



URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

URBANIZATION OF OEIRAS (PI): HISTORICITY AND RECENT DYNAMICS

Paulo Henrique de Carvalho Bueno¹

¹ Dr. Em Políticas Públicas. Professor Titular do IFPI – Campus Oeiras e do Programa de Pós graduação em Análise e Planejamento Espacial – MAPEPROF (Mestrado Profissional em Geografia) do IFPI – Campus Teresina Central; paulo.bueno@ifpi.edu.br; <https://orcid.org/0000-0003-3118-3834>

Recebido: 21/03/2026
Publicado: 20/05/2026

RESUMO

A cidade de Oeiras, localizada no sertão piauiense, foi a primeira capital do estado. Desde a sua fundação, em 1761, o tecido citadino oeirense expandiu-se e densificou-se lentamente até o final do século XX, mas a partir dos anos 2000 novas dinâmicas urbanas promoveram o crescimento horizontal da cidade. Nesse sentido, objetiva-se examinar a historicidade da expansão urbana de Oeiras (PI) e suas dinâmicas recentes a partir das ações promovidas pelos promotores imobiliários com a abertura dos loteamentos urbanos. Em termos metodológicos, para além da fundamentação teórica, buscou-se dados dos loteamentos registrados no cartório do município e pesquisa de campo. Em Oeiras, desde os anos 2000, os promotores imobiliários têm parcelado e comercializado o solo urbano de forma intensa, ações que expandiram e densificaram o perímetro urbano. Ademais, formas urbanas verificadas somente em cidades com porte demográfico maiores já se configuram na cidade, caso do condomínio horizontal fechado posto à venda em 2023.

Palavras-chave: Historicidade urbana; Loteamentos; Condomínio horizontal.

ABSTRACT

The city of Oeiras, located in the hinterland of Piauí, was the first capital of the state. Since its foundation in 1761, the municipality expanded and densified slowly until the end of the 20th century, but from the 2000s onwards, new urban dynamics promoted the city's horizontal growth. In this sense, the objective is to examine the historicity of the urban expansion of Oeiras (PI) and its recent dynamics based on the actions promoted by real estate developers with the opening of urban subdivisions. In methodological terms, in addition to the theoretical foundation, data from subdivisions registered at the municipal registry office and field research were sought. In Oeiras, since the 2000s, real estate developers have intensely subdivided and commercialized urban land, actions that have expanded and densified the urban perimeter. Furthermore, urban forms seen only in cities with larger demographic sizes are already taking shape in the city, such as the closed horizontal condominium put up for sale in 2023.

Keywords: Urban historicity; Allotments; Horizontal condominium.

1 Introdução

As cidades passam por constantes transformações na díade forma – conteúdo que promovem expansão e densificação do seu tecido urbano a partir das construções imobiliárias. Nesse sentido, tem-se que o capital transforma o solo urbano em mercadoria, o que requer “[...] compreender profundamente as conexões da habitação como mercadoria com a terra” (Melazzo, 2023, p. 4). No Brasil a transformação da terra e das habitações é um tema amplo e atual, uma vez que a partir da fragmentação do espaço urbano, verifica-se a cidade como um espaço excludente, o qual é fruto dos jogos de interesses dos seus agentes e partícipes, ou seja, quem domina o capital (Sposito, Sposito, 2020). Com efeito, as configurações espaciais das formas urbanas evidenciam o aumento das contradições socioespaciais dentro do espaço urbano, através da segregação espacial (Carlos, 2020).

De fato, o parcelamento do solo urbano enquanto mercadoria segmenta quem os acessa de acordo com a classe social a que se pertence, em que os detentores de maiores capitais se apropriam das áreas dotadas de infraestruturas e mais centrais, enquanto que as camadas populares ocupam os espaços mais periféricos (Reis, Viana, 2021; Pádua 2019). Desse modo, percebe-se que as ações dos agentes que produzem o espaço urbano promovem sua expansão e adensamento da malha citadina, seja nas cidades pequenas, médias ou grandes.

Logo, toma corpo este escrito, o qual objetiva desvendar a historicidade da expansão urbana de Oeiras (PI) e suas dinâmicas recentes a partir das ações promovidas pelos promotores imobiliários com a abertura e comercialização dos loteamentos urbanos. Argumenta-se que nos últimos vinte anos, em função das melhorias econômicas do país e efetividade de políticas habitacionais, teve-se incrementos relevantes nas atividades imobiliárias, as quais se refletiram no crescimento horizontal das cidades, caso de Oeiras.

Em termos metodológicos, utiliza-se de embasamentos teóricos que versam sobre agentes produtores do espaço urbano, história da expansão urbana oeirense e papel dos loteamentos nesse processo. Ademais, realizou-se a coleta de dados no cartório do município, o que configura a cidade formal/legal (Maricato, 2002), e pesquisa de campo com o fito de verificar a distribuição dos loteamentos urbanos.

Assim, estrutura-se o artigo, para além de introdução e considerações finais, em: 1) produção do espaço urbano: uma análise dos promotores imobiliários – momento dedicado à discussão sobre como agem tais agentes, suas repercussões na (re)configuração das cidades

e análises que têm sido feitas para investigarem esses processos na realidade piauiense; 2) expansão urbana de Oeiras (PI): historicidade e dinâmicas recentes – momento usado para historicizar a urbanização oeirense e suas transformações a partir da abertura de loteamentos desde os anos 2000.

2 Produção do espaço urbano: uma análise dos promotores imobiliários

A produção do espaço urbano, compreendido como condição, meio e produto das relações de produção (Carlos, 2011), é alvo de investigações geográficas há bastante tempo, assim como de outros campos disciplinares. Na verdade, já apontava Corrêa (1989) que essa dinâmica é promovida por cinco agentes, os quais ora se conflituam, ora se aliam à produção espacial urbana: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, estado e grupos sociais excluídos.

De fato, analisar as ações e resultados desses agentes permite vislumbrar as práticas e processos espaciais concretizados na cidade (Corrêa, 2007) e que possibilitam uso e apropriação desigual do espaço urbano pelas distintas classes sociais (Lefebvre, 2008). Com efeito, o espraimento dos grupos sociais pelo tecido citadino dar-se-á de acordo com suas rendas, uma vez que o espaço se tornou mercadoria e seus preços variam conforme alguns atributos espaciais, caso das localizações (Villaça, 2001).

Nessa direção, análises acerca dos agentes produtores do espaço urbano já possuem produção acadêmica consistente no Brasil. Uma das pesquisas que virou referência foi a desenvolvida por Corrêa (1989) que, mesmo com mais de 30 anos desde sua primeira publicação, ainda continua atual, o que justifica sua utilização como base discursiva no escrito em tela. Em seu escrutínio, Corrêa (1989) aponta os principais agentes de produção do espaço urbano, bem como examina suas formas de ações: 1) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; 2) os proprietários fundiários; 3) os promotores imobiliários; 4) o Estado; 5) os grupos sociais excluídos.

