

Empreendimentos residenciais privados como indutores de crescimento urbano: estudo em Caxias, Maranhão, Brasil

A expansão urbana nas cidades é um fenômeno que tem sido corriqueiro nas cidades médias do Brasil e tem demandado certa atenção por parte do planejamento urbano destas cidades. Em geral, é consequência do aumento da população oriunda da zona rural, de outras cidades e regiões, que vai ocupando os espaços, consolidando sua moradia e contribuindo na formação de novos bairros. A implantação de produtos imobiliários residenciais tem sido responsável por novas formas de uso do solo urbana. Buscou-se analisar a expansão urbana ocorrida em Caxias, Estado do Maranhão, enfocando a participação dos empreendimentos residenciais privados neste processo. O delineamento da pesquisa, ocorreu por meio de pesquisa documental, bibliográfica, pesquisa de campo, observação, buscando-se em sites de instituições como Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura Municipal de Caxias, Câmara Municipal de Caxias e outros. Para a elaboração dos mapas temáticos usou-se o software QGIS e informações do IBGE. Foram identificados 23 empreendimentos privados, distribuídos da seguinte forma: dez conjuntos residenciais, seis loteamentos, sete condomínios horizontais fechados, localizados nas quatro Zonas da cidade: Norte, Sul, Leste e Oeste, especialmente em áreas mais periféricas expandindo a malha urbana de forma radial, dos centros das zonas para as extremidades. Após a implantação dos produtos imobiliários, verificou-se o aumento na valorização dessas áreas; incremento na implantação de infraestrutura pública para atender moradores dos empreendimentos, beneficiando também, os do entorno, que antes estavam desassistidos. Como aspectos negativos, observa-se a desvalorização de demais áreas no contexto da cidade, limitação e privatização de áreas públicas.

Palavras-chave: Expansão urbana; Condomínio fechado; Planejamento urbano; Loteamento residencial; Zoneamento urbano.

Private residential developments as growth inducers: a study in Caxias, Maranhão, Brazil

Urban sprawl in cities is a phenomenon that has been commonplace in medium-sized cities in Brazil and has demanded some attention from the urban planning of these cities. In general, it is a consequence of the increase in the population from rural areas, from other cities and regions, whom occupy spaces, consolidate their housing and contribute to the formation of new neighborhoods. The implementation of residential real estate products has been responsible for new forms of urban land use. We sought to analyze the urban expansion that took place in Caxias, State of Maranhão, focusing on the participation of private residential developments in this process. The design of the research took place through documentary research, bibliographic, field research, observation, searching on websites of institutions such as the Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura Municipal de Caxias, Câmara Municipal de Caxias and others. For the elaboration of thematic maps, the QGIS software and information from the IBGE were used. Twenty-three private developments were identified, distributed as follows: ten residential complexes, six subdivisions, seven closed flat condominiums, located in the four zones of the city: North, South, East and West, especially in more peripheral areas, expanding the urban fabric in a radial way, from the centers of the zones to the ends. After the implementation of real estate products, there was an increase in the value of these areas; increase in the implementation of public infrastructure to serve residents of the projects, also benefiting those in the surroundings, who were previously unassisted. As negative aspects, there is the devaluation of other areas in the context of the city, limitation and privatization of public zone.


Keywords: Urban sprawl; Gated community; Urban planning; Residential subdivision; Urban zoning.


Topic: **Engenharia Ambiental**


Received: **06/04/2022**

Approved: **22/04/2022**

Reviewed anonymously in the process of blind peer.

Luciana Batista Lima 
Instituto Federal do Maranhão, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/2094612735145586>
<https://orcid.org/0000-0001-7569-9352>
luciana0308@gmail.com

Wilza Gomes Reis Lopes 
Universidade Federal do Piauí, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/2455108901174407>
<https://orcid.org/0000-0002-3567-6831>
wilza@ufpi.edu.br

Leonardo Silva Soares 
Universidade Federal do Maranhão, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/5352983119262178>
<https://orcid.org/0000-0003-0373-2971>
leonardo.soares@ufma.edu.br



DOI: 10.6008/CBPC2179-6858.2022.004.0024

Referencing this:

LIMA, L. B.; LOPES, W. G. R.; SOARES, L. S.. Empreendimentos residenciais privados como indutores de crescimento urbano: estudo em Caxias, Maranhão, Brasil. **Revista Ibero Americana de Ciências Ambientais**, v.13, n.4, p.296-313, 2022. DOI:

<http://doi.org/10.6008/CBPC2179-6858.2022.004.0024>

INTRODUÇÃO

No Brasil, o fenômeno da expansão urbana tem sido acompanhado de fenômenos diversificados que envolvem fatores que vão desde regulação e normatização de áreas, formas de uso e ocupação do solo, como também o incremento de políticas sociais, nos lugares para onde a cidade cresce. Dentre estas, existe a questão da moradia e neste aspecto, as discussões giram em torno da produção e constituição de residências, sua tipologia e localização (GROSTEIN, 2001).

Lefebvre (2008) enfatiza que espaço é onde ocorre a reprodução da sociedade, suas relações sociais, posto que, a produção desse espaço é resultado de ações que permeiam aspectos econômicos, políticos e sociais. O espaço urbano das cidades tem por características seus usos diferenciados e a forma como é produzido, que é resultado dos interesses dos agentes produtores deste espaço, como por exemplo a gestão pública, empreendedores imobiliários, proprietários de terras e sociedade civil (CORREA, 1989). Tais agentes assumem função importante na materialização da ampliação das cidades a partir de seus interesses relacionados à produção do espaço, contribuindo com aspectos como isolamento socioespacial, discrepância nos valores das diferentes áreas urbanas e falta de infraestruturas (TABARIN et al., 2020).

O aumento da população urbana continua em destaque na sociedade atual, sendo que em 2000, aproximadamente, 138 milhões de população moravam na zona urbana, representando em torno de 81% da população. Enquanto em 2010, esta população chegou a mais de 160 milhões de habitantes, o que caracterizava 84% do total¹². Esta concentração populacional nas cidades pode ser demonstrada por dados demográficos secundários históricos e pelo aumento da mancha urbana em determinado período, visualizada por meio de mapeamento de registros cartográficos e imagens de satélites (SILVEIRA et al., 2014).

A concentração de pessoas no mesmo espaço, por meio da força de trabalho e do consumo, somada ao acúmulo de produção, faz com que as relações de produção compreendam alto grau de desenvolvimento, tornando mais rápida a realização da reprodução do capital, ao mesmo tempo em que amplia a concentração da população. De fato, a urbanização é reflexo da situação de concentração do capital e provocando aglomeração quando requer mais áreas disponíveis (NASCIMENTO et al., 2011).

O avanço do uso e ocupação do solo resultam de ações socioeconômicas, políticas e culturais sofridas nos últimos anos (QUEIROZ et al., 2016), sendo a cidade um conjunto de mutações que podem ser adaptadas a partir dos interesses de seus moradores (ARAÚJO, 2015). O que se percebe nas médias e grandes cidades do Brasil, é que os loteamentos e os condomínios fechados se configuram como modalidade habitacional em crescimento, vistos pelo mercado imobiliário como produtos de alto valor rentável (SOUSA et al., 2012).

Os condomínios fechados verticais ou horizontais chamam a atenção de clientes interessados na estrutura oferecida, como segurança e lazer, área protegida por muros, serviço de vigilância, parquinho para crianças, piscina, área gourmet e outros. O mercado de imóveis por sua vez, além de disponibilizar estes itens, oferece outros, considerados subjetivos, como felicidade, alegria, dando resposta à sociedade de consumo, que atende a esse chamado, diante da situação de insegurança e da falta de locais de lazer,

¹ <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2000/amostra-caracteristicas-gerais-da-populacao>

² <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/demografico-2010/amostra-caracteristicas-gerais-da-populacao-religiao-e-deficiencia>

vivenciada nas cidades, atualmente, e da falta de estrutura pública de lazer (CAVALCANTE et al., 2020). Neste sentido, Silva et al. (2017), em estudo sobre as campanhas publicitárias de condomínios horizontais fechados, na cidade de Teresina, Piauí, destacam que “o termo felicidade faz parte de alguns folders de condomínios, exaltando que a aquisição do imóvel nesses condomínios possibilitaria alcançar o almejado sonho de ser feliz”. Observa-se, ainda, que a aquisição da moradia, que tenha acesso a outros itens, como áreas verdes, áreas de lazer e segurança, está relacionada ao sonho dos moradores das cidades para se obter melhor qualidade de vida.

