



A DOMINAÇÃO POLÍTICA E A ACUMULAÇÃO CAPITALISTA NA PRODUÇÃO-REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE PALMAS, TOCANTINS, BRASIL

THE POLITICAL DOMINATION AND CAPITALIST ACCUMULATION IN THE PRODUCTION-REPRODUCTION OF THE URBAN SPACE IN PALMAS, TOCANTINS STATE, BRASIL

Kelly Bessa – UFT – Porto Nacional – Tocantins – Brasil

kellybessa@uft.edu.br

Claudia Fernanda Pimentel de Oliveira – SEDUH/PMP – Palmas – Tocantins – Brasil

claupimentel@gmail.com

Andreia Cristina Guimarães Cantuaria Lucini – IFTO – Palmas – Tocantins – Brasil

andreia@ifto.edu.br

Wesley dos Santos Lima – UFT – Palmas – Tocantins – Brasil

lima.wesley@mail.uft.edu.br

Kássia da Costa Vieira – UNICATÓLICA – Palmas – Tocantins – Brasil

arquitetakassia@gmail.com

Marcely Pereira da Silveira Rodrigues – SEMED/PMP – Palmas – Tocantins – Brasil

mp.silveira@hotmail.com

RESUMO

Em Palmas, a cidade projetada em 1989 para sediar as atividades político-administrativas da mais nova unidade federativa brasileira, o estado do Tocantins, a dinâmica de apropriação, produção e reprodução do espaço urbano expõe os momentos para a realização da dominação política e para a acumulação capitalista, com suas respectivas espacialidades. Estas revelam ações e estratégias que envolvem os agentes políticos e os agentes do mercado fundiário e imobiliário, e, mais recentemente, do setor financeiro e do agronegócio, entre outros. Nessa perspectiva, o presente texto analisa a apropriação, produção e reprodução do espaço urbano de Palmas, com a manifestação desses geotempos: o poder político local se realizando com a produção de um espaço sob a forma da dominação, e a acumulação capitalista se realizando com a produção/reprodução de um espaço sob a forma de produto imobiliário, gerando a apropriação de rendas, lucros e juros. Nesses espaço-tempos, tem-se a redefinição da própria cidade, a diversificação dos agentes e o aprofundamento das

contradições socioespaciais, resultando em uma complexificação dos processos socioespaciais.

Palavras-chave: espaço urbano; apropriação/produção/reprodução; dominação política; acumulação capitalista.

ABSTRACT

In Palmas, a city projected in 1989 to host political-administrative activities of the newest Brazilian federative unit, the state of Tocantins, the dynamics of appropriation, production, and reproduction of the urban space exposes the moments for the accomplishment of the political domination for the capitalist accumulation, with their respective spatiality. They reveal actions and strategies which involve the greatest political agents from the agrarian and real estate markets, and, more recently, from the financial sector and agribusiness, and the like. Therefore, this text analyses the appropriation, production, and reproduction of the urban space in Palmas, with the manifestation of those geotimes: the political local power achieving it with the production of space as domination, capitalist accumulation allied with production/reproduction of space as real-state product, generating income appropriation, profit, and interests. In this space-time, there's the redefinition of the city itself, the diversification of the agents, and the expansion of socio-spatial contradictions, resulting in a complexity of the social-spatial processes.

Keywords: urban space; appropriation/production/reproduction; political domination; capitalist accumulation.

INTRODUÇÃO

Em Palmas, cidade projetada em 1989 para sediar as atividades político-administrativas da mais nova unidade federativa brasileira, o estado do Tocantins,¹ a dinâmica da produção à reprodução do espaço urbano expõe os momentos para a realização do controle político e para a acumulação capitalista, com suas respectivas espacialidades, pois, como ensina Santos (1996, p. 132), “a cada temporalização prática corresponde uma espacialização prática”.

Ao longo dos anos de implantação dessa capital, o espaço urbano é produzido e a cidade é estruturada, ganhando paisagem urbana e revelando quando e como o poder político local se realiza, com a produção de um espaço sob a forma da dominação, e a partir de quando a acumulação capitalista se realiza, com a produção de “‘um novo espaço’ sob a forma de ‘produto imobiliário’” (CARLOS, 2015, p. 26, grifo da autora), momento em que “o espaço assume a condição de mercadoria” (CARLOS, 2011b, p. 64).

¹ Estabelecido pelo artigo 13 do Ato das Disposições Constitucionais Transitórias da Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988 (BRASIL, 1988a).

Na perspectiva de Bessa e Oliveira (2017, p. 512), o espaço urbano de Palmas é resultado de “um conjunto de práticas que buscam fortalecer a esfera política local e aprofundar as dinâmicas de acumulação de capitais, sobretudo o fundiário e o imobiliário”, configurando contextos marcados “pela hegemonização político-econômica do território urbano” (BESSA; OLIVEIRA, 2017, p. 497).

O presente texto, com base em documentos e dados, analisa a apropriação, produção e reprodução do espaço urbano de Palmas, com a manifestação desses geotempos, o da dominação política e o da acumulação capitalista, que, de modo algum, são excludentes entre si. No processo, nota-se justaposições no sentido de ampliar as possibilidades de acumulação de poder e de capital, revelando ações e estratégias que envolvem os agentes políticos e os agentes do mercado imobiliário, fundiário, do setor financeiro e, mais recentemente, do agronegócio, com o aprofundamento das contradições socioespaciais.

Assim, além desta introdução e das considerações finais, o texto encontra-se dividido em duas partes: na primeira, apresenta-se a apropriação e a produção do espaço urbano de Palmas como essencial para a realização do controle político; e, na segunda parte, focaliza-se o movimento da produção à reprodução, cujo resultado é a estruturação do espaço urbano para a realização da acumulação capitalista.

O ESPAÇO URBANO DE PALMAS PARA A REALIZAÇÃO DA DOMINAÇÃO POLÍTICA

De acordo com Bessa e Oliveira (2017, p. 500), a produção do espaço urbano de Palmas é, inicialmente, produto de ações intencionais, via poderes políticos constituídos, que, rapidamente, se tornaram “ações intencionalmente marcadas por arbitrariedades, por imposições e, até mesmo, por coerções”, sobretudo na esfera de poder estadual, com efeitos lesivos sobre o projeto urbanístico e com “a produção de uma cidade desordenada e social e espacialmente fragmentada”.

As ações deliberadas do Estado na implantação de Palmas envolveram diversos arranjos políticos, incluindo, primeiramente, atos dos governos federal e de Goiás, como apontam Lucini e Bessa (2019). Na esfera federal, observa-se que, no mesmo artigo

constitucional que cria o estado do Tocantins (BRASIL, 1988a), fica definido que o poder executivo federal designaria uma cidade como capital estadual provisória² até que a Assembleia Estadual Constituinte, eleita em 15 de novembro de 1988,³ escolhesse a sede definitiva da capital. Na esfera do então governo goiano, por meio do Decreto n° 3.086, de 9 de dezembro de 1988 (GOIÁS, 1988), delimita-se um quadrilátero de 8.100 km² (90 x 90 quilômetros), na porção central do futuro território tocantinense, como área de utilidade pública para fins de desapropriação para a construção da capital estadual.

Em primeiro de janeiro de 1989, com a instalação do estado do Tocantins, entram em cena as ações intencionais do governo estadual eleito (1989-1991).⁴ Este, por intermédio da Medida Provisória n° 009, de 1 de janeiro de 1989 (TOCANTINS, 1989a), ratifica o decreto goiano e demarca um quadrilátero de 8.100 km² para “abrigar a capital definitiva do Estado do Tocantins”, posteriormente estendido para 10.800 Km² (IPUP, 2002) (Figura 1). No seu segundo artigo, determina-se a competência do chefe do Poder Executivo Estadual para “desapropriar as áreas para sediar a capital definitiva, inclusive aquelas destinadas à expansão urbana” (TOCANTINS, 1989a, p. 23). A Lei n° 009, de 23 de janeiro de 1989 (TOCANTINS, 1989b), reafirma a declaração de utilidade pública da área mencionada.

No sentido de fortalecer o poder estadual, contrata-se, sem licitação pública, o GrupoQuatro Arquitetura Sociedade Simples Ltda., sediado em Goiânia, para a realização de estudos na área demarcada e para a elaboração do plano urbanístico de Palmas, que se trata do documento *Projeto da capital do estado do Tocantins: plano básico/memória* (GRUPOQUATRO, 1989). Ademais, cria-se a Comissão de Implantação da Nova Capital do Tocantins (Novatins) (TOCANTINS, 1989d) para assessorar as decisões da Assembleia

² O então presidente José Sarney (1985-1990), no Decreto n. 97.215, de 13 de dezembro de 1988 (BRASIL, 1988b), indica a cidade de Miracema do Norte como capital provisória do estado do Tocantins.

³ Nessa data, foram realizadas, pelo Tribunal Regional Eleitoral (TRE) de Goiás, eleições para governador, vice-governador, senador e deputados federais e estaduais para o estado do Tocantins.

⁴ Segue sequência dos governadores no estado do Tocantins: Siqueira Campos (1989-1991, 1995-1998, 1999-2002, 2011-2014); Moisés Avelino (1991-1994); Raimundo Nonato Pires dos Santos (1998); Marcelo Miranda (2003-2006, 2007-2009, 2015-2018); Carlos Henrique Gaguim (2009-2010); Sandoval Cardoso (2014); Mauro Carlesse (2018-2022); e Wanderlei Barbosa Castro (2022, 2023-em exercício). Ressalta-se que as discontinuidades temporais são fruto de reeleições, renúncias, cassações e eleições indiretas.

Estadual Constituinte, constando, no seu decreto de criação, que a construção da capital seria empreendimento prioritário do governo do estado.