Corrêa (1989, p. 9) parte do pressuposto de que o espaço urbano é “[...] fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas [...]”, em que suas materializações se manifestam nas formas espaciais e revelam o movimento de (re)produção do espaço urbano. Nesse raciocínio, conforme Carlos (2011, p.62), concebe-se esse espaço como “[...] condição, meio e produto da reprodução da sociedade, definindo-o como processo/movimento em constituição, como o da própria sociedade[...]”. Com efeito, é nessa dinâmica de (re)produção que os agentes realizam suas ações, ora coordenadas, ora

URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

conflituosas, o que revela a dialética aí concretizada (Corrêa, 1989).

De acordo com Corrêa (1989), os promotores imobiliários são os sujeitos que realizam, no todo ou em parte, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção física do imóvel e sua comercialização. As análises do autor sobre esses agentes indicam que estes, dentro do sistema capitalista, produzem uma cidade desigual, com acesso, uso e apropriação do espaço urbano conforme a renda das distintas classes sociais. Enfim, a “[...] atuação espacial dos promotores se faz de modo desigual criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista[...]” (Corrêa, 1989, p. 23-24).

Na verdade, em atuação dialética com os proprietários fundiários – detentores das terras urbanas e o Estado – atuam, na produção e regulação da cidade, os promotores imobiliários transformando o espaço em mercadoria, e os valores de uso são substituídos por valores de trocas e fazem uso de diversos mecanismos para promover a venda de seus produtos, sejam loteamentos, edifícios verticais, ou conjuntos habitacionais horizontais, enfim, os espaços habitacionais em sua totalidade.

As investigações acadêmicas sobre como as ações dos promotores imobiliários (re)configuram o espaço urbano têm quantidades expressivas no âmbito nacional. Em território piauiense, na toada da literatura nacional, algumas pesquisas analisam como os agentes produtores do espaço urbano agem e dinamizam ações que acarretam na expansão do perímetro urbano, ampliação e densificação do tecido citadino. Uma das investigações pioneiras acerca dos mecanismos utilizados por esses agentes na produção espacial urbana consiste no estudo de Façanha (1998), o qual visou examinar a evolução urbana de Teresina, ancorado nas reflexões e caminhos metodológicos de Corrêa (1989), a partir dos agentes, processos e formas espaciais concretizadas na capital piauiense.

Desde então, outros escrutínios têm visado ampliar as compreensões sobre produção e expansão urbana nas diversas urbes piauienses como: Lima, Lopes e Façanha (2019) – analisam a expansão urbana de Teresina (PI) a partir da incorporação de novas áreas ao perímetro urbano e como os planos diretores da cidade regulam esse processo, inclusive nas temáticas ambientais; Reis e Viana (2021) – discutem o uso e ocupação de vazios urbanos por condomínios horizontais na zona Sul da capital piauiense; Silva (2019) – escrutinou o papel dos empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida (faixa 1, voltados para consumidores de baixa renda) na expansão urbana dos quinze municípios da Região Integrada de Desenvolvimento (RIDE) da grande Teresina, principalmente a partir de seu lançamento, em 2009; Cunha (2017) – examinou a expansão urbana de Piri-piri (PI),

no período de 1985 a 2015, a partir de imagens de satélites e dados dos conjuntos habitacionais e loteamentos produzidos na temporalidade aludida; Rocha (2021) – parte do questionamento de como se deu a evolução urbana de Picos (PI) para examinar o papel dos agentes e condicionalidades que atuaram na configuração das formas espaciais da cidade em momentos históricos distintos; Santos (2020) – perscruta a realidade urbana de Floriano (PI) e suas dinâmicas incrementadas pela oferta de serviços de saúde, públicos e privados, os quais a tornam relevante centro de atração de fluxos de pessoas, mercadorias, capitais e informações de cidades piauienses e maranhenses.

De fato, as pesquisas arroladas evidenciam as dinâmicas encerradas na produção do espaço urbano realizadas pelos promotores imobiliários, os quais, a partir das ações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção física do imóvel e sua comercialização, ampliam e densificam o tecido citadino. Entretanto, pesquisas que foquem a urbanização de Oeiras, do ponto de vista geográfico, são incipientes, fato que se espera contribuir no item a seguir.

3 Expansão urbana de Oeiras (PI): historicidade e dinâmicas recentes

São poucos os estudos voltados para discutirem a produção urbana de Oeiras (PI), principalmente no âmbito geográfico. Na verdade, as poucas pesquisas que aludem à formação da cidade e suas dinâmicas urbanas são mais centradas na historicidade, patrimônio e aspectos religiosos da cidade. Dentre essas, destaca-se as de: Vilhena (2016), que discute a história da mudança da capital no Piauí (1800 a 1852); Cortez (2014), que examina as concepções sobre docência, ensino e aprendizagem na prática pedagógica de professores em áreas rurais no município de Oeiras (2000 a 2013); Righi e Carval (2006), que discutem a urbanização de Oeiras sob influência do urbanismo pombalino; Rocha (2015), que investiga as contradições na formação do espaço urbano oeirense (1900-1945); Santos (2015), que analisa a religiosidade e patrimônio cultural de Oeiras na perspectiva do turismo religioso; Tapety (2016), que objetivou analisar a rede de sociabilidade entre intelectuais oeirenses com base nas documentações pessoais de Possidônio Nunes Queiroz (cartas, crônicas, artigos da Revista do Instituto Histórico de Oeiras e programas de rádio) e Lima (2022), que analisou os processos de patrimonialização oeirenses e como os mesmos contribuíram para construções identitárias e impregnação na memória social da cidade com o título de “Capital da Fé”.

URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

As duas investigações que mais adentram no processo de urbanização oeirense consistem na realizada por Arraes (2012), o qual examinou a influência da pecuária, das regulações advindas de Lisboa e o papel da igreja católica impressa nas marcas no traçado intraurbano de Oeiras. Temporalmente, a reconstrução histórica e geográfica da cidade permeia todo o período colonial, inclusive durante o império. O atual espaço oeirense, ganhou *status* de Vila em 1711, mas somente em 1717 instalou-se a Vila da Mocha, em substituição à Freguesia Nossa Senhora das Vitórias. A denominação Oeiras, ocorrida ainda no século XVIII, foi em homenagem a Sebastião José de Carvalho e Melo, então conde de Oeiras.

A outra, examinada por Pereira (2015) no âmbito da geografia do patrimônio cultural, visou analisar os espaços urbanos tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e como tais políticas públicas se desenvolveram no país com vistas a construir um patrimônio identitário nacional. Nesse sentido, buscou historicizar como o estado concebeu esses espaços citadinos, inicialmente como cidade-monumento até chegar à cidade-histórica e cidade-documento. Suas reflexões, pautadas na compreensão lefebvriana de urbanização e funções iniciais das cidades, elegeram três urbes como objeto de pesquisa: Iguape (SP) – função política, Oeiras (PI) – função mercantil e Cataguases (MG) – função industrial.