Nesse caso, o preço da mercadoria habitação é formado por seu alto valor agregado, resultado de uma produção complexa que mobiliza mão de obra e agentes para as etapas de implementação e pelo valor da terra em que o empreendimento se localiza, compondo uma realidade desigual nas cidades brasileiras, contribuindo para a segregação e marginalização da classe baixa, que fica sem acesso às melhores áreas (BUONFIGLIO, 2018). Assim, os loteamentos e condomínios fechados, horizontais ou verticais, com barreiras ou não, como produtos imobiliários, fazem parte dos novos modelos de residenciais, promovendo uma nova configuração socioespacial (SILVA et al., 2015).

Ressalta-se que, o aumento da população e conseqüente demanda por habitação têm contribuído para o surgimento de empreendimentos habitacionais, sejam eles edifícios de apartamentos verticais, loteamentos para construção de casas ou condomínios horizontais fechados, fazendo parte da realidade de muitas das cidades brasileiras. Para a construção destes empreendimentos residenciais, geralmente, são necessárias áreas mais extensas, o que faz com que sejam implantados em regiões mais afastadas da malha urbana, contribuindo, então, para a expansão da cidade (MARRA, 2018a).

Esta situação ocorre em muitas das cidades brasileiras, inclusive em cidades médias, como é o caso de Caxias, no Maranhão, que está localizada a 354 km da cidade de São Luís, capital do Estado. O município de Caxias, de acordo com o último censo de 2010, apresentou população de 155.129 habitantes, área territorial de 5.290,00 Km² e densidade de 30,12 hab/km², enquanto sua população estimada, para 2021, foi de 166.159 pessoas ²³.

Caxias apresenta expressiva influência como centro urbano da região Leste do Maranhão, pois sendo cortada pela rodovia BR 316, se configura como um dos pontos de acesso do tráfego de transportes oriundos das regiões Sudeste, Centro Oeste e demais estados do Nordeste em direção aos estados do Pará e demais estados da região Norte. É importante destacar, ainda, sua proximidade com a cidade de Teresina, capital do Piauí, que está localizada a apenas 70,00 km, fazendo que ocorra interação e a permuta de atividades, comerciais e de serviços, entre as duas cidades.

Ressalta-se que o município de Caxias sempre exerceu certa representatividade na região leste do Maranhão, tendo inclusive dado início à fase industrial no estado, com a implantação de uma das primeiras fábricas do Maranhão, em 1833. Inspirado em Caxias foi que “a capital São Luís e a cidade de Codó, essa última cidade circunvizinha a Caxias, em anos posteriores também criam movimentos para que também

³ <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ma/caxias/panorama>

iniciem a tentativa de instalarem suas primeiras fábricas” (BRAGA, 2019).

Embora, tenha sido precursor da atividade fabril no estado, o setor industrial do município de Caxias ainda não está consolidado, contudo apresenta diferenciado setor de comércio e serviços, que a torna como polo atrativo para um grupo de cidades próximas, que mantêm com Caxias, uma relação de dependência, direta ou indireta, de serviços de saúde, educação, comércio, trabalho. Por conta da sua localização estratégica, também funciona como sede de diversos órgãos públicos estaduais e federais. Tal fato é verificado pela ocorrência de uma dinâmica socioeconômica, que envolve um sistema de atividades como indústria, bens, serviços e habitação.

A partir dos anos 2000, tornou-se uma cidade universitária, com a implantação de várias Instituições de Ensino Superior (IES), tanto públicas, como a Universidade Estadual do Maranhão (UEMA) e o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão (IFMA), como também, faculdades de caráter privado, recebendo estudantes e professores de outros municípios.

Esses fatores têm atraído várias pessoas de outras cidades e regiões, que se fixam na cidade, desencadeando aumento da população, refletindo em demanda por novas moradias, formação de bairros, incorporação de novos espaços na cidade, de novos produtos imobiliários, como loteamentos residenciais e condomínios fechados e, conseqüente crescimento da malha urbana. Esse desenvolvimento contribuiu, também, com a valorização imobiliária, transformações socioeconômicas de parte da população, a qual busca morar com mais qualidade de vida.

Dessa forma, neste trabalho tem-se como objetivo, discutir como a implantação de empreendimentos habitacionais privados tem contribuído para a expansão urbana da cidade de Caxias, Maranhão, Brasil.

MATERIAIS E MÉTODOS

O estudo enfocou o município de Caxias, que está localizado no Estado do Maranhão, com coordenadas geográficas 04º 53' 34''S e 43º 26'23''W, a 354 km da cidade de São Luís, capital do Estado. com população de 155.129 habitantes ², em área territorial de 5.290,00 Km² e densidade de 30,12 hab/km², enquanto sua população estimada, para 2021, foi de 166.159 pessoas.

Da população do município de Caxias, em 2010, 118.534 estavam na zona urbana e 36.595 habitantes estavam na zona rural ². A atual área do território administrativo do município equivale a 45,45% do total de área original, que já foi de 11.691 km², reduzida com o desmembramento territorial para a criação dos municípios de Aldeias Altas no sentido Norte e de São João do Soter, na direção Oeste. É margeada pelo Rio Itapecuru e Rio Parnaíba, tendo como limites, o município de Coelho Neto ao Norte; o município de Parnarama, ao Sul; o Rio Parnaíba, os municípios de Timon e de Matões, ao Leste; e os municípios de Aldeias Altas, São João do Soter e Codó, a Oeste (BRASIL, 2011), como visto na Figura 1.

Para o desenvolvimento do trabalho, foi realizada pesquisa documental e bibliográfica, por meio de busca em *sites* de instituições, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), órgãos municipais, como a Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura Municipal de Caxias,

Câmara Municipal de Caxias, entre outros. Assim, obteve-se aporte teórico sobre as temáticas estudadas: evolução da malha urbana, aspectos legais relacionados à planejamento e organização da cidade, habitação e outros.

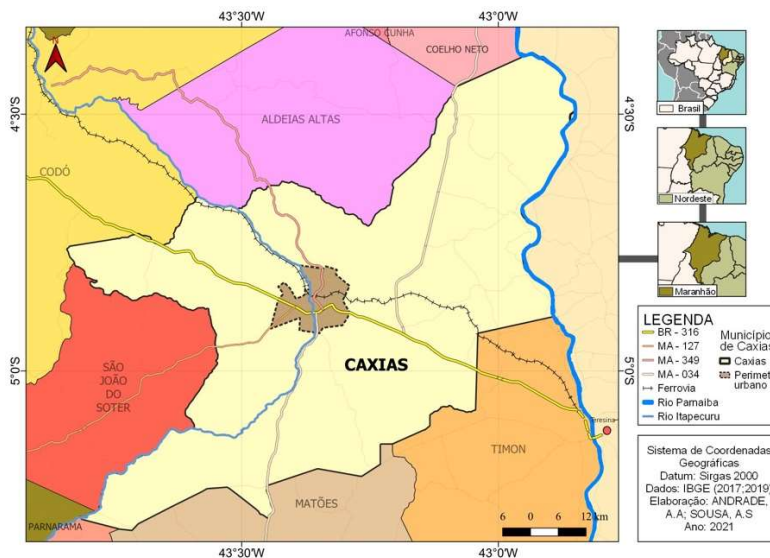


Figura 1.: Mapa de localização do município de Caxias, Maranhão. **Fonte:** Adaptado de SEPLAN (2022) e IBGE (2020).

Quanto às etapas de seleção, obtenção e organização dos dados, os principais órgãos e estudos que subsidiaram este trabalho, foram Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), órgãos municipais, como a Secretaria Municipal de Saúde, Secretaria Municipal de Planejamento, Prefeitura Municipal de Caxias, Câmara Municipal de Caxias e outros. Para a identificação de características e localização dos empreendimentos foi realizada observação direta, durante visitas aos locais.

