2023.

SISTEMA DE GEOPROCESSAMENTO DE PORTO NACIONAL. **Geomais Geotecnologia**. Disponível em: <http://geo.portonacional.to.gov.br/>. Acesso em: 13 jan. 2024.

SPOSITO, M. E. B. Formas espaciais e papéis urbanos: as novas qualidades da cidade e do urbano. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 7, n. 11, p. 123-147, jan. 2010.

_____. Prefaciando o tema: urbanização difusa e cidade dispersa. **Cidades**, Presidente Prudente, v. 12, n. 21, p. 2-13, 2015.

_____. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS FILHO, N. G. (Org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009. p. 35-54.

_____; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Ed. UNESP, 2013.

THEMAG ENGENHARIA. **Estudo de Impacto Ambiental – EIA. Avaliação de Impactos e Quadros Prospectivos**. Usina Hidrelétrica Lajeado. 1996.

TOCANTINS. Medida Provisória nº. 009, de 1º de janeiro de 1989. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, Palmas, n. 1, 1989a.

_____. Decreto Legislativo nº 006, de 9 de fevereiro de 1989. **Dispõe sobre a localização da capital definitiva do estado do Tocantins e dá outras providências**. Diário Oficial do Estado do Tocantins, Palmas, n. 12, 1989b.

_____. Lei nº 1.128, de 1 de fevereiro de 2000. **Institui o Projeto Orla e adota outras providências**.

_____. Lei nº 2.824, de 30 de dezembro de 2013. **Institui a região metropolitana de Palmas, e adota outras providências**. Palmas, 2013.

_____. Lei Complementar nº 01, de 29 de maio de 2025. **Altera a Lei Complementar nº 90, de 30 de dezembro de 2013, que institui a Região Metropolitana de Palmas, e adota outras providências.** Palmas, 2025a.

_____. Tocantins em movimento: governo avança na duplicação da ponte entre Palmas e Luzimangues. Palmas: Secretaria da Comunicação, out. 2025b. **Governo do Tocantins.** Disponível em: <https://www.to.gov.br/secom/noticias/tocantins-em-movimento-governo-avanca-na-duplicacao-da-ponte-entre-palmas-e-luzimangues/63tbpxoqi2ig>. Acesso em: 23 set. 2025.

TRIBUNA. FHC emociona-se em inauguração de ponte em Tocantins. Redação O Estado Do Paraná, 2002. **Tribuna do Paraná.** Disponível em: <https://www.tribunapr.com.br/noticias/brasil/fhc-emociona-se-em-inauguracao-de-ponte-em-tocantins/>. Acesso em: 15 mar. 2025.

UNIÃO DO LAGO. Disponível em: <https://www.uniaodolago.com.br/?ct-imoveis=luzimangues-to>. Acesso em: 10 ago. 2025

USGS. U.S. Geological Survey. **Imagens do Satélite Landsat.** Disponível em: <https://earthexplorer.usgs.gov/>. Acesso em: 02 set. 2024.

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

VIEIRA, J. de C.; OLIVEIRA, L. A. da S. Ferrovia norte-sul: impactos no desenvolvimento de Açailândia e Porto Nacional. **Desenvolvimento Regional em Debate**, Universidade do Contestado, vol. 10, 2020.