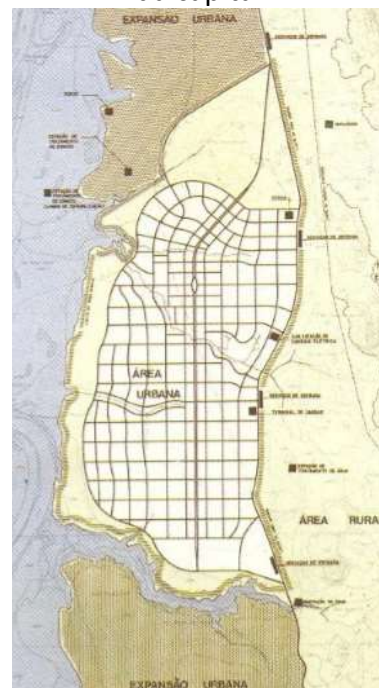
Por sua vez, a Assembleia Estadual Constituinte, no Decreto Legislativo nº 006, de 9 de fevereiro de 1989 (TOCANTINS, 1989c), delibera em favor das áreas “Mangues” e “Canela”, estabelecendo um novo quadrilátero de 1.024 km² para acolher a capital, estendido para 1.344 Km² (IPUP, 2002), entre os municípios de Porto Nacional, Taquaruçu do Porto, Tocantínia, Miracema do Tocantins e Paraíso do Tocantins (Figura 1). Nesse decreto, consta que o Poder Executivo Estadual estaria “autorizado a promover a desapropriação, na área denominada “Canela”, da extensão necessária à implantação da sede definitiva” da capital (TOCANTINS, 1989c, p. 122).

Figura 1 - Tocantins: quadrilátero de 90 x 90 km, estendido para 90 x 120 km, delimitado para sediar a capital estadual



Fonte: adaptado de IBGE (s. d.), Lucini; Bessa (2019, p. 36).

Figura 2 - Palmas: área urbana e de expansão urbana do projeto da capital



Fonte: GRUPOQUATRO (1989).

Na área “Canela”, o GrupoQuatro (1989, p. 3) estabelece, via projeto urbanístico, uma “área de Urbanização’, com 12 x 32 quilômetros (38.400 hectares)”, onde situa uma área urbana, que correspondia ao perímetro urbano, com “11.085 hectares e capacidade para abrigar um milhão e duzentos mil habitantes”, e duas áreas urbanas de expansão, uma ao norte, com 4.625 hectares, e outra ao sul, com 4.869 hectares, que contava com

o distrito de Canela e o povoado de Taquaralto. Tais áreas estão localizadas entre a rodovia TO-050/BR-010, a leste, e o limite da cota de represamento do rio Tocantins para a construção da usina hidrelétrica (UHE) Luiz Eduardo Magalhães, a oeste (Figura 2).

Nesse sítio escolhido, o desenho da área urbana é marcado por formas regulares, geometrizadas e simétricas, concretizadas por meio de um macroparcelamento retangular, com traçado ortogonal (BESSA; OLIVEIRA, 2017). Para Trindade (1999, p. 88-89), o que se tem é “um desenho urbano como Projeto da Capital do Tocantins”, “um desenho adaptado às condições do sítio escolhido”. Do ponto de vista arquitetônico, o projeto urbanístico de Palmas, conforme Silva (2008, p. 15), “figura como um caso de transição entre a modernidade e a pós-modernidade”. Para Velasques (2010), o projeto é idealizado sob os moldes do urbanismo modernista e contemporâneo.

As desapropriações e a apropriação das terras para sediar a capital, Palmas

Com a desapropriação das terras para a construção da capital assegurada pelo Decreto Legislativo nº 006/1989 (TOCANTINS, 1989c), foram lançados, pelo então governo estadual (1989-1991), os dois primeiros decretos de desapropriação, em 13 de abril de 1989 (TOCANTINS, 1989e; 1989f).

Tabela 1 - Palmas: propriedades e posses rurais atingidas pelas desapropriações do governo estadual do Tocantins, de abril de 1989 a março de 1991

Decretos	Propriedades e posses rurais atingidas		Área atingida em hectares ⁴
Decreto n. 651/89	15	10,7%	3.779,26
Decreto n. 655/89	23	16,5%	8.987,02
Decreto n. 665/89	3	2,1%	1.229,36
Decreto n. 666/89	5	3,6%	2.291,70
Decreto n. 667/89 ¹	--	--	--
Decreto n. 006/89 ²	94 ³	67,1%	28.012,70
Total	140	100%	44.300,04 ³

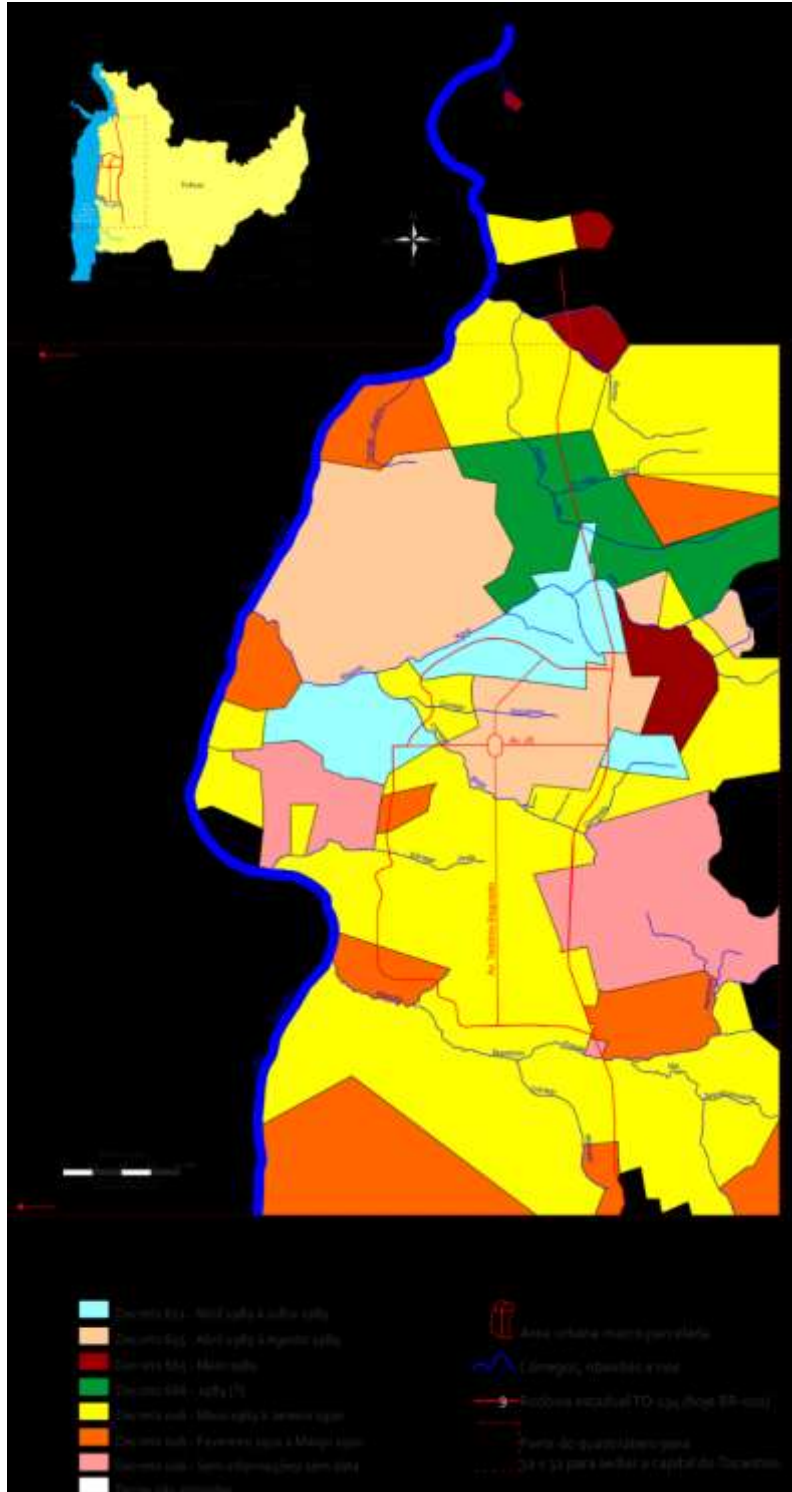
Fonte: Tocantins (1989d; 1989e; 1889f; 1989g; 1989h; 1989c); TERRAPALMAS (2015); APPACCTO (2016).

¹ Cita propriedades já enumeradas no Decreto 651/89. ² Trata-se do Decreto Legislativo nº 006/1989, que foi utilizado como o principal instrumento para as desapropriações. ³ São 78 propriedades e 16 posses rurais. ⁴ Esse dado da área total é parcial, pois não foi obtida a área de todas as propriedades atingidas.

Conforme Lucini e Bessa (2019), dessa data até fevereiro de 1991, foi encaminhado ao Poder Judiciário um conjunto de ações de desapropriação, amparadas em decretos do Poder Executivo Estadual, que atingiram 46 propriedades rurais (32,9% do total). Já o Decreto Legislativo nº 006 (TOCANTINS, 1989c), mesmo não sendo um

decreto de desapropriação, foi utilizado para atingir 94 propriedades e posses rurais (67,1% do total), totalizando 140 propriedades e posses rurais e atingindo cerca de 44.300,04 hectares (Tabela 1 e Figura 3).

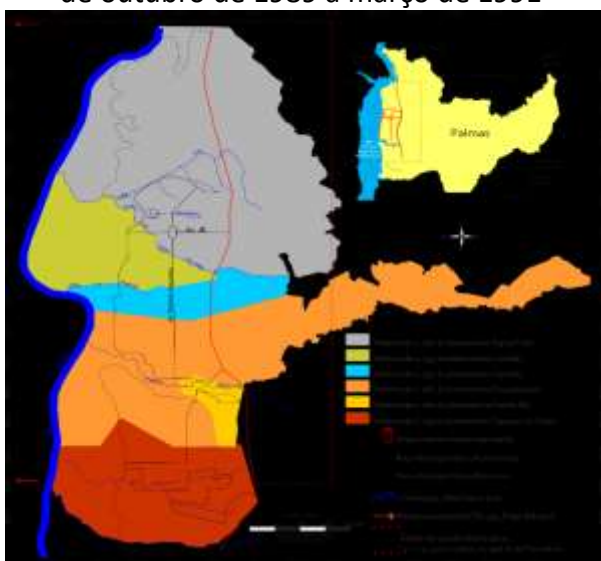
Figura 3 - Palmas: áreas atingidas nas desapropriações do governo estadual do Tocantins, de abril de 1989 a março de 1991.



Fonte: Tocantins (1989h), TERRAPALMAS (2015), APPACCTO (2016).

Para a Associação de Proprietários e Possesores da Área Destinada à Construção da Capital do Tocantins (APPACCTO, 1990), foram atingidos cerca de 45.000 hectares nas ações de desapropriação para a implantação de Palmas. Tal área é muito mais ampla do que as previstas no projeto urbanístico (mesmo somando a área urbana e as áreas urbanas de expansão, que totalizam 20.578,47 hectares) e do que a própria área de urbanização, com seus 38.400 hectares.