Para a elaboração de mapas, contendo a localização dos empreendimentos e outras informações, foi utilizado o Sistema de Informação Geográfica (SIG), com o uso do Software QGIS, versão 3.16.15, para tratamento inicial e final dos dados. Os dados vetoriais com a localização de equipamentos urbanos e principais vias de acesso, foram obtidos na Prefeitura de Caxias, no IBGE, ou ainda, por meio de pesquisa de campo. Os dados como topologia, nomenclatura de vias, bairros e locais semelhantes trabalhados foram obtidos em plataformas digitais públicas federais, como IBGE e, também, municipais, como dados da Prefeitura Municipal de Caxias. As informações foram alocadas em arquivos no formato *shapefiles*, construídos sobre vetorização em polígonos e linhas. Foi definido o recorte espacial de cada temática apresentada e as escalas que variam de 1:50.000 a 1:90.000.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Aspectos demográficos e descrição do espaço urbano de Caxias, Maranhão

A cidade de Caxias, Maranhão, tem presenciado transformações que fazem parte de um processo de expansão, que vem ocorrendo desde os anos de 1990, com o aumento da ocupação de áreas para a implantação de empreendimentos residenciais, seja por meio de políticas públicas habitacionais ou com financiamento da iniciativa privada, construídos por empresas do ramo imobiliário e da construção civil. Para que se compreenda esse processo, é importante considerar a cidade como um conjunto de mutações, que

vão surgindo ou se adaptando a partir das demandas de sua sociedade.

Em 2017, foi estabelecido um novo modelo de divisão de regiões do Brasil: as Regiões Geográficas Imediatas e Intermediárias, incorporando e articulando a dinâmica dos recentes processos de transformação dos espaços regionais. No caso do Maranhão, o estado ficou dividido em cinco Regiões Geográficas Intermediárias: São Luís, Santa Inês-Bacabal, Caxias, Presidente Dutra e Imperatriz Enquanto, as Regiões Geográficas Imediatas foram definidas, hierarquicamente, a partir do maior polo urbano. Entre as Regiões Imediatas, Caxias nomeia os municípios de Afonso Cunha, Aldeias Altas, Coelho Neto, Duque Bacelar e São João do Soter e Caxias⁴.

Os dados da população, urbana, rural e total dos municípios da Região Geográfica Imediata de Caxias, e de São Luís, capital do Estado, considerando-se os resultados dos Censos Demográficos, dos anos de 1991, 2000 e 2010¹²⁵, estão apresentados na Tabela 1, que permite visualizar o crescimento da população urbana do município de Caxias.

Tabela 1: Municípios da Região Geográfica imediata de Caxias, com população urbana e rural em 1991, 2000 e 2010.

LOCAL	1991			2000			2010		
	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANA	RURAL
São Luís	525.375	192.912	332.463	702.713	678.205	24.508	862.993	817.165	45.828
Afonso Cunha	2.973	1.105	1.868	3.380	1.716	1.664	4.430	2.514	1.916
Aldeias Altas	13.259	3.763	9.496	13.954	5.636	8.318	18.194	10.521	7.673
Caxias	104.287	62.316	41.971	108.002	81.614	26.388	124.924	96.379	28.545
Coelho Neto	27.132	21.460	5.672	31.701	26.438	5.263	36.572	30.586	5.986
Duque Bacelar	5.049	1.921	3.128	6.717	3.029	3.688	8.088	4.044	4.044
São João do Soter*	-	-	-	11.017	3.339	7.678	13.056	5.002	8.053

*Município criado em 1992, desmembrado do município de Caxias. **Fonte:** IBGE ^{1 2 3}.

Observa-se que na Região Geográfica Imediata de Caxias é o município de Caxias que se sobressai dos demais, apresentando a maior população e maior desenvolvimento, apresentando, ainda, a segunda maior taxa de população urbana da região, com 59,75%. Com mais da metade da população concentrada na área urbana, Caxias ultrapassava a taxa da capital São Luís que era de 36,72%. Nos anos 2000, a taxa de urbanização chegou a 72,57%, com crescimento de 3,44%, o que se leva a entender que houve um maior movimento de migração de população rural para a zona urbana, provocando ampliação do tecido urbano e crescimento demográfico em Caxias. O Censo de 2010, apontou Caxias como tendo a segunda maior taxa de urbanização com 77,15% da região. De fato, isso resultou em avanço na malha urbana, com a criação de novos bairros, alteração de áreas rurais para urbanas e pelos movimentos de ocupação de vazios por população sem moradia.

Caxias é uma cidade de porte médio, considerada como um centro polarizador na região Leste do Estado do Maranhão, pois oferece uma gama de bens e serviços, que tem contribuído para o crescimento da cidade. Está configurada em cinco zonas, denominadas Zona Norte, Zona Sul, Zona Leste, Zona Oeste e Central e dividida em 35 bairros (CAXIAS, 2009), como apresentado na Figura 2.

Os bairros de Caxias, estão descritos na Tabela 2, com a quantidade de população e respectiva porcentagem por zona. Foi observada diferença significativa da quantidade de população da Zona Central

⁴ <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv100600.pdf>

⁵ <https://sidra.ibge.gov.br/pesquisa/censo-demografico/contagem-1996/inicial>

para as demais zonas, tendo esta zona, o menor número de habitantes, representando 11,84% do total da população urbana (CAXIAS, 2020).

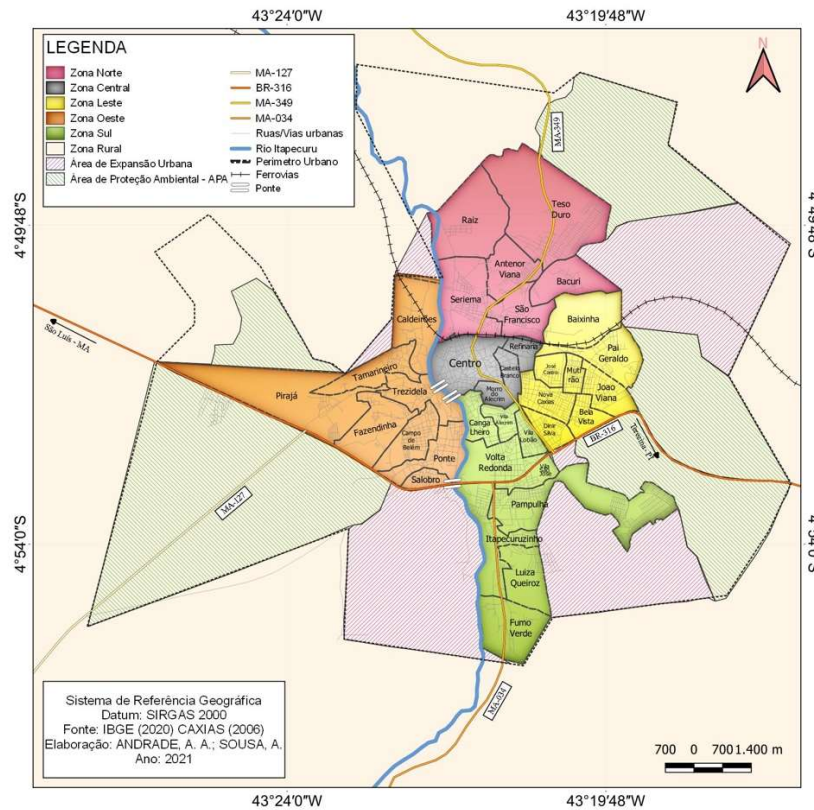


Figura 2: Cidade de Caxias, com sua divisão por zonas e áreas de expansão urbana e áreas de proteção ambiental.

Fonte: Adaptado de IBGE (2020) e SEPLAN (2022).

Tabela 2: Bairros e população por zonas da cidade de Caxias, Maranhão, em 2020.

Zona	Bairros	População (2020)	%
Central	Centro, Morro do Alecrim, Castelo Branco e Refinaria	13.269	11,84
Norte	Seriema, Antenor Viana, Raiz, Teso Duro, Bacuri, São Francisco	25.520	22,77
Sul	Vila Alecrim, Vila Lobão, Cangalheiro, Volta Redonda, Vila São José, Pampulha, Itapecuruzinho, Luiza Queiroz, Fumo Verde	26.219	23,40
Leste	Dinir Silva, Pai Geraldo, Nova Caxias, José Castro, Baixinha, Mutirão, João Viana, Bela Vista	18.595	16,59
Oeste	Fazendinha, Tamarineiro, Salobro, Ponte, Pirajá, Trizidela, Campo de Belém, Caldeirões.	28.430	25,37
TOTAL		112.033	100,00

Fonte: Caxias (2009; 2020; 2021)

A zona Central é a área em que se concentra a maior parte do setor comercial, administração pública, instituições financeiras, serviços de saúde e de educação, tanto públicos quanto privados. Segundo Pessoa (2010), historicamente, sua ocupação foi mais de uso habitacional, servindo como área de moradia das famílias mais abastadas da cidade, que depois deixaram a área, ocupando locais mais afastados.