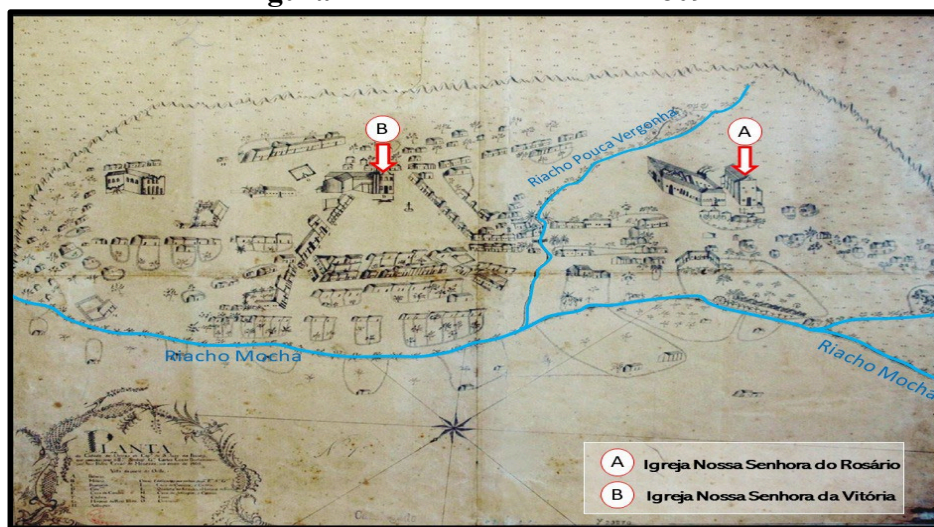
Pereira (2015) parte do entendimento de que em Oeiras seu processo de urbanização se deu a partir da função comercial, no caso a pecuária bovina, fato que favoreceu a ocupação do sertão nordestino. No que se refere às políticas de preservação do patrimônio, evidencia-se que o tombamento do centro histórico de Oeiras, ocorrido em 2012, objetivou identificar e preservar marcas paisagísticas que revelam o processo socioespacial de formação do espaço urbano da cidade. Suas análises indicam, para além da descrição material e imaterial do patrimônio cultural oeirense, que a germinação da cidade se deu de forma híbrida, entre planejada e construções espontâneas, as quais obedeciam às rugosidades físicas que o sítio urbano oferecia.

A literatura aponta que em termos de historicidade, Oeiras, a primeira capital do Piauí até 1852, teve seu processo de ocupação ligado à expansão da pecuária para o interior nordestino no final do século XVII. Entretanto, duas vertentes indicam seu núcleo embeirado: 1) evolução de um aldeamento missionário criado, em 1676, por Julião Afonso Serra para proteger seu gado e terras. 2) território da fazenda Cabrobó de Domingos Afonso Mafrense. Independentemente da origem, tem-se que a criação e expansão do espaço

oeirense objetivou o povoamento do sertão nordestino pela coroa portuguesa (Arraes, 2012).

Seu sítio inicia-se com o erguimento da Igreja dedicada à Nossa Senhora das Vitórias. Posteriormente, em função da dinâmica social, econômica e religiosa, amplia-se com a origem do atual bairro Rosário, a partir da instalação do Hospício dos Jesuítas no Piauí, por volta de 1733. Com efeito, serão esses dois espaços nucleares, configurados por meio de duas instituições religiosas, os vetores de crescimento da atual Oeiras. Ressalte-se, que desde sua origem, a área central destinou-se aos mais ricos, enquanto que as camadas populares ocuparam a periferia inicial, materializada nas redondezas do largo do hospício, denominado, posteriormente, de Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos. Em 1809, 48 anos após sua elevação a categoria de cidade, o governador Paulo Cezar Burlamaqui providenciou a execução de uma planta da cidade, em que se verifica a pouca expansão da malha urbana, conforme visualiza-se na figura 1 (Arraes, 2012).

Figura 1 – Planta de Oeiras de 1809.



Fonte: IPHAN, 2024 (Adaptado).

No primeiro censo realizado na capitania do Piauí, sob comando do governador João Pereira Caldas, em 1762, Oeiras foi seccionada em 5 espaços urbanos: Praça, bairro do rosário, Bairro do Deserto, Bairro do Caquende e Subúrbio. Na verdade, durante todo o século XVIII e XIX, a cidade se mantém sem muitas modificações em suas formas citadinas em função da crise da pecuária, conflitos administrativos do governo local e secas periódicas (Righi, Carvalho, 2006; Arraes, 2012).

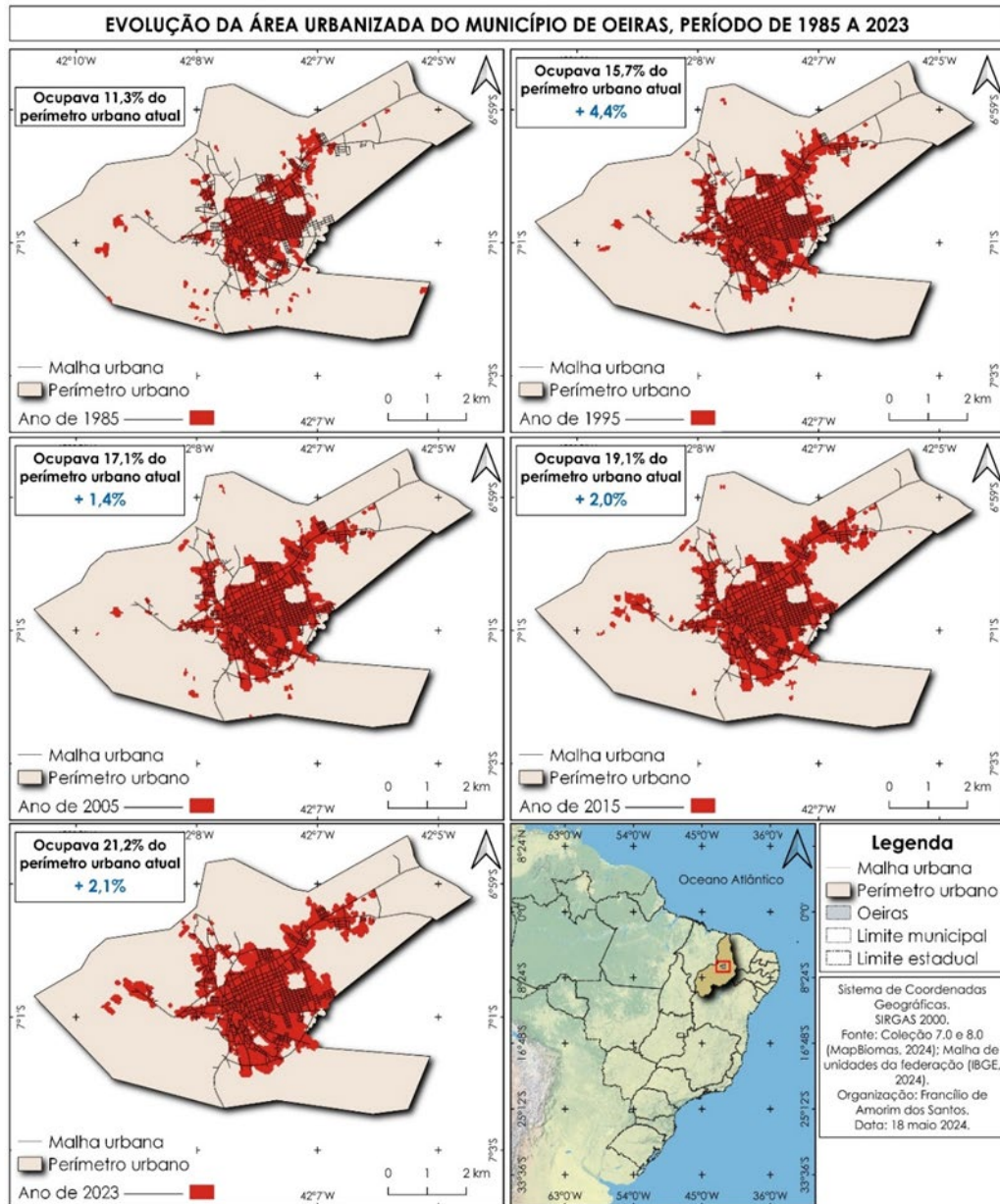
URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