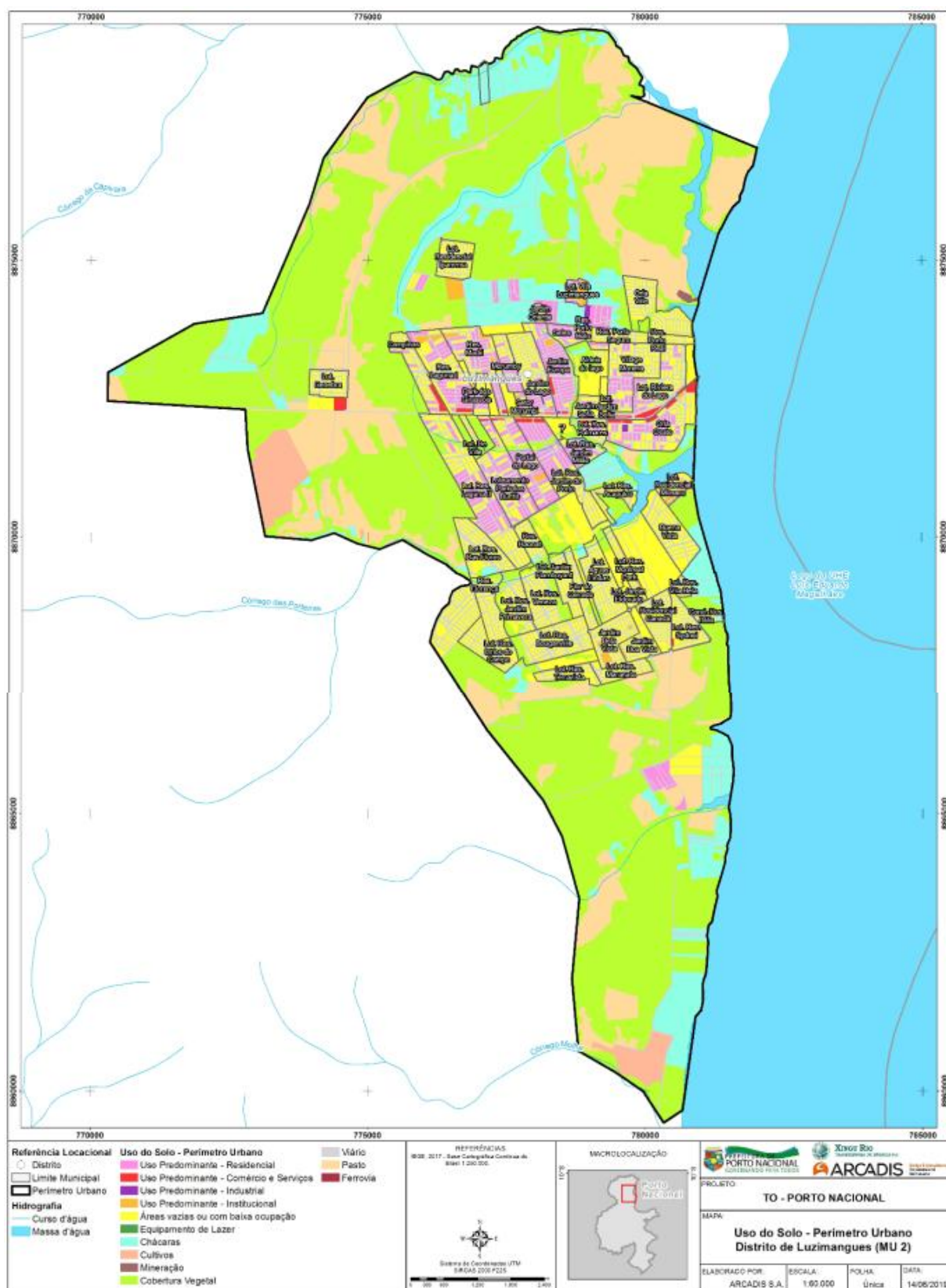
ANEXOS

Anexo 1 – Loteamentos no Distrito de Luzimangues (registrados) (Porto Nacional, s.d.)

ITEM	NOME LOTEAMENTO	EMPREENDEADOR	MATRI- CULA	DATA DE REGIS- TRO
01	ÁGUAS LINDAS	G6 Incorporadora Emp. Imobiliá- rios Ltda.	M-23360	08/08/2012
02	CAMPINAS	Construtora e Incorporadora Ltda.	M-33154	06/12/12
03	CAMPO BELLO	U2 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	M-55363	10/01/14
04	CHÁCARAS DE RECREIO CA- PIVARA	MP Empreendimentos e Const. Ltda.	M-58108	15/09/14
05	CHÁCARAS GRACIOSA	Darcy Garcia da Rocha e CIA Ltda.	M-13465	22/01/95
06	CONDOMINIO KALAHARI	Lindomar Mariano da Costa de Outro	M-17124	06/02/17
07	EMPRESARIAL – DE VILLE	Realeza Construtora e Incorpora- dora Ltda.	M-44739	14/01/13
08	JARDIM ELDORADO	UM Empreendimentos Imobiliá- rios Ltda.	M-33441	26/07/12
09	JARDIM EUROPA	BER Empreendimentos Imobiliá- rios Ltda.	M-33269	24/08/11
10	JARDIM FLAMBOYANTI	Marcos Antonio Neves Gonçalves	M-14698	09/09/10
11	JARDIM SOFIA	Lagos Empreendimentos Imobili- ários Ltda.	M-15862	18/04/05
12	JARDIM ORIENTE	Oriente Administração de Imóveis Ltda ME	M-33245	09/02/17
13	JARDINS DO LAGO	Jardins do Lago Empreendimen- tos Imobiliários Ltda.	M-17561	04/07/09
14	LOTEAMENTO NAUTICO	Limahmb Ltda ME	M-44580	02/05/13
15	PROJETO CALHETAS	Nulce Cardoso Lemos	M-17698	19/04/05
16	LOTEAMENTO ZEN I ETAPA	ZEN Loteamento SPE S/A	M-82954	26/08/16
17	LOTEAMENTO ZEN II ETAPA	ZEN Loteamento SPE S/A	M-82955	26/08/16
18	MONTREAL PARK	M5 Incorporadora Emp. Imobiliá- rios Ltda.	M-14686	08/08/11
19	ORLA OESTE	Graciosa Empreendimentos e Par- ticipações Ltda.	M-55292	29/11/13
20	ORLA VILLE	Santa Helena Quatorze Emp. E Participações SPE Ltda.	M-65204	15/07/14
21	PORTAL DO LAGO OU POR- TEIRA	Rocha Sampaio e Alves Ltda.	M-17801	29/10/04
22	PORTO BELO	Henrick Moreira Nery Blamires	M-18178	01/03/05
23	PORTO SEGURO	HMB Ltda.	M-22531	16/06/10
24	RESIDENCIAL BUENA VISTA	Buena Vista Incorporações Ltda	M-55950	06/11/13
25	RESIDENCIAL ACAPULCO	Acapulco Empreendimentos Imob. Ltda.	M-56171	30/05/14
26	RESIDENCIAL ALDEIA DO LAGO	SB Patrimônio Imobiliário Ltda.	M-38382	14/09/12
27	RESIDENCIAL JARDIM BELA VISTA	XR5 Empr. Imobiliários Ltda.	M-40668	08/08/12
28	RESIDENCIAL BOA VISTA	XR6 Empreendimentos Imobiliá- rios Ltda.	M-50551	04/07/13
29	RESIDENCIAL CANADÁ	Farol Empr. Imobiliários Ltda.	M-41781	03/12/12
30	RESIDENCIAL DAS FLORES	Ativa Empr. Imobiliários Ltda.	M-56024	24/04/14
31	RESIDENCIAL FLAMBOYANT II	MD Consultoria e Empr. Ltda.	M-34138	03/06/14