Esta mudança de uso, também, tem ocorrido em outras cidades, como visto no estudo de Rangel e Tevenin (2018), que abordou as transformações do espaço urbano de Ilhéus, na Bahia, observando que muitos dos antigos casarões, datados do século XIX, sedes das fazendas produtoras de cacau da época, passaram do tipo de uso residencial para comercial, atendendo aos setores de comércio e serviços. No caso da cidade de Caxias, essa alteração de funcionalidade, também, é verificada, pois atualmente, os casarões históricos que serviam como residências passaram a serem usadas como estabelecimentos comerciais, de

serviços e, também, como sede de órgãos da administração pública local, estadual e federal, dentre outros.

Neste sentido, Tabarin et al. (2020) observaram que, muitas vezes, os altos valores dos aluguéis praticados nessas regiões comerciais centrais, é um dos fatores que faz com que muitos comerciantes se direcionem para as áreas de expansão das cidades, estando mais perto do público-alvo. Em relação à cidade de Caxias, observa-se que as Zonas Sul e Leste apresentam núcleos de desenvolvimento socioeconômico, que contribuem para a produtividade da área, pois além de oferecer comércios e serviços, empregam mão de obra local, movimentam a moeda e minimizam o congestionamento de trânsito e a falta de estacionamento, existentes na Zona Central.

O núcleo formador da cidade foram os bairros Trizidela, localizado na atual Zona Oeste; Centro e Morro do Alecrim, na Zona Central (BARROS, 2015). A população que foi crescendo por migração ou naturalmente com a multiplicação de moradores e famílias, foi ocupando outros espaços, em diversas direções, expandindo e povoando as demais áreas, nas direções Norte, Sul, Leste e Oeste, principalmente em nas extremidades do perímetro urbano. Este movimento é observado em outros locais, como foi constatado por Lima et al. (2019), na cidade de Teresina, capital do Piauí, em que no seu processo de expansão, as populações foram povoando outras áreas, motivados pela possibilidade de ocupação clandestina ou valores de mercado mais acessíveis.

Em Caxias, observa-se que a Zona Norte é formada por bairros com população de menor poder aquisitivo, destacando-se que os bairros Antenor Viana e Teso Duro, foram formados a partir da ocupação da área de entorno ao Lixão Municipal, expandido a ocupação nos espaços adjacentes, constituindo os bairros São Francisco e Bacuri. Por outro lado, a ocupação da Zona Leste, de acordo com Pereira et al. (2020), ocorreu a partir da formação do bairro Nova Caxias, nos anos de 1980. A partir dos anos 2000, foi criado o bairro José Castro e os demais bairros foram estabelecidos a partir da Lei 1839/2009 (CAXIAS, 2009). Formados sem planejamento adequado, os bairros Bela Vista, João Viana, Baixinha, João Viana, Mutirão e Pai Geraldo estão sujeitos a problemas de infraestrutura, como alagamento e deslizamento, dentre outros.

A Zona Oeste é a que apresenta mais habitantes, representando 25,37% da população urbana, tendo como bairro mais populoso, o bairro Trizidela. “A Trizidela”, como o bairro é conhecido, considerado um dos embriões populacionais da área urbana, foi se expandido e formou os bairros Salobro, Ponte, Campo de Belém e Tamarineiro, que foram derivando outros, dinamizando uma das zonas mais populosa da cidade, visto que são bairros considerados essencialmente residenciais (PLHIS, 2012).

Embora haja a oferta de serviços públicos e comércios por todas as zonas, é a Zona Sul que concentra 23,40% da população, observando-se maior dinamismo econômico, por meio de opções de comércio varejista, serviços financeiros, lazer e de entretenimento da cidade, sobretudo nos bairros Vila Alecrim, Volta Redonda. São encontradas agências bancárias e lotéricas, casas de eventos, minimercados e comércios e serviços, como salões de beleza, padarias, farmácia, academias, bares, estabelecimentos de alimentação, postos de combustíveis e instituições de educação e de saúde. Também, é nela que está localizado o Caxias Shopping Center, com espaço para 142 lojas, inaugurado em 2016, que tem impulsionado o crescimento do local, ofertando espaços de comércio, serviços, alimentação e lazer e atraindo espaços para habitação.

Caxias tem atraído população da zona rural e de outras cidades e regiões, que busca melhoria de condições de vida, por meio de trabalho, acesso por serviços de educação, saúde, que terminam se fixando na cidade, demandando entre outras necessidades, a oferta por unidades habitacionais.

Destaca-se a importância da análise da ampliação do espaço urbano, para que se possa identificar os atores que têm atuado no crescimento urbano, como o Estado, os agentes imobiliários e a população. Entre os fatores que podem contribuir para a expansão da malha urbana, destaca-se a implantação de empreendimentos residenciais, como loteamentos e condomínios horizontais, seja por programas habitacionais públicos ou pela iniciativa privada.

Empreendimentos residenciais privados em Caxias

Em Caxias, até o ano de 2021, foram identificados 23 empreendimentos privados horizontais, apresentados na Tabela 3, contendo informações da zona onde está inserido, nome, tipologia, tamanho e época de sua implantação e tipo de edificação.

Tabela 3: Empreendimentos imobiliários privados, na cidade de Caxias, Maranhão.

Zona		Nome comercial	Ano início	Quantidade ou área (m ²)	Tipologia do empreendimento	Tipo da edificação
Norte	1	Conjunto Acaraú	1990	42 casas	Conjunto Residencial	Modelos diversos
	2	Conjunto Alto do Ipem	1998	80 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	3	Residencial Sabiá	2000	277 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	4	Condomínio Moisés Varão	2010	13 casas	Condomínio Fechado	Modelos diversos
	5	Condomínio Tropical	2013	13.785,91	Condomínio Fechado	Modelos diversos
	6	Residencial Vila Real	2013	32 casas	Loteamento	Modelos iguais
	7	Ramires Residencial I	2014	493.672,30	Loteamento	Lotes para venda
	8	Residencial Vila Iracema	2015	21 casas	Condomínio Fechado	Modelos iguais
Sul	9	Residencial Constantino Castro	1995	94 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	10	Residencial Pampulha	1998	224 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	11	Condomínio Village	2010	62 casas	Condomínio Fechado	Modelos diversos
	12	Residencial São Pedro	2010	152 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	13	Residencial Vila Alecrim	2010	24 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	14	Loteamento Cidade Jardim	2016	346 lotes	Loteamento	Lotes para venda
Leste	15	Residencial Hélio Queiroz	1992	140 casas	Loteamento	Modelos diversos
	16	Residencial Monte Bello	2008	23 casas	Condomínio Fechado	Modelos iguais
	17	Imperial Residence	2010	14 casas	Condomínio Fechado	Modelos iguais
	18	Residencial Alto da Cruz	2013	33 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	19	Residencial Vale do Sol	2015	225 lotes	Condomínio Fechado	Modelos iguais
	20	Aldeia do Sol Empreendimentos	2021	335.960,00	Loteamento	Lotes para venda
Oeste	21	Residencial Vila DNER	2004	14 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	22	Residencial Mirante d'Aldeia	2012	69 casas	Conjunto Residencial	Modelos iguais
	23	Loteamento Cidade Alegre	2020	22.773,12	Loteamento	Lotes para venda

Em Caxias, os empreendimentos residenciais privados têm sido implantados por agentes produtores imobiliários representados por empreendedores imobiliários, proprietários de terras e sociedade civil, que movimentam o setor, agindo em todo o processo. Podem atuar, desde a incorporação do empreendimento, gerenciando a fase inicial, a partir de decisões sobre a tipologia do conjunto residencial, estrutura da edificação, até estratégias de venda, como também, financiamento, viabilização de compra do terreno e/ou construção do imóvel, execução ou terceirização da construção e comercialização. Acredita-se que esses agentes incorporadores produzem moradias, com a perspectiva de alto percentual de lucro, agregando valor ao preço final, o que contribui para a exclusão de classes menos favorecidas, economicamente, ao acesso de produtos imobiliários formais.