Figura 4 - Palmas: áreas das matrículas registradas em favor do estado do Tocantins de outubro de 1989 a março de 1991



Fonte: Advocacia... (1991a; 1991b), Cartório... (1991), APPACCTO (2016).

Figura 5 - Palmas: área da matrícula registrada em favor do estado do Tocantins em 1999



Fonte: PGE-TO (1999), Cartório... (2013), APPACCTO (2016).

Com as ações de desapropriação em andamento, o então governo estadual (1989-1991), por meio da alegação de urgência, solicitou a imissão de posse provisória, que foi concedida judicialmente. Contudo, os registros cartoriais ocorreram por ação administrativa, e não judicial. De outubro de 1990 a março de 1991, o governo estadual solicitou, à revelia das ações judiciais, a abertura de seis novas matrículas no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) de Palmas, de área superior à envolvida nas ações de desapropriação (ADVOCACIA..., 1991a; 1991b), resultando na sua incorporação ao patrimônio público (Figura 4). Dadas as pendências, tal ato administrativo foi novamente utilizado em 11 de março de 1999, no início do terceiro mandato do governo estadual (1999-2002), quando, por intermédio da Procuradoria Geral do Estado do Tocantins (PGE-

TO, 1999), enviou-se ofício ao CRI de Palmas, requerendo a abertura de uma nova matrícula (Figura 5), em nome do estado do Tocantins.

Tais estratégias demonstram a produção de um espaço sob a forma da dominação política, já que o primeiro governo estadual (1989-1991), diante das decisões em favor da implantação da capital, “desapropria” e converte terra rural em terra urbana, resultando na sua apropriação. Tal governo foi novamente eleito e reeleito para os mandatos de 1995 a 1998 e de 1999 a 2002, quando lança mão, via ação administrativa, “de atos de despossessão abusivos e paralelos às ações judiciais de desapropriação, configurando abuso de poder e conivência dos entes envolvidos”, com a efetiva apropriação das terras (LUCINI; BESSA, 2019, p. 43).

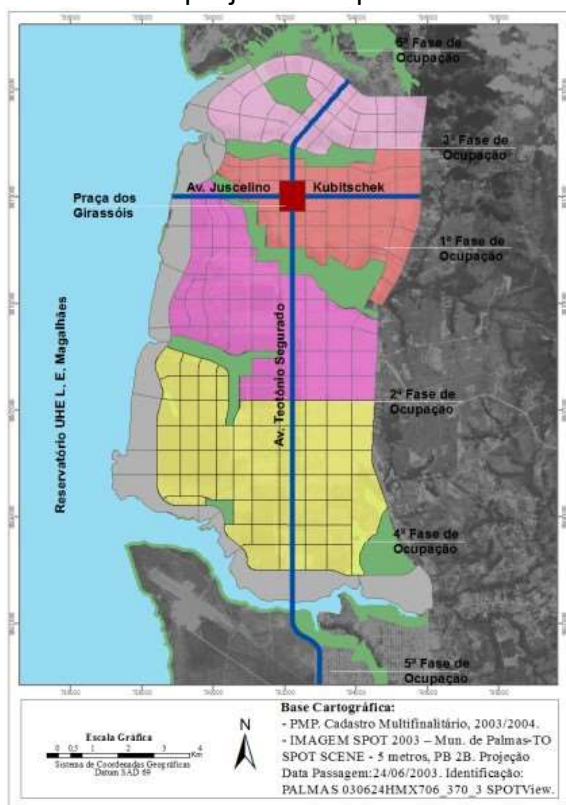
O apossamento das terras e a produção do espaço urbano da capital Palmas

Com o direito de posse garantido com a imissão provisória, concedida judicialmente em favor do expropriante, o apossamento das terras tornou-se explícito em setembro de 1989, com o início dos despejos, e, em 28 de novembro de 1989, com o lançamento do Edital de Concorrência Pública nº 026 (TOCANTINS, 1989g, p. 46) para a alienação de imóveis no “loteamento Palmas”, que disponibiliza aproximadamente, 1.500 lotes, sendo mais de oitocentos para uso residencial. A área desse loteamento corresponde à totalidade da primeira etapa de ocupação, com diferentes usos do solo, como previsto no projeto urbanístico (Figuras 6 e 7).

A proposta de ocupação em etapas abrange as faixas de terra delimitadas pelos cursos d’água do sítio, a partir do marco cívico, o Palácio Araguaia, sede do governo estadual, situado na Praça dos Girassóis: a primeira, entre os córregos Brejo Comprido e Sussuapara; a segunda, entre os córregos Brejo Comprido e Prata; a terceira, entre o córrego Sussuapara e o ribeirão Água Fria; a quarta, entre o córrego Prata e o ribeirão Taquaruçu Grande; e, por fim, a quinta etapa de ocupação corresponde às áreas urbanas de expansão norte e sul (Figura 6) (GRUPOQUATRO, 1989). Tal proposta busca garantir a continuidade do traçado e evitar o espraiamento da cidade, estando a expansão condicionada ao ritmo de crescimento demográfico. Velasques e Machado (2015, p. 74) asseveram que “a adoção do modelo concentrado de ocupação era peça-chave para a

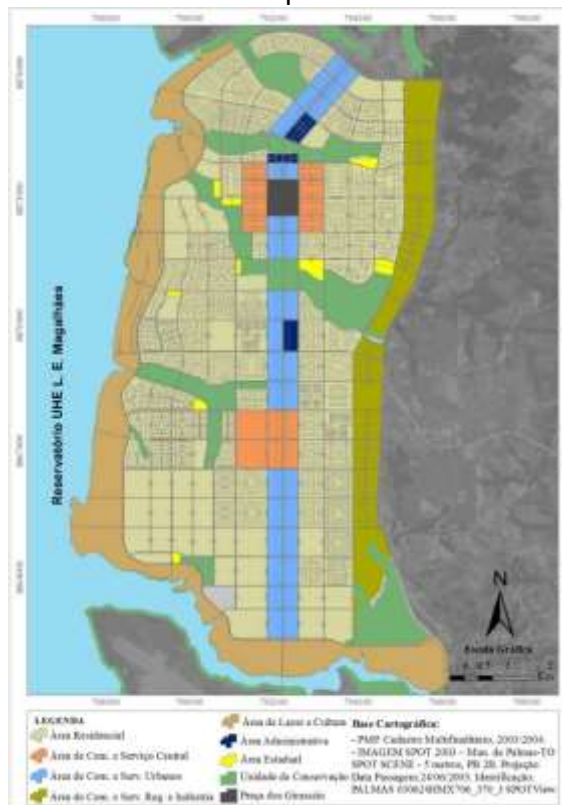
manutenção dos conceitos fundamentais do desenho da nova capital”. Mas, para Cerqueira (1998, p. 90), na ocupação por etapas reside “forte elemento utópico do projeto” concebido para Palmas.

Figura 6 - Palmas: área macroparcelada e etapas de ocupação do solo previstas no projeto da capital



Fonte: GRUPOQUATRO (1989), Bessa; Oliveira (2017, p. 503).

Figura 7 - Palmas: área macroparcelada e usos do solo previstos no projeto da capital



Fonte: GRUPOQUATRO (1989), Bessa; Oliveira (2017, p. 504)

Além da proposta de ocupação em etapas, define-se, no projeto urbanístico de Palmas, os diferentes usos na área que recebe macroparcelamento, a saber: residenciais, com edificações uni e multifamiliares; comerciais e de serviços urbanos (local, vicinal, central); comerciais e de serviços regionais e indústria; lazer, cultura e conservação ambiental; e administração governamental e demais usos institucionais (GRUPOQUATRO, 1989) (Figura 7 e Tabela 2).

No “loteamento Palmas”, que equivale à primeira etapa de ocupação, implanta-se a primeira quadra residencial, a ARSE 14 (110 Sul) (Figura 8), que passa a ser conhecida como Vila dos Deputados, pois se destinou a acomodar as moradias das lideranças

políticas e das autoridades do Poder Executivo e Judiciário. A seguir, o governo estadual passou a acomodar servidores públicos, que ocupavam cargos de grau médio e superior, nas quadras ARSE 51 (504 Sul) e ARSE 72 (706 Sul) (Figura 9), localizadas em áreas da segunda etapa de ocupação (TOCANTINS, 1990b), evidenciando o rompimento com a estratégia de ocupação proposta no plano urbanístico.

Tabela 2 - Palmas: usos do solo na área macroparcelada, 1989

Destinação das áreas	Hectares (ha)	Percentual no total (%)
Áreas residenciais	4.080,49	36,82
Áreas verdes (unidades de conservação)	2.631,50	23,74
Áreas de lazer e cultura	1.363,80	12,30
Sistema viário	1.210,50	10,92
Áreas administrativas e áreas estaduais	617,78	5,57
Áreas de comércio e serviço urbano (local e vicinal)	465,84	4,20
Áreas de comércio e serviço regional e Indústria	425,37	3,84
Áreas de comércio e serviço central	289,19	2,61
Área total do perímetro urbano	11.084,47	100

Fonte: IPUP (2002, p. 10).

Figura 8 - Palmas: ocupação na ARSE 14 (110 Sul)



Fonte: Pietro (1990), citado por Rodovalho (2012, p. 90).

Figura 9 - Palmas: ocupação na ARSE 72 (706 Sul)



Fonte: Ribeiro (1991), citado por Rodovalho (2012, p. 106).

O poder do governo estadual na permuta das terras em desapropriação é ampliado em fevereiro de 1990, por intermédio da Medida Provisória n. 007 (TOCANTINS, 1990, n.p.): “fica o chefe do poder executivo autorizado a proceder a alienação de áreas, lotes ou imóveis na sede do município de Palmas, capital do estado, localizados em zonas urbanas e de expansão”. Ocorre, portanto, a efetiva alteração do plano urbano proposto, com o rompimento com a proposta de ocupação por etapas e com a inserção das áreas urbanas de expansão no processo geral de produção da cidade, implicando no alargamento da área urbana.