No século XX, particularmente entre 1900 e 1945, conforme apontam as reflexões de Rocha (2015), Oeiras moderniza-se com a construção de algumas formas espaciais e novas dinâmicas de seus conteúdos urbanos, como a chegada do telégrafo, energia elétrica, aumento das atividades comerciais, de serviços e populacional, teatro, escola pública, dentre outras. Na verdade, essas modificações se espacializaram pela área central da cidade, o que deixou sua parte periférica fora dos planejamentos urbanos da gestão local.

Na verdade, a transferência da capital para outro espaço em território piauiense foi fruto de ações governamentais que visavam buscar uma localização com mais mecanismos para o desenvolvimento econômico do estado, justificativa utilizada para a edificação de Teresina como nova sede da administração estadual. Essa mudança provocou rupturas, ressentimentos e impactou as dinâmicas urbanas oeirenses, como apontam, cada um a seu modo, os estudos de Nunes e Abreu (1996), Vilhena (2016), Cortez (2014), Rocha (2015), Santos (2015), Pereira (2017), Tapety (2016) e Lima (2022).

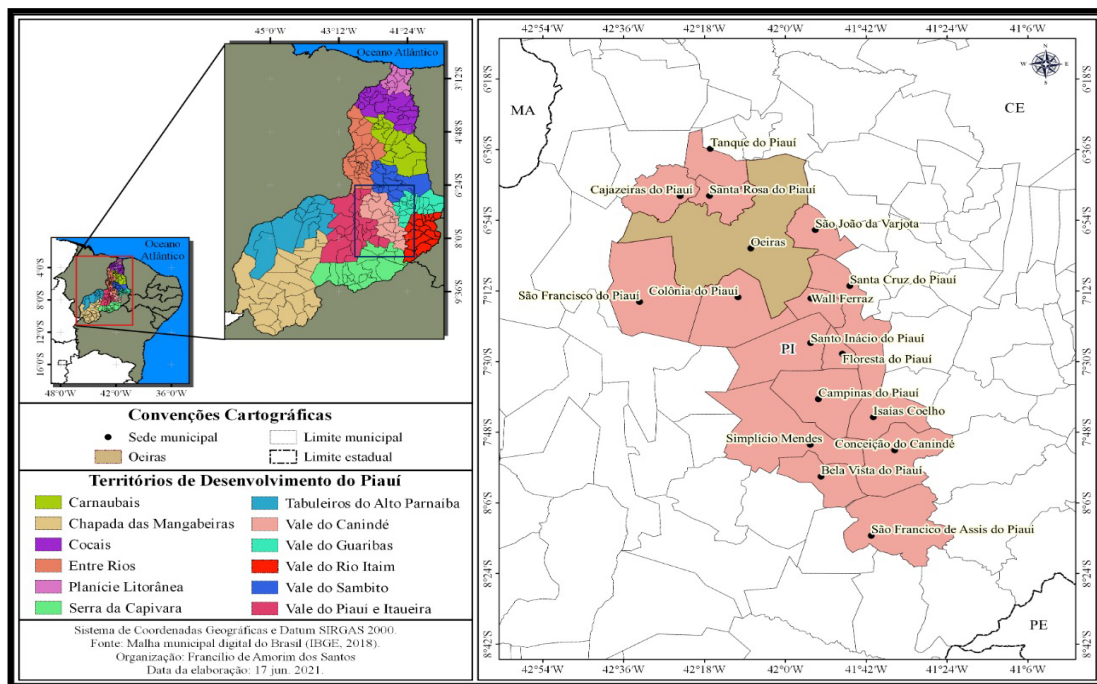
O município de Oeiras possui uma área de 2.703,138 km². No ano de 1985, seu espaço urbano ocupava 11,3% do território, e passou para 15,7% em 1995, em 2005, detinha 17,1% de área urbana, em 2015, 19,1%, e 2023, 21,2% (figura 2). Enfim, em 38 anos, a velha capital cresceu 9,9% em seu tecido urbano. Na verdade, a partir do seu núcleo central, verifica-se que o espraiamento urbano se deu com maiores intensidades nas direções leste – crescimento do bairro Rosário e arredores, e norte – acompanhando a BR Transamazônica, e de forma mais tímida para a direção Sul, sentido Floriano, e Oeste, em que se registra o adensamento do bairro Várzea.

Figura 2 – Evolução urbana de Oeiras – 1985 a 2023.



Atualmente, na regionalização estadual, localiza-se no Território Vale do Canindé. Na verdade, o Piauí, conforme lei nº 87 de 22 de agosto de 2007, foi dividido em territórios de desenvolvimento, em um total de 11 e por intermédio da Lei Estadual nº 6.967, de 03 de abril de 2017, criou-se mais um, Território Vale do Itaim, totalizando 12 atualmente. Oeiras localiza-se no Território Vale do Rio Canindé, conforme figura 3, o qual é composto por 17 municípios: Bela Vista do Piauí, Cajazeiras do Piauí, Campinas do Piauí, Colônia do Piauí, Conceição do Canindé, Floresta do Piauí, Isaiás Coelho, Oeiras, Santa Cruz do Piauí, Santa Rosa do Piauí, Santo Inácio do Piauí, São Francisco de Assis do Piauí, São Francisco do Piauí, São João da Varjota, Simplício Mendes, Tanque do Piauí e Wall Ferraz.

Figura 3 – Territórios de desenvolvimento do Piauí, com destaque para a localização do Território Vale do Rio Canindé. 2020.



Fonte: IBGE, 2018.