Foi constatada a presença de empreendimentos habitacionais privados em todas as zonas da cidade, destacando-se que foram identificados dez empreendimentos residenciais verticais, que estão todos localizados na zona Central. Trata-se de edifícios residenciais ou de uso misto, de até quatro andares, direcionados para aluguel, geralmente para estudantes e profissionais de outras cidades, que preferem localizar no centro da cidade, devido à proximidade de locais de trabalho e de ensino.

Ressalta-se, contudo, que neste estudo foram abordados, apenas, os empreendimentos habitacionais horizontais privados, identificados na cidade Caxias que estão apresentados na Figura 3, com localização, tipologia, zona e bairro em que estão inseridos. A seguir é comentado a inserção dos empreendimentos habitacionais privados, identificados em Caxias, além do papel que representam para o crescimento urbano de cada zona da cidade.

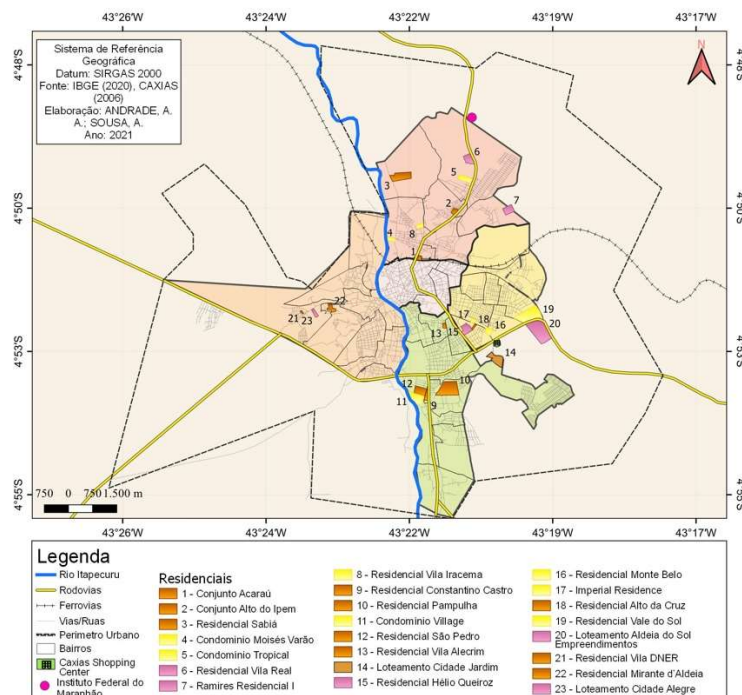


Figura 3: Localização dos empreendimentos residenciais privados, por bairro, na cidade de Caxias

Zona Norte

Na Zona Norte, encontra-se o Conjunto Acaraú, empreendimento privado datado de 1990, no bairro Seriema. Antes disso, é importante mencionar que, em 1981, foi implantado nesta zona o Conjunto IPem, com 230 habitações, construído com recursos do Estado, voltados para funcionários públicos estaduais, localizado, também, no bairro Seriema, embora mais afastado da área central. Acredita-se, então, que a implantação do Conjunto IPem, com recursos públicos, possa ter contribuído para levar infraestrutura para a região Norte, facilitando a construção de empreendimentos privados.

O Conjunto Acaraú, com 42 casas, construído nas proximidades da linha férrea e da Rodovia BR-316, permitiu reduzir o isolamento do Conjunto Habitacional IPem, construído em 1981, das áreas mais centrais da cidade. No bairro que, anteriormente, era considerado, apenas, residencial, foram instaladas escolas, variados pontos de alimentação, hospital, clínicas, casas de festas e além de diversificados tipos de atividades

comerciais (BARROS, 2020).

Outro fato que pode ter sido importante para a promoção do crescimento de Caxias em direção à Zona Norte, foi a construção do Campus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão (IFMA), em 2009, distante da área central na direção Norte, que poderia ter induzido o surgimento do Condomínio Tropical e do Loteamento Residencial Vila Real, ambos de 2013, situados nas proximidades da Rodovia MA-349, que dá acesso ao IFMA. Destaca-se, ainda, a construção do Conjunto Habitacional Residencial Eugênio Coutinho, promovido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2012, que com o total de 2.000 casas, tem promovido o adensamento populacional do Bairro Teso Duro, no extremo da Zona Norte, ocupando áreas antes despovoadas e afastadas do centro urbano.

Até o início dos anos 2000, os bairros Antenor Viana e Teso Duro, eram conhecidos, apenas, como bairros próximos ao Lixão Municipal, o que tornava a área com baixo interesse pelo mercado. A implantação de 80 casas do Conjunto Residencial Alto do Ipem, em 1998, no bairro Antenor Viana, desencadeou um processo de valorização e de aumento demográfico nestes bairros, sobretudo por populações com maior poder aquisitivo, podendo se observar casas de padrão médio ao longo da avenida principal.

O Residencial Sabiá com 277 residências, construído em 2000, no bairro Raiz, também, foi responsável pela ampliação da malha urbana em direção ao Norte, impulsionando o crescimento populacional do bairro Seriema, levando à ocupação das áreas do entorno. Ressalta-se que, entre o Residencial Sabiá e a área mais urbanizada do bairro Raiz, há grande espaço vazio, que pode, posteriormente, receber moradores, seja por meio de ocupação individual ou pela implantação de novos empreendimentos naquela direção.

Além dos loteamentos residenciais mais antigos, que se encontram totalmente vendidos e ocupados, foram identificados outros mais recentes, que estão em fase de venda. Na Zona Norte, estão localizados o Loteamento Vila Real, no bairro Teso Duro e o Loteamento Ramires I, no Bairro Bacuri. No Vila Real, implantado em 2013, há disponibilidade de compra de casas já construídas, como também os terrenos. O Loteamento Ramires Residencial I, com área de 493.672,3 m², está localizado, no bairro Bacuri, em área mais afastada da cidade. Embora tenha iniciado, em 2014, contando com campanha publicitária e ampla divulgação, apresentando valores acessíveis, ainda não apresenta residências construídas. Talvez, seja pelo fato de se localizar em área descontínua e dispersa da malha urbana, de difícil acesso, sem conexão com as demais vias, que não tenha despertado o interesse.

Os condomínios horizontais fechados que fazem parte da nova forma de moradia, manifestada nas cidades atuais, também estão presentes em Caxias, tendo sido identificados sete condomínios fechados, distribuídos nas zonas Norte, Sul e Leste da cidade. Na Zona Norte, estão localizados o Condomínio Moisés Varão, o Residencial Vila Iracema no bairro Seriema e o Condomínio Tropical, no bairro Teso Duro. O Condomínio Moisés Varão, de 2010, foi o primeiro dessa modalidade a ser implantado, com 13 casas construídas e ainda com lotes disponíveis.

Destaca-se que o Residencial Tropical, de 2013, com 11 casas e o Residencial Vila Iracema, de 2015, com 21 casas, foram construídos após a implantação do Conjunto Residencial Eugênio Coutinho do PMCMV,

de 2012, com 2.000 moradias, no bairro Teso Duro, que pode ter contribuído para levar infraestrutura para aquele local, possibilitando a implantação dos condomínios residenciais fechados e consequente valorização da área.

Zona Sul

Na expansão para a Zona Sul, destaca-se a implantação do Residencial Constantino Castro, em 1995, com 94 casas, e logo em seguida, em 1998, o Residencial Pampulha, composto de 224 casas construídas e 624 lotes, disponíveis para venda, que contribuíram para o crescimento da zona Sul, inclusive atravessando a Rodovia BR 316, que funcionava como um limite para a ocupação desta zona. É possível visualizar a disponibilidade de lotes vazios no Residencial Pampulha, cuja ocupação permitirá o adensamento populacional da zona Sul.