32	RESIDENCIAL FLOR DO CER- RADO	P2 Empr. Imobiliários Ltda.	M-14685	18/11/14
33	RESIDENCIAL FLOREÇA	Sólida Empr. Imobiliários Ltda.	M-59804	30/05/14
34	RESIDENCIAL GENEBRA	DF Empreendimentos Imobiliá- rios e Incorporações Ltda.	M-82554	07/12/15
35	RESIDENCIAL GUANABARA	Guanabara Empr. Imobiliários Ltda.	M-14697	28/06/16
36	RESIDENCIAL HAONAT	BE5 Incorporadora e Empr. Ltda.	M-71973	11/12/14
37	RESIDENCIAL IPANEMA	Ipanema Empreendimentos Imob. Ltda.	M-72945	22/12/15
38	RESIDENCIAL JARDIM BOU- GAINVILLE	Palmas Prime Empr. Imob. Ltda.	M-44575	29/01/13
39	RESIDENCIAL JARDIM DO PORTO	PR Empreendimentos Imob. Ltda.	M-32614	25/05/11
40	RESIDENCIAL JARDIM MILÃO	BER Empr. Imobiliários Ltda.	M-44612	14/12/12
41	RESIDENCIAL JARDIM MILÃO II	BER Empr. Imobiliários Ltda.	M-85050	05/05/17
42	RESIDENCIAL JARDIM PRI- MAVERA	J2S Empr. Imobiliários Ltda.	M-47790	24/04/14
43	RESIDENCIAL JARDIM MADRI	RBV Empr. Imobiliários Ltda.	M-44686	14/12/12
44	RESIDENCIAL LIRIOS DO CAMPO	Granville Empreendimentos Imob. Ltda.	M-73117	01/07/16
45	RESIDENCIAL LACUNA	Lacuna Empr. Imobiliários Ltda.	M-23147	29/12/08
46	RESIDENCIAL LAGUNA II	Ytagyba Empr. Imobiliários Ltda.	M-27163	26/02/10
47	RESIDENCIAL LAGUNA III	L6 Empr. Imobiliários Ltda.	M-27164	25/05/11
48	RESIDENCIAL MARANATA	Maranata Empreendimentos Imob. Ltda.	M-17514	01/09/14
49	RESIDENCIAL MÔNACO	Monaco Empreendimentos imobi- liários Ltda.	M-44742	09/12/14
50	RESIDENCIAL MORUMBY	Construtora e Incorporadora Mo- rumby Ltda.	M-19896	15/03/11
51	RESIDENCIAL PALMARES	WEA Empreendimentos Imob. Ltda.	M- 15836	11/03/15
52	RESIDENCIAL PARK DOS BU- RITIS	BRESA Empr. Imobiliários Ltda.	M-17560	17/02/12
53	RESIDENCIAL PARK DOS GI- RASOIS	MM Empr. E Construtora Ltda	M-34114	19/01/12
54	RESIDENCIAL PORTO REAL	Blamires & Oliveira Ltda	M-21952	21/09/12
55	RESIDENCIAL SELES	SS Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	M-56832	17/03/14
56	RESIDENCIAL SERRANO	Renato Carvalho de Sousa e Outro	M-16664	24/04/17
57	RESIDENCIAL SIDNEY	Farol Empreendimentos Imob. Ltda.	M-41782	07/01/13
58	RESIDENCIAL TERRA VISTA	MOTIVA Empr. Imobiliários Ltda.	M-14701	30/05/14
59	RESIDENCIAL VENEZA	Veneza Empreendimentos Imobi- liários Ltda.	M-70611	10/04/15
60	RESIDENCIAL VILA BELA	Palmas Prime Empr. Imobiliários Ltda.	M-80293	10/11/15
61	RIVIERA DO LAGO	Riviera do Lago Empreendimen- tos Ltda ME	M-18192	21/06/04
62	VILLAGE MORENA	Village Empr. Comercio de Mat. De Const. Ltda.	M-14221	16/06/15

Anexo 2 – Mapa de uso e ocupação do solo no Distrito de Luzimangues (Arcadis, 2019, p. 167)



Anexo 3 – Mapa de uso e ocupação do solo na Macrozona Urbana 2 – MU2 (Porto Nacional, s.d.)