Os 17 municípios que compõem o Vale do Canindé possuem dinamismo econômico centrado principalmente nas receitas advindas dos repasses governamentais e da agropecuária de subsistência, em que a cidade de Oeiras desponta como polo de atração frente às demais cidades. Isso acontece uma vez que a mesma se constitui na única a ofertar ensino superior público (Universidade Estadual do Piauí, Polo de Unidade de Ensino à Distância da Universidade Federal do Piauí e Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Piauí), possuir hospital de médio porte, abrigar quatro agências bancárias (Banco do Nordeste, Banco do Brasil, Caixa econômica Federal e Bradesco), além de um comércio mais diversificado quando comparado às demais cidades circunscritas no território.

Além disso, conforme classificação do IBGE (2008) para as cidades brasileiras e suas áreas de influências, Oeiras configura-se como Centro de Zona A e localiza-se entre dois Centros Sub-regionais A, Picos e Floriano. Em termos populacionais, é Oeiras que possui maior contingente quando comparada às demais. Na verdade, só dois municípios desse território possuem população acima de 10 mil habitantes (Oeiras e Simplicio Mendes), o que torna as diferenças entre essas realidades urbanas bem significativas, com evidências em seu tamanho populacional.

Oeiras, na década de 1990, teve seu território municipal fragmentado com a criação de 5 novos municípios: Cajazeiras do Piauí (Lei Estadual n.º 4.810, de 14 de Dezembro de

1995), Colônia do Piauí (Lei Estadual n.º 4.477, de 29 de Abril de 1992); São João da Varjota (Lei Estadual n.º 4680, de 26 de janeiro de 1994); Santa Rosa do Piauí (Lei Estadual n.º 4477, de 29 de Abril de 1992) e Tanque do Piauí (Lei Estadual n.º 4810, de 14 de dezembro de 1995), conforme IBGE (2022).

Nesse sentido, conforme quadro 1, a maior parte da população municipal vivia nessas comunidades tidas como rurais até 1991. Com efeito, a criação das novas municipalidades provocou uma diminuição significativa de sua população, uma vez que em 1991 havia 51.891 habitantes, em 2000 caiu para 33.910 habitantes, elevou-se para 35.630 em 2010 e 38.161, em 2022, conforme tabela 2.

Quadro 1 – População de Oeiras. 1940 a 2022.

População	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Urbana	1.971	2.042	6.017	9.650	12.390	16.002	19.629	21.997	
Rural	36.429	42.518	33.931	31.926	34.929	35.889	14.281	13.643	
Total	38.400	44.560	39.948	41.576	47.319	51.891	33.910	35.630	38.161

Fonte: IBGE, 2010; 2022.

Os dados do último censo revelam que Oeiras possui população de 38.161 habitantes (IBGE, 2022), o que a torna a 13ª maior cidade do estado e a mais populosa do Território vale do Canindé. No que se refere ao trabalho e rendimento, dados de 2021, tem-se que o salário médio mensal dos trabalhadores formais estava em 1,7 salários mínimos, com uma população formalmente ocupada de 4.356 pessoas (11,73% da população). Esses dados evidenciam quadros de pobreza que ainda atingem os oeirenses, uma vez que 41,9% das pessoas vivem com renda de até meio salário mínimo.

No tocante ao quadro educacional da cidade, assim se caracteriza em 2021: a taxa de escolarização de 6 a 14 anos de idade corresponde a 97,9%, com Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB) dos anos iniciais do ensino fundamental, na rede pública, de 6,4, e nos anos finais 5,8. No ensino fundamental havia, em 2021, 5.237 matrículas, no ensino médio 1.952 matrículas. O corpo docente municipal é composto por 282 docentes no ensino fundamental, 192 no ensino médio, distribuídos em 33 escolas do ensino fundamental e 12 do ensino médio (IBGE, 2022).

Bueno e Nascimento (2022) analisaram as condições socioeconômicas dos dezessete municípios do Território Vale do Canindé com vistas a revelar uma das faces de suas vulnerabilidades socioespaciais centradas, principalmente, no fator renda. Na verdade, as atividades industriais e agropecuárias tem participação tímida quando se compara ao peso das de serviços de administração na fonte de receitas na composição do PIB dos municípios do Vale do Canindé.

URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

No caso de Oeiras, em sua composição do PIB, conforme tabela 1, houve algumas modificações entre 2011 e 2021, com destaque para as diminuições das participações das atividades agropecuárias, industriais e administrativas, e aumento das atividades de serviços. Nessa direção, registra-se que em 2011 as atividades ligadas à agropecuária respondiam por 4,9%, as industriais 9,7%, os serviços por 47,3% e as da administração 38,1%. Já em 2021 as atividades agropecuárias respondiam por 3,8% do PIB, as industriais por 8,1%, as de serviços por 52,5% (aumento de 5,2% em uma década) e a administrativas por 35,6%. Vale dizer que esse setor componente do PIB, a administração, envolve os trabalhadores ligados aos poderes públicos municipais, estaduais e federais. Com efeito, se, de acordo com IBGE, em 2022 detinha-se 11,73% da população oeirense formalmente ocupada, tem-se ideia da fragilidade econômica do município, uma vez que parte significativa desses empregos formais estão nos serviços públicos.

Tabela 1 – Percentual das atividades na composição do PIB de Oeiras – 2011 a 2021.

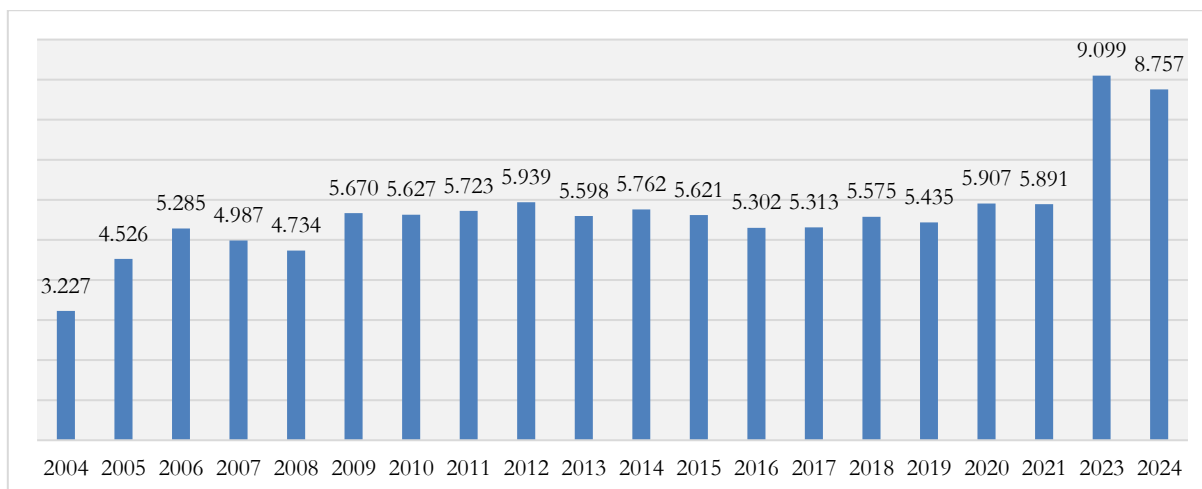
Atividades	2011 %	2012 %	2013 %	2014 %	2015 %	2016 %	2017 %	2018 %	2019 %	2020 %	2021 %
Agropecuária	4,9	3,3	4,6	4,0	3,8	3,1	3,9	3,2	2,7	3,4	3,8
Indústria	9,7	9,2	6,6	10,4	9,9	9,9	9,0	8,0	7,2	10,6	8,1
Serviços	47,3	48,3	49,6	49,6	48,9	50,9	50,4	50,5	51,8	48,9	52,5
Administração	38,1	39,2	39,1	36,0	37,4	36,0	36,7	38,3	38,2	37,1	35,6

Fonte: Brasil (2024).