As rodovias tanto podem se configurar como um limite, como podem contribuir para a expansão das cidades. Neste sentido, Polidoro e Barros (2012, p. 326) apontam as rodovias como indutoras para ocupação do espaço urbano, afirmando que se tornam “grandes atrativos para a instalação de indústrias por facilitar o escoamento, a produção e de empreendimentos comerciais pela facilidade de acesso. Estes empreendimentos, por sua vez atraem loteamentos residenciais usualmente habitados pela classe trabalhadora”. Na cidade de Caxias é possível observar a localização de vários empreendimentos residenciais nas proximidades das rodovias estaduais MA-349, na Zona Norte e MA-034 e da rodovia federal BR-316, na Zona Sul.

O Residencial Constantino Castro, com 94 casas, e o Residencial Pampulha com 224 residências construídas e 624 lotes, foram implantados no bairro Itapecuruzinho, em área de antigas fazendas rurais, incorporadas à malha urbana, no final dos anos de 1980, que atraiu moradores, consolidando, também, os bairros do entorno, Volta Redonda, Fumo Verde e Luiza Queiroz. O Residencial São Pedro, no bairro Itapecuruzinho, foi implantado em 2010 e conta com 152 casas e foi construído no entorno do Residencial Constantino Castro, do Residencial Pampulha e do Condomínio Village e às margens da MA 034, que liga Caxias ao município de Buriti Bravo.

O Condomínio Fechado Horizontal Village, de 2010, localizado no bairro Itapecuruzinho, na Zona Sul, tem área de 119.779,00 m², com 62 residências e ainda com lotes para venda. Está estruturado com piscina, churrasqueira, salão de festas, guarita de segurança, constituindo-se uma opção deste tipo de moradia na zona Sul.

Supõe-se que a implantação dos Residenciais São Pedro, Constantino Castro, Pampulha e do Condomínio Village construídos nas imediações da BR 316 e ao longo da MA 034, podem ter sido responsáveis por promover ampliação da mancha urbana e alteração do espaço nesta Zona, especialmente nas áreas que estão às margens das duas rodovias, em seu perímetro urbano.

O Conjunto Residencial Vila Alecrim, com 24 residências, no bairro Vila Alecrim, é o menor da zona Sul, mas sua localização faz dele um dos conjuntos mais valorizados. Está nas proximidades da Avenida Alexandre Costa, que separa a Zona Leste da Zona Sul, constituída em parte por residências de médio padrão

e outra parte, por empreendimentos comerciais diversificados como bares, academias, casas de festas e de venda de alimentos.

É importante mencionar o Loteamento Cidade Jardim, de 2016, que com um total de 346 lotes, de 200 m² cada um, oferece área distinta para construção de residências e outra para empreendimentos comerciais, está localizado em área considerada de preservação ambiental. Tem como principais atrativos a proximidade com o *Caxias Shopping Center*, com o Hospital Macrorregional e com a rodovia BR-316, valorizando sua localização. A implantação deste loteamento, somado à localização do Shopping e de um residencial do Programa Minha Casa Minha Vida, nas proximidades também contribuíram para a expansão da malha urbana na Zona Sul e sua conseqüente valorização no mercado imobiliário.

Zona Leste

Na Zona Leste de Caxias, em 1982, foi implantado o conjunto de habitação de interesse social, denominado Nova Caxias, construído pela Companhia de Habitação do Maranhão (COHAB-MA), que, contribuiu para a ocupação desta área. Dez anos após, em 1992, foi construído o Residencial Hélio Queiroz, de iniciativa privada, com 140 casas no entorno da Rodovia MA-349. Depois, surgiram outros empreendimentos habitacionais privados, como três condomínios fechados, conjunto residencial e loteamento. É importante ressaltar Loteamento Aldeia do Sol Empreendimentos, lançado em 2021, está situado em Área de Proteção Ambiental (APA), como também, o Loteamento Cidade Jardim, de 2016, no sul da cidade e o Shopping Caxias.

O Residencial Hélio Queiroz foi o primeiro loteamento privado surgido em Caxias e data do ano de 1985, localizado no bairro Dinir Silva, sendo que até o início dos anos 1980, tal área era considerada rural. Os lotes, ao serem comercializados, atendiam às exigências de famílias de médio poder aquisitivo, que buscavam estrutura mais ampla e moderna para suas residências (BARROS, 2020).

Os moradores do loteamento construíram casas de médio padrão, muradas, em geral com áreas de lazer com piscina, área gourmet, dando forma ao Residencial Hélio Queiroz. Segundo Rangel et al. (2018), a maior lucratividade, nesses empreendimentos, não ocorre necessariamente, a partir da construção das habitações, mas pela compra de terrenos com preços de áreas periféricas, com valores mais baixos, menor densidade de população, que após a consolidação do loteamento, ganham maior valor agregado, tornando-se mais caros.

Com efeito, a partir desse empreendimento, outros moradores adquiriram áreas em seu entorno, buscando manter a estrutura de moradia da vizinhança. Assim, tanto na área do loteamento quanto em suas proximidades, a gestão municipal da época, implantou sistema viário e equipamentos urbanos, infraestrutura como abertura, alargamento e pavimentação de vias, distribuição de água e energia e revitalização da avenida Senador Alexandre Costa, a maior da área, com canteiros e iluminação moderna, valorizando a área. Esses itens, somados ao padrão de moradia e da grande oferta de serviços e de alimentação da cidade, como academias, bares, lanchonetes e pizzarias e churrascarias, fazem com que seja considerada uma das áreas com maior valor de mercado da cidade.

O Conjunto Residencial Alto da Cruz, de 1992, é formado por 33 moradias consideradas de médio padrão, no bairro Dinir Silva. Vizinho ao Loteamento Residencial Hélio Queiroz e dos condomínios fechados Residencial Monte Bello e Imperial Residencial, demonstrando a concentração de empreendimentos privados nas proximidades da Rodovia BR-316, que liga Teresina, no Piauí a São Luís, no Maranhão.

Os loteamentos Cidade Jardim, Aldeia do Sol, estão localizados próximos ao Residencial Vale do Sol, sendo possível perceber a importância deles na ampliação da malha urbana, crescimento demográfico e melhoria da infraestrutura básica nos bairros João Viana, Mutirão, Bela Vista e Pai Geraldo, áreas consideradas carentes com a maioria de sua população de baixo valor aquisitivo. O que se observa é que, com consolidação destes loteamentos, os moradores poderão contar com minicentros de comércio e serviços para atenderem necessidades imediatas, criando certa independência de outros centros comerciais da cidade, dos quais estão mais distantes.

O primeiro condomínio horizontal fechado implantado em Caxias, foi o Residencial Monte Bello, de 2008. Depois, outros foram surgindo, fazendo com que o município acompanhasse as tendências de novas formas de moradia. Além dele, foram identificados os condomínios fechados, Imperial Residence no bairro Nova Caxias e o Residencial Vale do Sol, no bairro João Viana.

O Imperial Residence, construído em 2010, tem domicílios que foram vendidos já construídos pelo empreendedor, com mesma planta baixa e mesmo tamanho dos lotes. O Imperial Residence conta com 14 casas padronizadas, tem guarita de segurança e nove pontos comerciais para aluguel, que estão localizados na parte externa do condomínio, podendo ser utilizado, também, pela população de fora. O Condomínio Residencial Vale do Sol, de 2015, é formado por 225 lotes em sua área e já conta com 63 residências, construídas. Junto ao loteamento Aldeia do Sol, com 335.960,00 m² de área, os dois apontam para possibilidades de ampliação da Zona Leste, nas proximidades do eixo da BR 316, em direção à Teresina, Piauí.

Zona Oeste

No período estudado, o número de empreendimentos residenciais implantados na Zona Oeste, foi menor em relação às demais zonas, contando apenas com três, todos localizados no bairro Pirajá. Destaca-se que a Zona Oeste concentra a maior parte da população de Caxias, não tendo nos bairros mais adensados, áreas disponíveis para grandes projetos residenciais, a não ser em direção ao bairro Pirajá.

Percebeu-se a baixa consolidação de produtos imobiliários residenciais nesta Zona. Observa-se que nos bairros Trizidela, Campo de Belém e Ponte, seus bairros principais, não oferecem áreas vazias para receber tais empreendimentos, pois são bairros com alta concentração de domicílios. Por outro lado, os bairros Pirajá, Fazendinha, Tamarineiro são áreas com menos aglomeração de domicílios e o Tamarineiro, Caldeirões e Salobro fazem limites com áreas de expansão urbana. Assim, diante da demanda por habitação, considera-se que sejam locais disponíveis a receber novas moradias, seja por meio de empreendimentos ou por construções privadas individuais.