Alheio aos impasses judiciais, tanto nas ações de desapropriação como nos atos

administrativos para criação de novas matrículas cartoriais, o então governo estadual (1989-1991) passou a negociar as terras, principalmente na forma de lotes urbanos e de chácaras no entorno da área urbana projetada, atuando como o principal agente da produção da cidade, por intermédio de editais de licitação e de leilões públicos, de venda direta e em regime de comodato, de doações e de dações em pagamento.⁵

A partir de outubro de 1989, esse primeiro governo estadual autorizou que o ente municipal, que também passara a atuar como agente na produção desse espaço urbano, alienasse e doasse lotes de terra no povoado de Taquaralto, na área de expansão urbana sul (PALMAS, 1989). Mas, o próprio governo estadual loteou áreas para provimento de moradias populares no entorno desse povoado, como o conjunto habitacional Jardim Aurenny I (Figuras 10 e 11), implantado em 1990. Na sequência, foram loteados o Jardim Aurenny II e o Jardim Aurenny IV, em 1991, e o Jardim Aurenny III, em 1992.

Figura 10 - Palmas: vista parcial do loteamento Jardim Aurenny I



Fonte: Souza (1992), citado por Rodovalho (2012, p. 98).

Figura 11 - Palmas: casa doada, a partir de 1990, no Jardim Aurenny I



Fonte: Melo Junior (2008).

Ademais, a partir de dezembro de 1990, o governo estadual autorizou que a Companhia de Desenvolvimento do Tocantins (Codetins) vendesse e doasse lotes na área de macroparcelamento (TOCANTINS, 1990c). Em passo acelerado, foram implantadas as quadras residenciais ARSE 12 (106 Sul), ARSE 13 (108 Sul) e ARSE 23 (208 Sul), na primeira etapa de ocupação. Em 1991, essa companhia realizou a venda de lotes nas quadras ARSO 32 (305 Sul), ARSO 33 (307 Sul), ARSO 34 (309 Sul) e ARSO 62 (605 Sul), situadas na segunda etapa de ocupação (AMARAL, 2009; RODOVALHO, 2012).

⁵ De 1990 a 1991, terras foram doadas para lideranças políticas e autoridades do Poder Executivo e Judiciário; para fundações e instituições públicas, a exemplo da Fundação Universidade do Tocantins e do Tribunal de Contas da União; para igrejas e bancos; entre outros.

No mandato seguinte do Executivo estadual (1991-1994), por meio da Lei n. 652, de 5 de janeiro de 1994 (TOCANTINS, 1994), são transferidos para a Codetins direitos relativos aos lotes urbanos de propriedade do governo estadual, ampliando seu poder com relação às terras. Mas, ao contrário do governo anterior (1989-1991), que removeu para a área urbana de expansão sul, junto ao povoado de Taquaralto, as famílias de imigrantes que ocupavam loteamentos na área de macroparcelamento, esse segundo governo estadual (1991-1994) realiza, em negociações com o poder público municipal e com as famílias ocupantes (Figura 12), assentamentos nas quadras ARNO 31 (303 Norte), ARNO 32 (305 Norte) e ARNO 33 (307 Norte), em 1993. Portanto, a área de macroparcelamento de Palmas foi alvo de ocupações para fins de moradia por famílias de imigrantes (Figuras 12 e 13), sem condições de acesso à propriedade privada da terra (RODOVALHO, 2012; BESSA; OLIVEIRA, 2017).

Figura 12 - Palmas: vista da ocupação nas quadras ARNO 31, ARNO 32 e ARNO 33



Fonte: Lira (1995), citado por Coccozza (2007, p. 136).

Figura 13 - Palmas: ocupações próximas ao Palácio Araguaia, sede do governo estadual



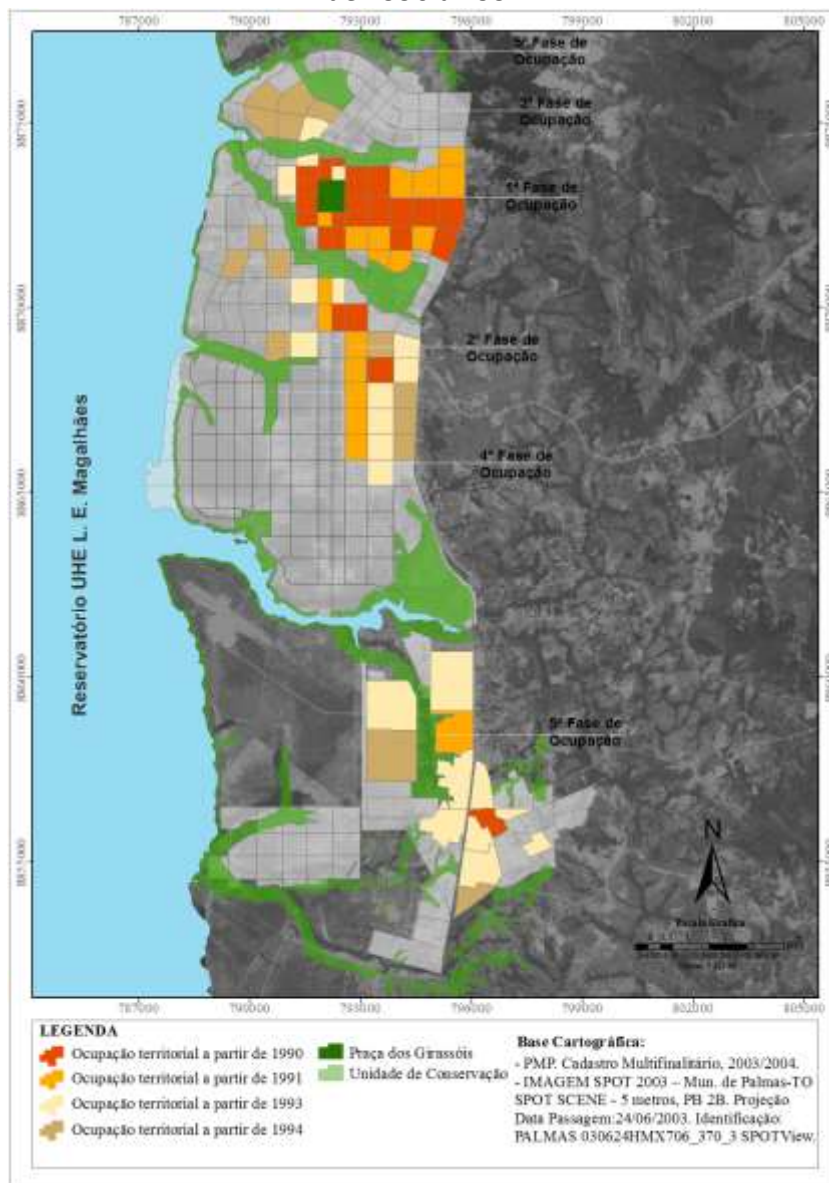
Fonte: Souza (1993), citado por Rodovalho (2012, p. 105).

Até 1994, esses governos, estadual e municipal, juntamente com a Codetins, alienaram um conjunto amplo de terras, promovendo a valorização do solo urbano na área urbana de Palmas. Tais ações metamorfosearam o plano urbano projetado para Palmas, com a invalidação da proposta de ocupação em etapas e a inserção da área de expansão urbana sul no processo geral de reprodução da cidade, resultando no adensamento no então distrito de Taquaralto, assim como no conseqüente alargamento da mancha urbana (Figura 14).

Os governos estaduais subsequentes seguiram negociando e expandindo loteamentos em Palmas, por meio de ações diretas ou de seus delegados, a exemplo da Codetins e da empresa de direito privado Orla Participações e Investimentos S/A, criada

em 5 de janeiro de 2001 (TOCANTINS, 2000, 2002; ORLA S/A, 2001), já no terceiro mandato do governo estadual (1999-2002).

Figura 14 - Palmas: ocupação da área macroparcelada e área de expansão urbana sul, de 1990 a 1994



Fonte: Amaral (2009); Rodvalho (2012); Bessa; Oliveira (2017, p. 507).

De acordo com Vieira, Velasques e Bessa (2019, p. 20-21), essa empresa resulta de “parceria público-privada do Estado do Tocantins, via Secretaria de Desenvolvimento Regional e Habitação, com o Sindicato da Indústria da Construção Cível do Estado do Tocantins (SINDUSCON-TO) e com 24 empresas do ramo da construção civil”, com o objetivo de viabilizar a implantação do denominado Projeto Orla (TOCANTINS, 2000), de

autoria do GrupoQuatro. Esse projeto visa incorporar a área entre a avenida Parque (NS 15) e as margens do citado reservatório, que, no projeto urbanístico da capital, não recebe parcelamento urbano e tem uso definido como Área de Lazer e Cultura (ALC). Para Vieira, Velasques e Bessa (2019, p. 6), o Projeto Orla “desencadeia uma metamorfose espacial drástica, tanto na forma como nos usos projetados para essa área, dando-lhe novos conteúdos socioespaciais”.

Assim, a Orla S/A tornou-se gestora de parte das terras estatais, loteando áreas próximas às margens do reservatório da UHE Luís Eduardo Magalhães, a exemplo das quadras ALC SO 14 e da ALC SO 34 (Figura 15), destinadas à população de média e alta rendas, e do loteamento Jardim Taquari (Figura 16), que se destinou à população de baixa renda, situado a mais de vinte quilômetros do centro da cidade e fora da área de macroparcelamento do projeto urbanístico, na área de expansão urbana sul.

Figura 15 - Palmas: microparcelamento das quadras ALC SO 14 e ALC SO 34



Fonte: GRUPOQUATRO (s. d.).

Figura 16 - Palmas: loteamento Jardim Taquari na área de expansão urbana sul



Fonte: Amaral (2009, p. 47).

Até 2008, essa empresa, mesmo com implantação parcial do chamado Projeto Orla, loteou e licitou um conjunto amplo de terras na área urbana e na área de expansão sul de Palmas, comercializadas por meio de editais de licitação pública, desencadeando, como analisado por Vieira, Velasques e Bessa (2019, p. 26), “notória mudança de uso para a ALC e a incorporação de outras áreas nas margens do reservatório, primeiro no sentido sul e, em seguida, no sentido norte da ALC”, o que resulta na plena inserção da área de expansão urbana norte no processo geral de reprodução da cidade. Tais mudanças incluem a aprovação e instalação de condomínios horizontais fechados, a exemplo do Polinésia Residence, em 2003, e de loteamentos residenciais, que, como apontado por Vieira, Velasques e Bessa (2019, p. 27), foram “incorporadas nos planos diretores de 2007

e 2018, que avalizam os usos efetivamente implantados e deflagram novas formas de ocupação” para toda a área.