De fato, os baixos percentuais das atividades agropecuárias, industriais e de serviços na composição do PIB oeirense refletem a baixa empregabilidade no território municipal, o que torna os munícipes aptos a serem assistidos por programas assistenciais das esferas governamentais, os quais são inscritos no Cadastro Único do governo federal e aptos a serem assistidos pelos programas de transferência de renda.

Nessa direção, desde a criação do Programa Bolsa Família, em 2004, Oeiras teve famílias assistidas. De acordo com o gráfico 3, o qual não contém os dados de 2022 em função de não constar na base de dados pesquisado, Oeiras possuía 3.227 famílias no PBF em 2004, e manteve-se na faixa entre 4.526 a mais de 5.000, de 2005 a 2021. Em 2023, verifica-se aumento significativo em relação a 2021, posto que se registrou 9.099 famílias, em 2023, fato justificado pela inclusão desde 2022 de famílias mononucleares no programa, e reduziu para 8.757 famílias em 2024. Na verdade, as oscilações ao longo dos anos se deram mais em função de ajustes no programa quanto à entrada de novos assistidos, bem como revisões sistemáticas efetivadas sobre os usuários ao longo da temporalidade em relevo.

Gráfico 1 – Quantidade de Famílias beneficiárias do Programa Bolsa Família (PBF) em Oeiras¹ - 2004 a 2024.



Fonte: Brasil, 2024.

As revelações de extrema pobreza de parte considerável da população oeirense são frutos do pouco dinamismo econômico municipal. Nessa senda, revela-se, na Tabela 2, que Oeiras possuía, em 2016, apenas 3.847 pessoas com ocupação formal do mercado de trabalho (o que representa 10,6% da população), números que pouco se modificaram em 2021, uma vez que se registrou 4.356 pessoas formalmente empregadas, 11,7% da população, aumento de 1,1%. De fato, reitera-se que esses dados de empregos formais, quando correlacionados com as atividades que mais respondem pelo PIB municipal, propiciam o raciocínio de que são os poderes públicos, em suas distintas esferas, um dos maiores empregadores dos oeirenses.

Tabela 2 – Pessoas ocupadas formalmente no mercado de trabalho em Oeiras – 2016 a 2021.

Oeiras	2016	2017	2018	2019	2020	2021
População	36.385	36.432	36.971	37.029	37.085	37.136
Pessoas ocupadas	3.847	3.670	3.605	3.552	4.000	4.356
% de Pessoas ocupadas	10,6%	10,1%	9,8%	9,6%	10,7%	11,7%

Fonte: IBGE (2024)

Os dados das condições socioeconômicas dos oeirenses analisados revelam as vulnerabilidades socioespaciais as quais estão submetidos, uma vez que parte significativa da população é beneficiária dos programas de transferência de renda do governo federal, fato

¹ Os dados são referentes aos quantitativos totais registrados no dia 01 de dezembro de cada ano, com exceção de 2021 (registro de 01/10/2021) e 2024 (registro de 01/06/2024).

URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

que lhes reduz acesso a uma qualidade de vida satisfatória para o desenvolvimento da pessoa humana em sua completude. Enfim, essas condições socioeconômicas conduzem à reprodução do círculo vicioso da pobreza, conforme discussão de Myrdal (1997), uma vez que a miséria condiciona mais problemas de saúde aos sujeitos, o que implica em menor produtividade e agrava os quadros de pobreza. Entretanto, mesmo em condições tão adversas, verificou-se melhoras do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHm), posto que Oeiras saiu do índice de 0,445, em 2010, para 0,634 (CEPRO, 2016).

Entretanto, mesmo em meio a um quadro de desigualdades sociais significativas, as dinâmicas urbanas têm promovido produções espaciais oeirenses de forma significativa, em especial no uso e ocupação do solo urbano, caso dos loteamentos lançados na cidade desde os anos 2000, os quais têm densificado e ampliado o perímetro citadino.

Nessa direção, com base nos dados disponibilizados pelo cartório responsável pelos registros de imóveis da cidade, de 2000 a 2017, foram lançados 58 loteamentos na cidade. Assim, é possível verificar que o maior incremento em termos de lançamentos para essa atividade foi registrado no ano de 2012, posto terem sido colocados à venda lotes de terrenos dedicados à moradia alocados em 09 loteamentos, distribuídos entre os Bairros: Canela, Jureminha, Várzea, Santa Rita, Rosário, Jurani, Leme e Uberaba II, que em termos de área loteada totaliza-se cerca de 40,42 ha, com lotes comercializados ao valor médio de R\$ 12.888,89. Esse mesmo comportamento também se verifica nos anos de 2014, 2015 e 2017, visto que, para este período, foram registrados 18 loteamentos, implantados em 60,36 ha, distribuídos entre os Bairros: Rosário, Leme, Canela, Barroçã, Jurani, Carcará, Várzea e Centro, com lotes de terrenos para moradia comercializados a um custo médio de cerca de R\$ 13.777,78. Por outro lado, a menor expansão foi registada nos anos de 2002, 2005 e 2009, em que consta em cartório de registros de imóveis da cidade o lançamento de apenas 01 loteamento em cada período, cujos espaços territoriais totalizam apenas 3,80 ha, dispostos nos Bairros: Jureminha, Jurani e Leme, locais em que os lotes foram comercializados no valor médio de R\$ R\$ 11.466,67 (Tabela 3).

Tabela 3 – Loteamentos implantados na zona urbana da cidade de Oeiras - PI, entre os anos 2000 e 2017².

ANO DE LANÇAMENTO	BAIRRO	LOTEAMENTO	DIMENSÃO	VALOR MÉDIO
			m ²	R\$
2000	Rosário	Recanto do Barreiro	27.514,60	3.000,00
	Rosário	Baiano	19.302,00	4.000,00

² Em Oeiras não há uma legislação que delimite o perímetro dos bairros, os quais foram nominados popularmente ao longo da historicidade oeirense.