Assim, nesta zona, foram identificados o Conjunto Residencial DNER, de 2004, com 14 casas, e o Residencial Mirante D'Aldeia, implantado em 2012, com 69 residências, o Loteamento Cidade Alegre, de

2020, localizado no bairro Pirajá, com 22.773,12 m², mas ainda sem imóveis construídos na área. Localizados na avenida principal do bairro, que dá acesso à Rodovia BR-316 e, também, à Rodovia MA-127. O bairro Pirajá é considerado distante do principal centro comercial da cidade e de demais locais que ofereçam serviços, além de apresentar o serviço de mobilidade de forma precária.

Ressalta-se que a cidade de Caxias, não dispõe de serviço de transporte público, sendo o serviço de “moto taxi”, o transporte mais comum usado na cidade, que encarece o custo de vida da população. Por outro lado, o loteamento Cidade Alegre, juntamente com dois conjuntos residenciais e um residencial do PMCMV, tem gerado valorização de mercado à área e investimentos de infraestrutura, por parte da gestão pública. A recente implantação de um Parque Ambiental tem dado visibilidade à área. Diante dos vazios existentes, pode ser tornar cada vez mais atrativo à população e investidores

O mercado imobiliário impulsiona o valor de uso dos espaços urbanos, na perspectiva de aumentar os valores de lucros para eles próprios. Assim, a ocupação de áreas mais distantes da malha urbana consolidada, são atrativas a estes agentes, na medida em que as adquirem com baixo preço, haja vista não disporem de infraestrutura básica às populações. Ao instituírem os empreendimentos, incentiva o poder público a investir nestas áreas, impulsionando seu valor e dinamizando o mercado imobiliário (CAVALCANTE et al., 2020).

Dessa forma, ao observar a localização desses empreendimentos, percebe-se ainda que a lógica de implantação segue a lógica do capital, criando uma forma de obtenção de lucro, por meio do valor agregado da terra se caracteriza de acordo com a economia regional e os investimentos realizados. Isso pode ser verificado pelos crescentes investimentos em empreendimentos que ocorrem de maneira descentralizada e em toda a malha urbana de Caxias.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ampliação da malha urbana de Caxias, Maranhão, nos últimos 30 anos pode ser associada a fenômenos como desenvolvimento socioeconômico da cidade, crescimento demográfico na zona urbana e por desempenhar o papel de cidade-polo na Região Geográfica Imediata em que se localiza. A expansão do espaço urbano é observada pelo crescimento horizontal ocorrido pelo surgimento de novos bairros, difundidos por todas as zonas da cidade.

O surgimento de produtos imobiliários residenciais privados como conjuntos habitacionais, condomínios fechados e loteamentos residenciais, também, podem caracterizar a expansão urbana em Caxias. O maior número destes empreendimentos, ocorreu a partir de 2010, atendendo sobretudo a famílias de maior poder aquisitivo, pois foi observado que, em sua maioria, as residências construídas são consideradas de médio a alto padrão.

Apesar de estarem espalhados por toda a cidade, verificou-se que a Zona Norte é a que apresenta a maioria de empreendimentos residenciais. Alavancada pela construção do Conjunto IPEM por meio de recursos públicos, ainda nos anos de 1981, verificou-se que a expansão da Zona Norte teve maior impulsionamento a partir dos anos 2000 com a construção de empreendimentos privados, como o Conjunto

Sabiá, no bairro Raiz, o Conjunto Alto do Ipem, no bairro Antenor Viana, o Condomínio Tropical e o Residencial Vila Real, ambos no bairro Teso Duro. Estes três últimos citados, localizados em áreas conhecidas, antes, somente como áreas próximas ao Lixão Municipal. Considera-se que o interesse por estas localizações, tenha sido fomentado a partir da implantação do Campus do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão (IFMA), em 2003; e pela construção do Conjunto Habitacional Residencial Eugênio Coutinho, promovido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2012. A maior expansão se dá às margens da Rodovia MA-349, que liga Caxias ao IFMA e na sua continuidade, ao município de Aldeias Altas.

A Zona Sul apresenta o maior quantitativo de moradias levando-se em conta, especialmente os residenciais já consolidados, como por exemplo, os Conjuntos Constantino Castro e Pampulha. Construídos nas imediações da BR 316 e ao longo da MA 034, estes residenciais juntamente com o Residencial São Pedro e o Condomínio Village podem ter sido responsáveis por promover a ampliação da mancha urbana nesta zona, especialmente nas áreas que estão às margens das duas rodovias, em seu perímetro urbano. O Loteamento Cidade Jardim, somado à localização do Shopping e de um residencial do Programa Minha Casa Minha Vida, também contribuíram para a expansão da malha urbana na Zona Sul e sua consequente valorização no mercado imobiliário.

Outrossim, foi a partir do Conjunto COHAB, financiado com recursos públicos em 1981 e do residencial privado Hélio Queiroz, em 1992 que a cidade iniciou seu processo de ampliação na direção leste, abrindo espaço e dando forma aos bairros Bela Vista, João Viana, Mutirão e Vila Alecrim. O Condomínio Residencial Vale do Sol, junto ao loteamento Aldeia do Sol, com 335.960,00 m² de área, os dois apontam para possibilidades de ampliação da Zona Leste, nas proximidades do eixo da BR 316, em direção à Teresina, Piauí.

Em se tratando da Zona Oeste, esta concentra a maior parte da população de Caxias, mas seus principais bairros como Trizidela, Ponte, Campo de Belém não dispõem de muitas áreas disponíveis para grandes projetos residenciais, fazem dela a zona com menor número de empreendimentos residenciais implantados. Porém, os bairros Pirajá, Fazendinha, Tamarineiro, são áreas com menos aglomeração de domicílios e os bairros Tamarineiro, Caldeirões e Salobro fazem limites com áreas de expansão urbana, o que supõe serem locais disponíveis a receber novas moradias, seja por meio de empreendimentos ou por construções privadas individuais, apontando para a expansão da malha urbana em direção a estes bairros.

Outras implicações da expansão urbana e consequente implantação de empreendimentos residenciais privados são alteração de áreas rurais para urbanas; mudança de uso e ocupação do solo urbano, com surgimentos de novos bairros, minicentros de comércio e serviços; aumento populacional nas áreas de entorno e ampliação ou implantação de infraestrutura urbana em locais antes desassistidos.