Para Bessa e Oliveira (2017, p. 499), tais ações deliberadas foram marcadas “por arbitrariedades e impulsionada pela ação política local, tanto em nível estadual como municipal, e pela ação dos agentes do mercado de terras e de moradias, com suas articulações políticas e econômicas.” Dessa maneira, “as terras desapropriadas e tornadas públicas generalizam-se como mercadoria por ação do Estado [...] dando início a um processo contínuo de aumento do preço da terra tornada urbana, que se torna um produto imobiliário” (BESSA; LUCINI; SOUZA, 2018, p. 132-133). Essas ações expressam um projeto de apropriação, cujas estratégias visavam a consolidação da dominação política, com a valorização de áreas e com o estabelecimento do mercado imobiliário.

Portanto, tornam-se evidentes as condições que o Estado cria para que o setor privado se encarregue do gerenciamento das terras tornadas públicas via desapropriações. Isso se dá por intermédio de instituições ou parcerias público-privadas, a exemplo da Codetins, cujas atividades foram encerradas em fevereiro de 1997 (TOCANTINS, 1997), reativadas em 2010 e liquidadas em 2013 (TOCANTINS, 2010, 2013); da Orla S.A, com parceria encerrada em março de 2010, quando da reativação da Codentins (TOCANTINS, 2010); e da Companhia Imobiliária do Estado do Tocantins (TerraPalmas), criada pela Lei nº 2.616, de 8 de agosto de 2012 (TOCANTINS, 2012), para o gerenciamento das terras do estado do Tocantins no mandato do governo estadual, nos anos de 2011 a 2014. No intuito de ampliar a abrangência da TerraPalmas, o governo estadual cria a Companhia Imobiliária do Estado do Tocantins (Terratins), que, no *site*, está nomeada Companhia Imobiliária de Participações, Investimentos e Parcerias (2023). Ambas, Terra-Palmas e Terratins, seguem atuando na gestão das terras públicas.

A dominação política e sua produção simbólica em Palmas: a Praça dos Girassóis

Em Palmas, a dominação política expressa-se também de maneira simbólica. Para Lima e Bessa (2021, p. 69-70), a Praça dos Girassóis, marco cívico que sedia os edifícios do poder estadual, é espaço simbólico produzido a partir dessa influência, pois os agentes do poder estadual utilizam-se da “Praça dos Girassóis e de seu conjunto monumental para

cunhar seu domínio político”.

Após o lançamento da pedra fundamental da capital, no dia primeiro de janeiro de 1989, foi construído um conjunto de edifícios monumentais (Palácio Araguaia, sede do governo estadual; secretarias estaduais; Tribunal de Justiça; Assembleia Legislativa; Memorial Coluna Prestes; e Catedral Católica), de monumentos (Memorial da Primeira Missa, Cruzeiro, Cascata, Relógio do Sol, Bíblia, Dezoito do Forte de Copacabana e Súplica dos Pioneiros) e de inscrições no chão institucional, que computa 571 mil metros quadrados de extensão. Portanto, a própria extensão da Praça dos Girassóis conota “um domínio político espacial” (LIMA; BESSA, 2022, p. 284).

Como apontam Lima e Bessa (2021, p. 49), tais formas espaciais simbólicas edificadas na Praça dos Girassóis estão, em sua maioria, associadas “à imagem do primeiro governador do estado, além de serem portadoras de simbolismos e de autorrepresentação ou autoafirmação política”, com datações que se relacionam, sobretudo, aos seus primeiro (1989-1991), segundo (1995-1998) e terceiro (1999-2002) mandatos. Essas ações expressam, claramente, a produção de espaços de memória, sob a forma da dominação política.

NO MOVIMENTO DA PRODUÇÃO À REPRODUÇÃO, RESULTA O ESPAÇO URBANO PARA A REALIZAÇÃO DA ACUMULAÇÃO CAPITALISTA

Em paralelo à produção promovida pelo Estado e seus órgãos ou suas parcerias, passa a ocorrer uma produção associada aos agentes privados: ambos viabilizaram e seguem viabilizando a produção e a reprodução do espaço urbano de Palmas. Porém, no contexto mais recente, “o capitalismo se dirige ao espaço, reproduzindo-o num outro patamar”, pois o espaço se torna “elemento central da reprodução do capital” (CARLOS, 2011a, p. 100-101). Desse movimento, resulta o espaço urbano para a realização da acumulação capitalista, que, “tendo o espaço como elemento determinante, realiza-se, fundamentalmente, na escala da cidade” (CARLOS, 2011a, p.100-101), ocasionando a própria “redefinição da cidade” (CARLOS, 2011a, p. 84). Trata-se de um “processo de apropriação/produção/reprodução do espaço em seus conteúdos sociais” (CARLOS,

2011b, p. 53), que, no capitalismo, de forma estendida, “transforma a cidade inteira em mercadoria” (CARLOS, 2011b, p. 61).

A partir das transferências de terras realizadas pelos governos do estado do Tocantins, novos agentes passam a atuar na produção do espaço urbano de Palmas, pois adquirem terras por meio dos editais de concorrência pública, dos leilões públicos, da venda direta, do comodato e de doações, promovidos pelos governos do Tocantins, bem como por meio de seus órgãos ou instituições e empresas-parceiras, como as já citadas Codetins, Orla e Terra Palmas, além do Instituto de Terras do Estado do Tocantins (Itertins), da Agência de Desenvolvimento do Estado do Tocantins (AD-Tocantins), entre outros. Também foi utilizada, no repasse de terras, a dação em pagamento,⁶ tanto para quitar os serviços prestados por construtoras e empreiteiras contratadas pelo governo estadual, como para indenizar parte dos atingidos nas ações de desapropriação de terras promovidas pelo Executivo estadual.

Tais agentes, desde 1990, passaram a operar como promotores imobiliários e como proprietários fundiários urbanos. Estes últimos passaram a reservar terras com interesse especulativo, a exemplo das construtoras e empreiteiras, que receberam glebas de terra como pagamento pelos serviços prestados, para quem as terras se tornam reserva de valor. Por conta disso, a cidade passa a contar com vazios intersticiais nas áreas já loteadas e grandes glebas de terras não parceladas entre as áreas loteadas.

Em Palmas, no início da década de 1990, agentes privados promoveram a instalação dos primeiros loteamentos no entorno do povoado de Taquaralto, na área de expansão urbana sul, com a disponibilização de 4.129 lotes (CAVALHÊDO, 2011) para a população de mais baixa renda. Já em 1991, citam-se os loteamentos Jardim Sônia Regina, com 428 lotes; Jardim Bela Vista, com 781 lotes; Jardim Paulista, com 926 lotes; Jardim Paulista II, com 624 lotes; Santa Helena, com 440 lotes; Santa Bárbara II, com 235 lotes (Figura 17), entre outros produzidos pela iniciativa privada e destinados à população de mais baixa renda (AMARAL, 2009; BAZOLLI, 2007). O adensamento no entorno desse povoado torna-se notório, tanto por iniciativas privadas como do poder público.

⁶ Regulado pelo Código Civil Brasileiro, a dação em pagamento é instrumento legal para quitar débitos do Estado por meio de oferta de terrenos ou glebas de terras de sua propriedade. No caso em questão, trata-se de dação de terras em pagamento indenizatório.

Parte das glebas de terra recebidas como pagamento pelas construtoras e empreiteiras – a exemplo da Emsa Empreendimentos e da Itebra Construções e Instalações Técnicas, com suas sedes em Brasília; da EBL Electrical do Brasil, cuja sede se encontrava em Aparecida de Goiânia; e da SOS Construção e Saneamento, com sede em Goiânia – foram devidamente regularizadas e loteadas, ainda nas décadas de 1990 e 2000. Porém, parte dessas terras foram reservadas para ocupação futura.

Os atingidos pelas ações de desapropriação de terras para a implantação de Palmas passaram a ter uma participação na produção do seu espaço urbano desde os primeiros anos de construção dessa capital, especialmente aqueles ligados às grandes propriedades da porção centro-norte da área de macroparcelamento e da área de expansão urbana norte do projeto urbanístico, cujas terras estavam devidamente regularizadas pelo Incra (1979; 1981). Como exemplo, cita-se a propriedade Agropastoril Catarinense Ltda., cuja desapropriação foi ressarcida com indenização em dinheiro e dação de terras em pagamento indenizatório nas quadras ARNO 22 (205 Norte), ARNE 53 (406 Norte), ARNE 54 (408 Norte), ARNE 63 (506 Norte) e ARNE 74 (606 Norte), com as devidas regularizações, o que possibilitou a ocupação sem nenhuma irregularidade. Cumpre destacar que parte dessas terras associadas aos atingidos que permaneceram envolvidos em processos judiciais e às construtoras e empreiteiras passa a ser loteada somente a partir de 2010, já num contexto de notória valorização fundiária e imobiliária.

De acordo com Bessa e Oliveira (2017, p. 500), esses novos agentes passaram a agir de forma mais intensa a partir da década de 2000. Neste período, há o lançamento dos primeiros condomínios horizontais fechados, a exemplo do Polinésia Residence (Figura 18), destinado à população de alta renda e situado na área de expansão urbana norte, nas margens do reservatório, resultando, como já mencionado, na incorporação dessa área ao processo geral de reprodução da cidade.

Assim, o espaço urbano de Palmas materializa-se por meio de uma ampla escala horizontal de ocupação (Figura 19), em razão do rompimento com as etapas de ocupação propostas no plano urbanístico, da incorporação das áreas urbanas de expansão sul e norte, e das áreas denominadas ALC, e da recorrente anexação de terras da franja urbana, com o conseqüente alargamento do perímetro urbano. Conforme Bessa e Oliveira (2017,

p. 500), realizam-se as “intermediações de interesses no processo de consolidação do poder local e de reprodução do capital fundiário e imobiliário emergente”.