Paulo Henrique de Carvalho Bueno¹

2001	Leme	Canadá	14.835,00	3.000,00
	Leme	Jureminha	7.701,50	2.000,00
	Canela	Anel Viário	11.666,92	3.300,00
	Jureminha	Jureminha	6.936,12	4.400,00
2002	Jureminha	Jureminha	6.736,50	1.400,00
2003	Leme	Leme	3.000,00	12.000,00
	Oeiras Nova	Santa Júlia	8.546,50	3.000,00
	Leme	Olho d' Água do Leme	8.075,25	10.000,00
	Uberaba	Jardim Uberaba	129.189,70	9.000,00
2004	Rodagem de Florianópolis	Gentil	22.957,40	9.000,00
	Várzea	O Josué	2.574,00	3.000,00
2005	Leme	Anel Viário	15.621,95	5.000,00
2006	Rosário	Nossa Senhora do Rosário	63.742,58	10.000,00
	Rosário	Parque da Bica	9.636,01	5.000,00
	Rosário	Doutor Luís Santos	18.358,27	8.000,00
2008	Várzea	Vista Alegre	36.470,00	3.000,00
	Leme	Leme	63.254,25	10.000,00
2009	Jurani	Elizabeh Sá	15.626,09	28.000,00
2010	Florianópolis	Cel. Orlando Carvalho	28.216,48	10.000,00
	Leme	Jureminha	4.491,66	10.000,00
	Jureminha	Jureminha I	3.565,44	10.000,00
2011	Rodagem de Florianópolis	Theodolo Junior	6.006,76	22.000,00
	Rosário	Novo Rosário	2.428,82	5.000,00
2012	Canela	Amadeu Madeira Reis	30.348,38	15.000,00
	Jureminha	Emaus	8.635,60	20.000,00
	Várzea	Celeiros	2.574	3.000,00
	Santa Rita	Canção da Ema	232.227,14	8.000,00
	Rosário	Novo Rosário I	12.279,32	10.000,00
	Jurani	Dona Betinha	15.887,28	20.000,00
	Leme	Leme	40.194,71	10.000,00
	Uberaba II	Uberaba II	30.226,01	15.000,00
	Canela	Bosque dos Pássaros	31.792,25	15.000,00
2013	Barrocão	Parque Oeste	58.692,17	15.000,00
	Uberaba	Ari Meneses	139.600,56	10.000,00
2014	Rosário	Bica	15.980,41	10.000,00
	Rosário	Manoel Ferreira de Carvalho	4.321,65	12.000,00
	Leme	São José	38.321,60	10.000,00
	Canela	Dantas	14.574,21	12.000,00
	Barrocão	Barrocão	100.603,26	6.000,00
	Canela	Filadelfia	7.480,78	15.000,00
2015	Canela	Alto do Canela I	2.181,40	10.000,00
	Canela	Alto do Canela II	11.043,18	10.000,00
	Jurani	Elizabeh Sá	36.491,52	28.000,00
	Canela	Bela Vista	6.920	12.000,00
	Leme	Olho d' Água	13.967,06	15.000,00
2016	Rosário	Alto do Canela 3	21.007,13	10.000,00
	Canela	Caneleiro	3.101,31	15.000,00
	Jurani	JR	38.931,14	25.000,00
	Centro e Rodagem de Florianópolis	Vila do Mocha	32.830,10	30.000,00
2017	Carcará	Arlindo Carneiro	57.684,40	9.000,00
	Barrocão	Alcides Freitas	168.660,99	12.000,00
	Jurani	Elizabeh Sá II	13.806,04	28.000,00

Conforme a figura 4, verifica-se a que público se volta o empreendimento e os fatores aludidos para a aquisição.

Figura 5 – Lançamento de condomínio horizontal em Oeiras. 2023.



Fonte: acervo do autor, 2024.

De fato, como apontado por Caldeira (1997), as novas formas de morar e auto segregar no espaço urbano indica viver entre pares e sem apropriação das áreas públicas urbanas, posto que constroem, em seus espaços privados, os fragmentos de coletividades. Ademais, atributos como segurança, amenidades como verde e microclima, são usados como atrativos na comercialização do solo urbano.

4 Considerações finais

Oeiras, designada capital da província do Piauí em 1758 e, em 1761, elevada à categoria de cidade, tem passado por um processo lento de crescimento urbano. Na verdade, a perda da condição de primeira capital, em 1852, promoveu um atraso no desenvolvimento socioespacial da cidade e somente a partir dos anos de 1940 começa a ganhar contornos e formas espaciais mais modernizantes.

URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

De fato, mesmo com 263 anos de existência, o tecido citadino, em 2023, ocupava 21,2% do território municipal, o qual possui uma população de 28.161 habitantes atualmente. Do ponto de vista social e econômico, verificam-se vulnerabilidades significativas, fatos evidenciados nas composições de seu PIB, taxas de empregos formais e quantidade de núcleos familiares assistidos pelo Programa Bolsa Família.

Contudo, mesmo em um quadro de fragilidades econômica, desde os anos 2000, os promotores imobiliários têm parcelado e comercializado o solo urbano de forma intensa, ações que expandiram e densificaram o tecido citadino. Nesse cenário, formas urbanas verificadas somente em cidades com porte demográfico maiores já se configuram na cidade, caso do condomínio horizontal fechado posto à venda em 2023.

Por fim, expõe-se que a pesquisa em tela não se encerra nessa análise processual da historicidade e expansão urbana oeirense, mas deseja-se instigar e contribuir na compreensão da realidade socioespacial da primeira capital do Piauí, seus usos, ocupações e apropriações do solo urbano, temáticas tão carentes de investigações na espacialidade em tela.

Referências

ARRAES, D. E. A. **Curral de reses, curral de almas: urbanização do sertão nordestino entre os séculos XVII e XIX.** 2012. 509 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012. Disponível em: https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-31052012-113850/publico/Esdras_Arraes_Dissertacao.pdf. Acesso em: 26 maio 2024.

BRASIL. Ministério da Cidadania. **Análise de dados abertos.** 2024. Disponível em: http://aplicacoes.mds.gov.br/sagi-paineis/analise_dados_abertos/. Acesso em: 01 jun. 2024.

_____. **Relatório Bolsa Família e Cadastro Único no seu município. 2024.** Disponível em: <https://aplicacoes.cidadania.gov.br/ri/pbfcad/relatorio-completo.html>. Acesso em 01 jun. 2024.

BUENO, P. H. de C.; NASCIMENTO, C. S. da S. Território Vale do Canindé (PI): uma análise de suas vulnerabilidades socioespaciais a partir das condições econômicas. **Estudos geográficos.** v. 20, n. 3, 2022, p. 143-164. DOI: 10.5016/estgeo.v20i3.16653. Disponível em: <https://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/16653/12694>. Acesso em: 26 maio 2024.

CALDEIRA, T. P. do R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos estudos CEBRAP,** v. 47, p. 155-176, 1997. Disponível em: <https://novosestudos.com.br/produto/edicao-47/>. Acesso em: 30 jul. 2024.

CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011. 157 p.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE OEIRAS “ANCHIETA C. R. SANTOS”. **Registro dos loteamentos: 2000 a 2017**.