Ao observar a localização dos produtos imobiliários em Caxias, observa-se que a lógica de sua implantação é direcionada pela forma como se obter mais lucros, haja vista que foram e são construídos em áreas de baixo valor inicial no mercado. Assim, o valor do lote e/ou das residências resultado da estrutura oferecida e por investimentos a serem feitos em suas áreas, o que inclui além de água e energia, segurança, lazer, limpeza e outros.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, F. F.. Empresários urbanos e produção do espaço residencial: condomínios-clubes na Zona Sul de Natal (RN). **Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.7, n.1, p.106-121, 2015.
- BARROS, E.. Lugares, sabores e coisas que tais. In: SOUSA, I. G., MENESES, R. L. de; VIANNA, J. M.. **Cartografias invisíveis: saberes e sentires de Caxias**. Caxias: Academia Caxiense de Letras, 2015.
- BARROS, E.. **Por ruas e becos de Caxias: histórias e descrição dos logradouros públicos de sua área urbana**. Caxias: Multigraf, 2020.
- BRASIL.. **Lei 6.766 de 1979**. Dispõe sobre o urbano. Brasília: DOU, 1979.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Centro Gráfico do Senado Federal, 1988.
- BRASIL. **Projeto Cadastro de Fontes de Abastecimento por Água Subterrânea, estado do Maranhão: relatório diagnóstico do município de Caxias**. Teresina: CPRM, 2011.
- BUONFIGLIO, L.. Análise da política urbana habitacional brasileira da última década. **Geosul**, Florianópolis, v.33, n.67, p.61-90, 2018.
- CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L.; CRUZ, P. F. S.. Reflexões acerca dos conceitos e referenciais teóricos sobre reestruturação urbana e os novos produtos imobiliários. In: CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L.. **Valorização do solo e reestruturação urbana: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales (RS)**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p. 13-34.
- CAVALCANTE, M.; TOLEDO, A. M.. Caracterização das áreas de lazer de edifícios e condomínios verticais multifamiliares visando à proposição de um índice de lazer. **Ambiente construído**, Porto Alegre, v.20, n.2, p.343-365, 2020.
- CAXIAS. **Lei 1.838 de 2009**. Dispõe sobre a divisão dos bairros de Caxias. Caxias: DOE, 2009.
- CAXIAS. **Lei 2.317 de 2016**. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo urbano. Caxias: DOE, 2016a
- CAXIAS. **Lei 2.310 de 2016**. Define o Código de Posturas do município de Caxias. Caxias: DOE, 2016b.
- CAXIAS. **Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS)**. Produto 3 - estratégias de ação do plano local de habitação e interesse social (PHLIS) do município de Caxias: DOE. 2012.
- CAXIAS. **Relatório sobre situação da Habitação no município de Caxias**. Material impresso. Caxias: SEPLAN, 2020.
- CAXIAS. **Relatório de atuação das unidades básicas de saúde do município de Caxias – ano 2020**. Material impresso. Caxias: SEMUS, 2021.
- CÔRREA, R. L.. **O espaço urbano**. 4. Ed. São Paulo: Ática. 1989.
- GROSTEIN, M. D.. Metrópole e expansão urbana a persistência de processos “insustentáveis”. **São Paulo em perspectiva**, v.15, n.1, p. 13-19, 2001
- LEFEBVRE. **Espaço e Política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.
- LIMA, S. M. S. A.; LOPES, W. G. R.; FAÇANHA, A. C.. Desafios do planejamento urbano na expansão das cidades: entre planos e realidade. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v.11, p.e20190037, 2019. DOI: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180037>.
- MARRA, N. C.. Ocupação Privada do espaço urbano: loteamentos fechados e associações de condomínios. **Argumenta Journal Law**, Jacarezinho, n.29, p.69-99, 2018a.
- MARRA, N. C.. Condomínios Fechados: a proliferação de loteamentos fechados em Lagoa Santa e Nova Lima. **Revista Tecer**. Belo Horizonte, v.11, n.21, p.31-43, 2018b.
- MARRA, N. C.. Municipalismo e a privatização da gestão urbana: um estudo da Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Revista Sociedade e Estado**, v.35, n.2, 2020.
- MARTINS, F. M.; PEREIRA, G. F.. Produção imobiliária de habitação em Curitiba na década de 2010: algumas reflexões. **Cadernos Metrôpoles**, São Paulo, v.24, n.53, p.311-336, 2022.
- NASCIMENTO, E.; MATIAS, L. F.. Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR). **RA'EGA**, v.23, p.65-97, 2011.
- OLIVEIRA, A. D.; MATTOS, M. L. O.; VIANA, D. L.. Genealogia e proliferação de condomínios horizontais fechados: um paralelo entre Portugal e Brasil. **Revista Projetar: Projeto e Percepção do Ambiente**, v.6, n.1, p.70-84, 2021.
- POLIDORO, M.; BARROS, M. V. F.. Considerações sobre a expansão urbana dos municípios paranaenses localizados em trecho da Rodovia BR-369. **Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional**, Taubaté, v.8, n.3, p.322-341, 2012.
- PESSOA, J. M.. Francisco Dias Carneiro: artífice da metáfora de uma Caxias nomeada como a Manchester Maranhense. In: PESSOA, J. M.; MELO, S. M. B.. **Percorrendo becos e travessas: feitos e olhares das histórias de Caxias**. Teresina: EDUFPI, 2010. p.261-280.
- PEREIRA, P. B.; NUNES, H. K. B.; ARAÚJO, F. A. S.. Análise multitemporal de uso, ocupação e cobertura da terra na zona Leste da cidade de Caxias/Maranhão/Brasil. **Revista Brasileira de Geografia Física**, v.14, n.03, p.1415-1428, 2021.
- QUEIROZ, A.; SILVANO, S.. Igualdade no valor do capital natural e na transformação do solo no planejamento municipal. **Geografia e Ordenamento do Território**, n.10, p.267-291, 2016.
- RANGEL, M. C.; THEVENIN, J. M. R.. Para além da crise cacauieira - a expansão dos condomínios fechados em Ilhéus-BA: uma análise preliminar da cidade estendida. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia**, Maringá, v.10,

n.1, p.59-83, 2018.

RIBEIRO, J. S.. A Princesa e o Mundo das Fábricas: a cidade moderna e a questão fabrilista em Caxias/MA (1940). **Dimensões**, n.43, p.186-213, 2019.

RUFINO, B.; WEHBA, C.; MAGALHÃES, A.. Quando empreiteiras tornam-se incorporadoras: um olhar sobre as articulações entre produção imobiliária e de infraestruturas na metrópole de São Paulo do século XX. **Eure**, v.47, n.140, p.159-177, 2021.

SILVA, G. C.; LOPES, W. G. R.; MONTEIRO, M. S. L.. Presença de condomínios horizontais e loteamentos fechados nas cidades contemporâneas: expansão e transformações do espaço urbano de Teresina, Piauí. **Geosul**, Florianópolis, v.30, n.59, p.167-187, 2015.

SILVA, G. C.; LOPES, W. G. R.; MONTEIRO, M. S. L.. A imagem de condomínios horizontais e loteamentos fechados retratada em campanhas publicitárias: estudo na cidade de

Teresina, Piauí. **Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia**, v.13, n.21, p.91-124, 2017.

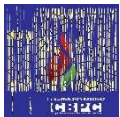
SILVEIRA, R. L. L.; BERGAMASCHI, E.; OLIVEIRA, G. A. S.; BOZETTI, J.. Os processos de urbanização e de expansão da estrutura urbana nos aglomerados urbanos de Lajeado, Estrela e de Santa Cruz do Sul, Venâncio Aires, Vera Cruz. In: CAMPOS, H. A.; SILVEIRA, R. L. L.. **Valorização do solo e reestruturação urbana**: os novos produtos imobiliários na Região dos Vales (RS). Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2014. p.33-80.

SOUSA, S. D. F.; SILVA, K. O.. O condomínio horizontal fechado e a problemática ambiental, Mossoró/RN. **Geotemas**, v.2, n.2, p.69-84, 2012.

TABARIN, C. S.; VITTE, C. C. S.. Produção do espaço urbano em São João da Boa Vista/SP entre 2000 e 2016: novos loteamentos e segregação urbana. **Revista Geografar**, Curitiba, v.15, n.1, p.7-30, 2020.

Os autores detêm os direitos autorais de sua obra publicada. A CBPC – Companhia Brasileira de Produção Científica (CNPJ: 11.221.422/0001-03) detêm os direitos materiais dos trabalhos publicados (obras, artigos etc.). Os direitos referem-se à publicação do trabalho em qualquer parte do mundo, incluindo os direitos às renovações, expansões e disseminações da contribuição, bem como outros direitos subsidiários. Todos os trabalhos publicados eletronicamente poderão posteriormente ser publicados em coletâneas impressas ou digitais sob coordenação da Companhia Brasileira de Produção Científica e seus parceiros autorizados. Os (as) autores (as) preservam os direitos autorais, mas não têm permissão para a publicação da contribuição em outro meio, impresso ou digital, em português ou em tradução.

Todas as obras (artigos) publicadas serão tokenizadas, ou seja, terão um NFT equivalente armazenado e comercializado livremente na rede OpenSea (https://opensea.io/HUB_CBPC), onde a CBPC irá operacionalizar a transferência dos direitos materiais das publicações para os próprios autores ou quaisquer interessados em adquiri-los e fazer o uso que lhe for de interesse.



Os direitos comerciais deste artigo podem ser adquiridos pelos autores ou quaisquer interessados através da aquisição, para posterior comercialização ou guarda, do NFT (Non-Fungible Token) equivalente através do seguinte link na OpenSea (Ethereum).

The commercial rights of this article can be acquired by the authors or any interested parties through the acquisition, for later commercialization or storage, of the equivalent NFT (Non-Fungible Token) through the following link on OpenSea (Ethereum).



<https://opensea.io/assets/ethereum/0x495f947276749ce646f68ac8c248420045cb7b5e/44951876800440915849902480545070078646674086961356520679561157843985731944449/>