Figura 17 - Palmas: casa no loteamento Santa Bárbara



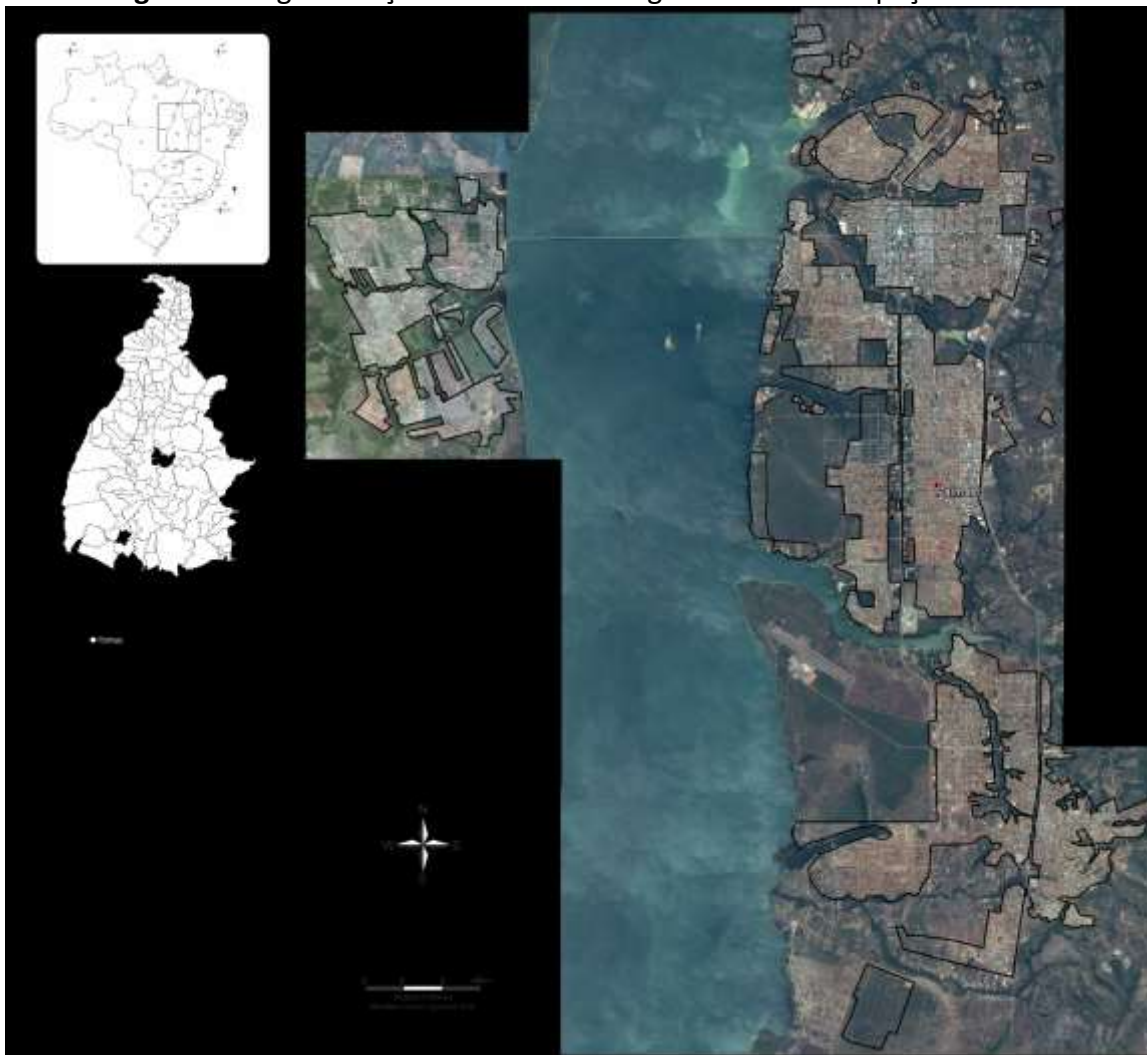
Fonte: Amaral (2009, p. 47).

Figura 18 - Palmas: condomínio fechado Polinésia Residence



Fonte: Polinésia Residence Resort (2017).

Figura 19 - Aglomeração Palmas-Luzimangues: área de ocupação urbana



Fonte: Bessa (2017, p. 63).

A partir de 2010, há uma intensa produção/reprodução do espaço urbano de Palmas, tanto na escala horizontal como na escala vertical. Tal produção/reprodução abrange a área macroparcelada, envolvendo também a área designada ALC, com adensamento de algumas quadras, abertura de condomínios horizontais fechados e construção de edifícios verticais, incluindo-se arranha-céus; bem como as áreas urbanas de expansão sul e norte do projeto urbanístico, com a regularização de loteamentos, a exemplo do Santo Amaro, e a abertura de novos loteamentos, alguns pendentes de regularização fundiária, e de condomínios horizontais fechados, como o Residencial Caribe; e também as áreas a leste do perímetro urbano, junto a BR-010, e a oeste, no distrito de Luzimangues, pertencente ao município de Porto Nacional (Figura 19).

Nesse período, mantém-se a importância da Emsa Empreendimentos, que recebeu glebas de terras em dação de pagamento, com localizações bastante favoráveis, a exemplo das quadras ARSO 21 (203 Sul), onde foi implantado o condomínio horizontal Aldeia do Sol, ARSO 14 (109 Sul) e ARSO 24 (209 Sul), onde foram implantados os condomínios horizontais Alphaville Palmas I e II, em 2015 (Figura 20), e a ALC SO 141A, onde foi implantado o condomínio Mirante do Lago. Vale apontar que essa empresa conta com glebas ainda não parceladas, como a quadra 506 Sul (Figura 21).

Figura 20 - Palmas: condomínio *Alphaville Palmas*, nas quadras ARSO 14 e ARSO 24



Fonte: Negócios Imobiliários (2019?).

Figura 21 - Palmas: quadra 506 Sul sem ocupação, na área central da cidade



Foto: QUAPÁ-FAUUSP (2015).

Com as determinações de parte das ações judiciais em favor dos atingidos nas desapropriações de terras para a construção de Palmas, tornam-se bastante expressivos

os loteamentos executados pelos atingidos,⁷ tanto por meio da criação de novas empresas (RB4 Empreendimentos Imobiliários Ltda., Bela Vista Incorporadora de Imóveis Ltda. e Nova Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sedes situadas em Palmas) como por intermédio de outras empresas do ramo imobiliário, a exemplo da Buriti Empreendimentos, sediada em Redenção, PA, que vem executando loteamentos nas quadras ALC SO 141B, ALC SO 141A, ARSOs 122, 132, 151, ARSE 151, entre outras (Figuras 22 e 23), e da G-10 Empreendimentos Imobiliários, situada em Palmas, com loteamentos nas quadras ARSO 135, ALC-SO 151, AE-SO 133, AV-SE 145, entre outras, incluindo parcerias com a própria Buriti Empreendimentos, como nos loteamentos das quadras ALC SO 141B e ARSO 151 (Figuras 24 e 25), entre outros. Ressalta-se que as ações da Buriti Empreendimentos na produção do espaço urbano de Palmas expandem-se com o lançamento da “Cidade Buriti”, situado em uma ampla área entre a avenida Teotônio Segurado e o aeroporto.

Ademais, a inserção dos atingidos no mercado imobiliário de Palmas tende a ampliar-se, pois alguns processos judiciais ainda em andamento envolvem grandes glebas de terras não loteadas, especialmente na porção sudoeste da cidade (Figura 26). Nesta, o poder público municipal vem propondo novos projetos, como o Masterplan, o Projeto Orla-Paço Municipal e o Parque Linear da Orla Sudoeste, já inseridos na revisão do plano diretor, aprovada em 2018 (PALMAS, 2018), o que indica o empenho do ente municipal, que inclui a iniciativa privada por meio das parcerias.

Figura 22 - Palmas: loteamento na ARSO 132, realizado pela Buriti Empreendimentos, em 2013



Fonte: Buriti Empreendimentos (2022a).

Figura 23 -1 Palmas: loteamento na ARSO 122, realizado pela Buriti Empreendimentos, em 2018



Fonte: Buriti Empreendimentos (2022b).

⁷ Citam-se as sentenças do Pedido de Providência n. 200910000059144/09 (BRASIL, 2010) e da Ação de Execução para Entrega de Coisa Certa n. 679/02 (5001610-81.2002.827.2729) (TOCANTINS, 1996), com indenizações e devoluções de terras aos expropriados (LUICINI; BESSA, 2019).

Figura 24 - Palmas: loteamento na ARSO 151, incorporado pelo G-10 Empreendimentos e comercializado pela Buriti Empreendimentos, em 2012



Fonte: Buriti Empreendimentos (2022c).

Figura 25 - 2Palmas: loteamento na ALC SO 141-B, incorporado pelo G-10 Empreendimentos e comercializado pela Buriti Empreendimentos, em 2014



Fonte: Buriti Empreendimentos (2022d).

Figura 26 - Palmas: glebas vazias na porção sudoeste da área macroparcelada, 2015



Foto: QUAPÁ-FAUUSP, 2015.

Como pesquisado por Rodrigues e Bessa (2017, p. 156), essa ampla escala de ocupação horizontal em Palmas tem sido contraposta por uma escala de ocupação vertical, “pela presença expressiva de edifícios baixos, com até quatro pavimentos, de edifícios altos, com cinco a trinta pavimentos, e de arranha-céus, com mais de 31 pavimentos”. Proposta desde o projeto urbanístico, a produção vertical desenvolveu-se de maneira lenta na primeira década de implantação da cidade, pois, conforme Rodrigues e Bessa (2017, p. 160), “até o ano 2000, havia 47 edificações verticais na cidade”, sendo 42 com três e quatro pavimentos. “O edifício mais alto, nesse período, o Palmas I, era o único com sete pavimentos” (Figura 27). Esses edifícios estão localizados, em sua maioria, nas áreas centrais, nas proximidades da Praça dos Girassóis e da avenida Teotônio Segurado, havendo “o predomínio do uso comercial/serviços e institucional em detrimento do residencial” (RODRIGUES; BESSA, 2017, p. 161).

De 2001 a 2010, a verticalização ganha mais relevância, com o acréscimo de “mais 271 edificações verticais, sendo 228 de três e quatro pavimentos, 42 de cinco a quinze pavimentos e uma com dezesseis pavimentos, que, até então, era o maior edifício da cidade - o Lago Azul” (Figura 28) (RODRIGUES; BESSA, 2017, p. 161). Diferentemente do

momento anterior, “os edifícios residenciais passam a ser predominantes”, estando suas localizações nas áreas residenciais e, também, nas áreas centrais da cidade.