CORRÊA, R. L. Diferenciação socioespacial, escala e práticas espaciais. **Revista Cidades**, Presidente Prudente, SP, v. 4, n. 6, p. 61-72, 2007. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/570/601>>. Acesso em: 1 setembro de 2018.

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

CORTEZ, B. C. **Reelaboração das concepções sobre docência, ensino e aprendizagem na prática pedagógica de professores rurais: um estudo no município de Oeiras (PI) dos anos 2000-2013**. 2014. 230 p. Tese (Doutorado em Educação), Universidade Federal do Piauí, 2014. Disponível em: https://ufpi.br/arquivos_download/arquivos/08TESEBALTAZAR20190704162059.pdf. Acesso em: 26 maio 2024.

CUNHA, C. de S. **Análise da expansão urbana de Piripiri-PI (1985 – 2015)**. 2017. 106 p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Vale do Acaraú, Sobral/CE, 2017. Disponível em: https://ww2.uva.ce.gov.br/apps/common/documentos_mag/dissertacao_39749c681dc2e9e046965eaec16b1efc.pdf. Acesso em: 26 maio 2024.

FAÇANHA, A. C. **A evolução urbana de Teresina: agentes, processos e formas espaciais da cidade**. 1998. 235p. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 1998.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Produto Interno Bruto dos Municípios**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/contas-nacionais/9088-produto-interno-bruto-dos-municipios.html?t=downloads&c=2211001>. Acesso em: 16 jun. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Biblioteca. **Recenseamento geral do Brasil: 1872 a 2010**. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?id=765&view=detalhes>. Acesso em: 29 abr. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2022**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pi/oeiras/panorama>. Acesso em: 31 mai. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades 2007**. Rio de Janeiro, 2008.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. **Arquivo Central do IPHAN**. 2024.

URBANIZAÇÃO DE OEIRAS (PI): HISTORICIDADE E DINÂMICAS RECENTES

LEFEBVRE, H. **A revolução urbana**. 3 reimpressão. Tradução: Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

LIMA, A. dos S. **A capital da fé e os momentos de patrimonialização em Oeiras – PI**. 2022. 275 p. Tese (Doutorado em História), Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2022. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/bitstream/handle/10183/271635/001194100.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 26 maio 2024.

LIMA, S. M. S. A., LOPES, W. G. R., FAÇANHA, A. C. Desafios do planejamento urbano na expansão das cidades: entre planos e realidade. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11, 2019

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2002, p. 121-192. Disponível em: <https://labcs.ufsc.br/files/2011/12/07.-MARICATO-E.-As-id%C3%A9ias-fora-do-lugar-e-o-lugar-fora-das-id%C3%A9ias.pdf>. Acesso em: 10 set. 2024.

MYRDAL, G. **Aspectos políticos da teoria econômica**. 2. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1997. Disponível em: <http://www.projetos.unijui.edu.br/economia/files/Myrdal.pdf>. Acesso em: 14 Jul. 2021.

PEREIRA, D. C.. **Cidades Patrimônio: uma geografia das políticas públicas de preservação no Brasil**. Dissertação. 2015. 188 p. (Mestrado em Geografia), Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-22122015-101754/publico/2015_DaniloCelsoPereira_VCorr.pdf. Acesso em: 26 maio 2024.

PIAUI. **Lei n. 6.967, de 03 de abril de 2017**. Altera a Lei Complementar nº 87, de 22 de agosto de 2007, que estabelece o Planejamento Participativo Territorial para o Desenvolvimento Sustentável do Estado do Piauí e dá outras providências. Palácio de Karnak, Teresina, 2017. Disponível em: http://www.seplan.pi.gov.br/download/201905/SEP03_8d4698d08e.pdf. Acesso em: 1 Jul. 2021.

REIS, E. B.; VIANA, B. A. S. Condomínios horizontais e a ocupação de vazios urbanos na cidade. **Formação**, v. 28, n. 53, p. 345-370, 2021. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/7779/6026>. Acesso em: 26 maio 2024.

RIGHI, R.; CARVAL, S. M. de G. A CIDADE DE OEIRAS E O URBANISMO POMBALINO. In: IX Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. São Paulo, 2006. **Anais [...]**. São Paulo. Disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1iBLfnkmWth0uoY1ilHhsALFnlpA0Q1qh>. Acesso em: 27 maio 2024.

ROCHA, P. H. L. **Evolução Urbana de Picos (PI)**. 2021. 199 p. Dissertação (Mestrado em Geografia), UFPI, Teresina, 2021.

ROCHA, Z. de H. **Modernização e ressignificação: as contradições da formação do espaço urbano oeirense (1900 - 1945)**. 2015. 146 p. Dissertação (Mestrado em História), Universidade Federal de Campina Grande, Paraíba, 2015. Disponível em: <http://dspace.sti.ufcg.edu.br:8080/xmlui/bitstream/handle/riufcg/498/ZULENE%20DE%20HOLANDA%20ROCHA%20%e2%80%93%20DISSERTA%c3%87%e3%83O%20PPGH%20CH%202018.pdf?sequence=3&isAllowed=y>. Acesso em: 26 maio 2024.

SANTOS, N. M. B. V. **Religiosidade e patrimônio cultural: a imagem da cidade de Oeiras - PI como destino turístico na perspectiva dos turistas e da comunidade**. 2015. 126 p. Dissertação (Mestrado em Turismo e Hotelaria), Universidade Vale do Itajaí, Balneário Camboriú - SC, 2015. Disponível em: <https://siaibib01.univali.br/pdf/N%C3%ADvia%20Maria%20Barros%20Vieira%20Santos.pdf>. Acesso em: 26 maio 2024.

SANTOS, W. B. dos. **A dinâmica urbanorregional de Floriano (PI) conforme os estabelecimentos prestadores de serviços de saúde**. 2020. 163 p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2020. Disponível em:

SILVA, G. R. da. **Expansão urbana na RIDE da grande Teresina: os efeitos territoriais da política habitacional do Programa Minha Casa, Minha Vida**. 2019. 135 p. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais), Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2019. Disponível em: https://repositorio.ufrn.br/bitstream/123456789/27291/1/Expans%c3%a3ourbanaride_Silva_2019.pdf. Acesso em: 26 maio 2024.

TAPETY, A. M. M. de F. **Rede manfresina: sociabilidade e diálogo epistolar entre intelectuais piauienses de 1980 a 1995**. 2016. 301 p. Tese (Doutorado em História Social), Pontifícia Universidade Católica, São Paulo, 2016. Disponível em: <https://tede2.pucsp.br/handle/handle/19772>. Acesso em: 26 maio 2024.

VILHENA, G. H. G. de. **Os fazedores da cidade - uma história da mudança da capital do Piauí (1800 - 1852)**. 2016. 273 p. Dissertação (Mestrado em História), Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufpe.br/bitstream/123456789/17281/1/GUSTAVO%20VILHENA%20-%20TESE%20DE%20DOUTORADO%20-%20OS%20FAZEDORES%20DE%20CIDADE.pdf>. Acesso em: 12 jun. 2024.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.