A partir de 2011, a verticalização torna-se bastante expressiva em Palmas. Em apenas quatro anos, de 2011 a 2015, foram construídos mais edifícios do que a soma total dos prédios já existentes, significando um acréscimo de 424 novas edificações verticais. Estas são caracterizadas por uma dispersão espacial dos edifícios baixos (até quatro pavimentos) e uma concentração espacial dos edifícios altos (de cinco a trinta pavimentos) e dos arranha-céus (mais de 31 pavimentos), destinados, majoritariamente, para habitação, e situados na área macroparcelada do projeto urbanístico, com significativa diversificação construtiva, que inclui os espigões de luxo para moradia (Figuras 29, 30, 31 e 32), hotelaria e os *business centers*. Esses edifícios, conforme Rodrigues e Bessa (2017, p. 173), destacam-se pelos “padrões arquitetônicos imponentes e localização em áreas centrais e valorizadas”. Portanto, “esse período é marcado pela construção de torres elevadas”, acima de dezesseis pavimentos, implicando no “rompimento com as propostas do projeto da capital, que previam edifícios de até quinze ou dezesseis pavimentos” (RODRIGUES; BESSA, 2017, p. 164).

Atualmente, os espigões verticais marcam a paisagem urbana de Palmas. As torres mais altas e com melhor padrão construtivo encontram-se situadas em quadras dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, e circunvizinhas das áreas centrais e de consumo e lazer. Essas “áreas são os espaços mais valorizados do ponto de vista imobiliário e com maior *status* social, atraindo tanto os construtores no momento de empreender os edifícios como os consumidores no momento da aquisição” do imóvel, a exemplo da quadra ARSE 21 (204 Sul), das quadras ARNO 12 (105 Norte) e ARSO 22 (205 Sul), nas proximidades do Capim Dourado Shopping,⁸ e da quadra ARSE 72 (706 Sul), próxima à avenida Palmas-Brasil, bem como das áreas com forte apelo paisagístico, como a quadra ARSE 41 (404 Sul), nas adjacências do parque Cesamar, e as quadras ALC SO 14 e ALC SO 34, chamadas de Orla 14, junto ao reservatório. Esta área, no projeto urbanístico, “é destinada às atividades sociais e de uso coletivo, com equipamentos também de uso coletivo” (VIEIRA; VELASQUES; BESSA, 2019, p. 9), sendo caracterizada

⁸ Sobre as particularidades do Capim Dourado Shopping no espaço urbano de Palmas, ver Bezerra (2017).

pela “baixa densidade de ocupação”, para privilegiar “o acesso da população ao lago”, com “equipamentos para o conjunto da população” (GRUPOQUATRO, 1989, p. 4), e, portanto, sofre drástica mudança na morfologia e na paisagem (Figura 33).

Assim, a fabricação do solo passa a ser fundamental no processo de reprodução do espaço urbano de Palmas, de modo a atender, conforme apontam Rodrigues e Bessa (2017, p. 182), “aos interesses dos principais agentes envolvidos, especialmente os proprietários fundiários, os incorporadores-construtores-promotores imobiliários, o Estado e os agentes financeiros”.

Figura 27 - Palmas: edifício Palmas I, na ACNE 1 (104 Norte)



Fonte: Rodrigues; Bessa (2017, p. 163).

Figura 28 - Palmas: edifício Lago Azul, na ARSE 41 (404 Sul)



Fonte: Rodrigues; Bessa (2017, p. 163).

Figura 29 - Palmas: edifício Opus Residence, na ARSE 21 (204 Sul)



Fonte: Rodrigues; Bessa (2017, p. 177).

Figura 30 - Palmas: edifício Suprême Du Parc, na ARSE 41 (404 Sul)



Fonte: Elmo Engenharia (2023).

Figura 31 - Palmas: edifício Comodoro, na Orla 14



Fonte: Fama Empreendimentos (2023).

Figura 32 - Palmas: edifício Horizonte Urban, na Orla 14



Fonte: Urban Incorporações (2023).

Figura 33 - Palmas: vista parcial do conjunto de edifícios na Orla 14



Fonte: Google Maps (2023).

Em Palmas, nesse novo contexto de apropriação/produção/reprodução do espaço urbano, nota-se: a extrema valorização imobiliária, que mobiliza “uma imbricada relação entre os setores financeiros (juros), fundiários (renda da terra), da construção civil e imobiliários (lucros), com a mediação direta do Estado (poder)” (BESSA; LUCINI; SOUZA, 2018, p. 143), resultando numa hiperprodução imobiliária; a reorganização das empresas locais no sentido de fortalecer sua atuação, cujo principal exemplo é a criação, em 2010, da empresa G-10 Empreendimentos Imobiliários, que reúne um grupo de incorporadores e promotores imobiliários locais; a importância de capitais regionais e nacionais, especialmente dos estados de São Paulo, Paraná, Goiás, Minas Gerais, Paraíba, Pará e do Distrito Federal, no processo de verticalização, alavancado a partir de 2011, bem como no processo de horizontalização, com destaque para a Buriti Empreendimentos, que, desde 2012, lançou mais de cinco mil lotes na cidade; e a prevalência dos interesses do estado do Tocantins, apesar da redução significativa do seu patrimônio imobiliário.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na apropriação/produção/reprodução do espaço urbano de Palmas, a capital projetada do estado do Tocantins, tem-se a identificação desses geotempos: primeiramente, com o poder político local se realizando com a produção de um espaço sob a forma da dominação; e, posteriormente, com a acumulação capitalista se realizando com a produção/reprodução de um espaço sob a forma de mercadoria imobiliária, gerando a apropriação de rendas, lucros e juros.

Assim, observam-se relações imbricadas entre os agentes políticos e os agentes do setor fundiário (rendas da terra), marcado pela notória valorização da terra; do setor

imobiliário (lucros), com a reorganização das empresas locais no intuito de fortalecer sua atuação e a entrada de novos agentes, alguns associados a capitais regionais e nacionais; do setor financeiro (juros), com políticas de ampliação e liberação de crédito para os setores da construção e da habitação; e, por fim, o peso recente do agronegócio, que promove transferências de capitais, que são investidos nos setores fundiários e imobiliários urbanos. Portanto, ocorre uma ampliação dos agentes, resultando em uma complexificação dos processos de apropriação, produção e reprodução, o que leva à plena “extensão do mundo da mercadoria” (CARLOS, 2011, p. 87).

Nesse momento, “a reprodução do espaço aparece como possibilidade renovada de realização da reprodução capitalista” (CARLOS, 2015, p. 25), redefinindo os papéis dessa cidade para além do político-administrativo, com a incorporação de papéis diretamente vinculados à reprodução econômica e à acumulação, em decorrência da atuação de incorporadoras de capital aberto, da financeirização e dos investimentos do agronegócio na produção/reprodução do espaço urbano. Tais papéis são, obviamente, exercidos em escalas mais amplas que a da própria cidade, atingindo a escala regional e, em última instância, a escala nacional.

REFERÊNCIAS

ADVOCACIA GERAL DO ESTADO. **Ofício nº 087/91**, de 11 de março de 1991. Palmas, 1991a.

ADVOCACIA GERAL DO ESTADO. **Ofício nº 054/91**, de 25 de fevereiro de 1991. Palmas, 1991b.

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

APPACCTO – Associação de Proprietários e Posseiros da Área Destinada à Construção da Capital do Tocantins. **Dados sobre os processos de desapropriações para a implantação de Palmas**. Palmas, 2016. Mimeografado.

APPACCTO – Associação de Proprietários e Posseiros da Área Destinada à Construção da Capital do Tocantins. **Manifesto entregue à população**. Palmas, 1990. Mimeografado.

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

BESSA, 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.

BESSA, K.; OLIVEIRA, C. F. P. Ordem e desordem no processo de implantação de Palmas: a capital projetada do Tocantins. **Geosp – Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 21, n. 2, p. 497-517, ago. 2017.

BEZERRA, M. R. C. S. **Shopping center e espaço urbano**: as particularidades do Capim Dourado em Palmas – TO. 2017. 115 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Tocantins, Porto Nacional, 2017.

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

BRASIL. **Decreto n. 97.215**, de 13 de dezembro de 1988b. Designa a capital provisória do Estado do Tocantins. Brasília, 1988b.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. **Pedido de Providência nº 200910000059144**, de 18 de janeiro de 2010. Decisão/Ofício nº 31/2010. Brasília, 2010.

BURITI EMPREENDIMENTOS. Disponível em:
<https://buritiempreendimentos.com.br/properties/arso-132/>. Acesso em: 28 fev. 2022a.

BURITI EMPREENDIMENTOS. Disponível em:
<https://buritiempreendimentos.com.br/properties/residencial-arso-122/>. Acesso em: 28 fev. 2022b.

BURITI EMPREENDIMENTOS. Disponível em:
<https://buritiempreendimentos.com.br/properties/residencial-arso-151/>. Acesso em: 28 fev. 2022c.

BURITI EMPREENDIMENTOS. Disponível em:
<https://buritiempreendimentos.com.br/properties/residencial-alc-so-141-br/>. Acesso em: 28 fev. 2022d.

CARLOS, A. F. A. A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista. In: _____. **Crise urbana**. São Paulo: Contexto, 2015. p. 25-35.

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

CARLOS, A.F.A. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2011b. p. 53-73.

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS. Comarca de Palmas. **Certidão de Inteiro Teor do Imóvel nº 30.770**, expedida em 9 de agosto de 2013. Palmas, 2013.

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS. **Ofício nº 001/91 a 005/91**, de 1 de abril de

1991. Palmas, 1991.

CAVALHÊDO, W. S. **Palmas - TO: uma análise da segregação socioespacial da cidade planejada**. 2011. 153 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2011.

CERQUEIRA, H. **O plano e a prática na construção de Palmas**. 181f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 1998.

COCOZZA, G. P. **Paisagem e urbanidade: os limites do projeto urbano na conformação de lugares em Palmas**. 253 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

COMPANHIA IMOBILIÁRIA DE PARTICIPAÇÕES, INVESTIMENTOS E PARCERIAS. Disponível em: <https://www.to.gov.br/tocantinsparcerias/missao-visao-e-valores/6f264j9k9pqy>. Acesso em: 14 maio 2023.

ELMO ENGENHARIA. Disponível em: <https://www.elmoengenharia.com.br/imovel/24#lg=1&slide=0>. Acesso em: 16 abr. 2023.

FAMA EMPREENDIMENTOS. Disponível em: <https://famaempreendimentos.com.br/comodoro>. Acesso em: 16 abr. 2023.

GOIÁS. **Decreto 3.086**, de 9 de dezembro de 1988. Declaração de utilidade pública, para fins de desapropriação, área de terras que especifica e dá outras providências. Goiânia, 1988.

GOOGLE MAPS. Disponível em: https://www.google.com.br/maps/@-10.1848537,-48.3711625,3a,18.1y,142.53h,96.46t/data=!3m6!1e1!3m4!1sF_yGGxB4bT8B9RYL2j05VA!2e0!7i16384!8i8192. Acesso em: 16 abr. 2023.

GRUPOQUATRO. **Orla de Palmas-TO**. [s.d.]. Disponível em: <https://fernandoteixeira.arq.br/inicio/escritorio/urbanismo/orla-de-palmas-to/>. Disponível em: 25 abr. 2017.

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**. Brasília, s. d. Escala: 1:250.000.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Loteamento Canela**. Porto Nacional, 1981. Mapa físico. Escala: 1:20.000.

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. **Água Fria**. Porto Nacional, 1979. Mapa físico. Escala: 1:100.000.

IPUP – Instituto de Planejamento Urbano de Palmas. **Caderno de revisão do Plano Diretor**. Caderno de revisão de Palmas Sul. Palmas, 2002.

LIMA, W.; BESSA, K. Análise dos significados político-identitários dos monumentos na Praça dos Girassóis, em Palmas, TO. **Revista de Geografia**, v. 11, n. 1, 2021.

LIMA, W.; BESSA, K. Os significados político-identitários dos edifícios monumentais e das inscrições no chão institucional da Praça dos Girassóis, em Palmas, TO. **Revista Cerrados**, Montes Claros, v. 20, n. 1, p. 279-312, jan./jun.2022.

LUCINI, A. C. G. C.; BESSA, K. As desapropriações e desposseções de terras para a implantação de Palmas, a capital projetada do estado do Tocantins (Brasil). **Revista da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia (Anpege)**, v. 15, n. 27, p.31-70, mai./ago. 2019.

MELO JUNIOR, L. G. **Co yvy ore retama**: de quem é essa terra? 2008. 165 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS. **Alphaville Palmas**. [2019?]. Disponível em: <http://mzr21.com.br/imoveis/para-venda/em-palmas/no-bairro-alphaville-palmas/terreno-condominio/id-102.html>. Acesso em: 13 fev. 2018.

ORLA S/A. **A história da Orla**. 2001. Disponível em: <http://projetoorlapalmas.com.br/orla.htm>. Acesso em: 25 abr. 2017.

PALMAS. **Lei n. 009**, de 6 de outubro de 1989. Autoriza a legalização, desmembramento, alienação e doação de áreas no povoado de Taquaralto e dá outras providências. Palmas, 1989.

PALMAS. **Lei n. 400**, de 2 de abril de 2018. Plano Diretor Participativo do Município de Palmas-TO. Palmas, 2018.

PGE-TO – Procuradoria Geral do Estado do Tocantins. **Ofício nº 075**, de 11 de março de 1999. Palmas, 1999.

POLINESIA RESIDENCE RESORT. Disponível em: <http://www.polinesiaresidenceresort.com.br>. Acesso em: 4 jun. 2017.

QUAPÁ-FAUUSP. Fotos. **Palmas**, 2015.

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

RODRIGUES, M. P. S.; BESSA, K. O recente e acelerado processo de verticalização em Palmas-TO: da incorporação à fabricação do solo. **Formação**, Presidente Prudente, v. 1, n. 25, p. 155-188, maio-ago. 2017.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo/razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SILVA, V. C. P. **“Girassóis de pedra”**: imagens e metáforas de uma cidade em busca do tempo. 2008. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciência e Tecnologia, Presidente Prudente, 2008.

TERRAPALMAS. Lei n. 2.616, de 8 de agosto de 2012. Autoriza o Poder Executivo a instituir a Companhia Imobiliária do Estado do Tocantins - TerraPalmas, e adota outras providências. **Diário Oficial**, Palmas, n. 3.688. 2012.

TERRAPALMAS. **Relação das ações desapropriatórias propostas para a implantação da capital**. Palmas, 2015. Mimeografado.

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

TOCANTINS. Lei nº 009, de 23 de janeiro de 1989. Declara de utilidade pública, para efeito de desapropriação, área de terras descrita em memorial e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, Palmas, n. 4, 1989b.

TOCANTINS. 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, 1989c.

TOCANTINS. Decreto n. 359, de 9 de março de 1989. Institui a Comissão de Implantação da Nova Capital do Tocantins – NOVATINS – e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, Palmas, n. 7, 1989d.

TOCANTINS. Decreto nº 651, de 13 de abril de 1989. Dispõe sobre as áreas de terras que desapropria e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, Palmas, n. 9, 1989e.

TOCANTINS. Decreto nº 655, de 13 de abril de 1989. Dispõe sobre as áreas de terras que desapropria e dá outras providências. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, Palmas, n. 9, 1989f.

TOCANTINS. Edital de concorrência pública n. 026/89 – Alienação de Imóveis, de 28 de novembro de 1989. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, Palmas, n. 25, 1989g.

TOCANTINS. **Autos de desapropriação por utilidade pública**. Palmas, 1989h. (Vários autos judiciais, com números distintos).

TOCANTINS. Medida Provisória n. 007, de 21 de fevereiro de 1990. Autoriza a alienação de áreas, lotes ou imóveis urbanos. **Diário Oficial do Estado do Tocantins**, n. 33. Palmas, 1990.

TOCANTINS. **Lei n. 147**, de 18 de abril de 1990. Estabelece normas para venda de lotes a servidores do estado e dá outras providências. Palmas, 1990b.

TOCANTINS. **Lei n. 220**, de 12 de dezembro de 1990. Autoriza a Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins (CODETINS) a vender ou doar lotes em favor de famílias carentes e dá outras providências. Palmas, 1990c.

TOCANTINS. **Lei n. 652**, de 05 de janeiro de 1994. Dispõe sobre a transferência dos direitos e obrigações que especifica e dá outras providências. Palmas, 1994.

TOCANTINS. Comarca de Palmas. 1ª Vara da Fazenda Pública. **Autos de Ação de Execução para Entrega de Coisa Certa nº 679/02 (5001610-81.2002.827.2729)**, de 22 de

abril de 1996. Palmas, 1996.

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

TOCANTINS. **Lei n. 1.128**, de 1 de fevereiro de 2000. Institui o Projeto Orla e dá outras providências. Palmas, 2000.

TOCANTINS. **Lei n. 1.363**, de 31 de dezembro de 2002. Dispõe sobre aporte ao capital da Sociedade Orla Participações e Investimentos S.A. em bens imóveis que especifica. Palmas, 2002.

TOCANTINS. **Lei n. 2.330**, de 30 de março de 2010. Dispõe sobre a reativação da Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins - CODETINS e adota outras providências. Palmas, 2010.

TOCANTINS. Ata da 65ª Assembleia Geral Extraordinária da Companhia de Desenvolvimento do Estado do Tocantins - CODETINS, em liquidação. **Diário Oficial**, Palmas, n. 4.027, ano XXV, 17 dez. 2013.

TRINDADE, D. **O Desenho urbano de Palmas**. 1999. 190 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) - Escola de Engenharia - Universidade de São Carlos, São Carlos, 1999.

URBAN INCORPORAÇÕES. Disponível em: <https://horizonteurban.com.br/>. Acesso em: 16 abr. 2023.

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.

VELASQUES, A. B. A.; MACHADO, T. R. Sobre o projeto de Palmas: a importância da construção de uma reflexão crítica. *In*: REIS, Patrícia O. B. (org.). **Palmas: um projeto e múltiplos olhares**. Palmas: EDUFT, 2015. p. 63-79.

VIEIRA, K. C.; VELASQUES, A. B. A.; BESSA, K. C. F.O. As contradições entre o valor de uso e o valor de troca da terra urbana: o Projeto Orla em Palmas, TO. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n. 41, v. 4, p. 4-32, jul./dez. 2019.

Agradecimentos: em virtude da comemoração dos dez anos do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG), *campus* de Porto Nacional, da Universidade Federal do Tocantins (UFT), elaborou-se este artigo que é fruto das pesquisas realizadas no PPGG e no Programa de Pós-Graduação em Ciências do Ambiente (Ciamb), *campus* de Palmas, com apoio do Laboratório de Estudos Geo-Territoriais (Leget) e da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), por meio de bolsas.

Kelly Bessa - Geógrafa. Doutora em Geografia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), mestre e graduada em Geografia pela Universidade Federal de Uberlândia (UFU). Atualmente é professora da Universidade Federal do Tocantins (UFT), atuando nos cursos de Geografia (Bacharelado e Licenciatura) e no Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGG), *campus* de Porto Nacional, Tocantins.

Claudia Fernanda Pimentel de Oliveira – Arquiteta. Mestre em Geografia e graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Tocantins (UFT). Atualmente é servidora da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SEDUH) da Prefeitura Municipal de Palmas (PMP) e professora do Centro Universitário Católica do Tocantins (UNICATÓLICA), *campus* de Palmas, Tocantins.

Andreia Cristina Guimarães Cantuaria Lucini. Geógrafa. Doutora em Ciências do Ambiente e Mestre em Desenvolvimento Regional pela Universidade Federal do Tocantins (UFT) e graduada em Geografia pela Universidade Estadual de Goiás (UEG). Atualmente é professora do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Tocantins (IFTO), *campus* de Palmas, Tocantins.

Wesley dos Santos Lima. Historiador. Mestre em Geografia pela Universidade Federal do Tocantins (UFT) e graduado em História pela Universidade Federal do Oeste da Bahia (UFOB). Atualmente é doutorando em Desenvolvimento Regional na Universidade Federal do Tocantins (UFT).

Kássia da Costa Vieira – Arquiteta. Mestre em Geografia e graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Tocantins (UFT). Atualmente é professora do Centro Universitário Católica do Tocantins (UNICATÓLICA), *campus* de Palmas, e atua em Escritório de Arquitetura em Palmas, Tocantins.

Marcely Pereira da Silveira Rodrigues. Geógrafa. Mestre em Geografia e graduada em Geografia pela Universidade Federal do Tocantins (UFT). Atualmente é professora da Secretaria Municipal de Educação (SEMED) da Prefeitura Municipal de Palmas (PMP), Tocantins.

Recebido para publicação em 31 de maio de 2023.

Aceito para publicação em 03 de agosto de 2023.

Publicado em 15 de agosto de 2023.