

FACULDADES INTEGRADAS DE ARACRUZ
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

OTÁVIO GOMES LACERDA

**QUAIS OS BENEFÍCIOS DE INTEGRAR OS VAZIOS URBANOS À CIDADE E
PORQUE FAZER USO DO PLANO DIRETOR DE ARACRUZ.**

ARACRUZ

2020

OTÁVIO GOMES LACERDA

**QUAIS OS BENEFÍCIOS DE INTEGRAR OS VAZIOS URBANOS À CIDADE E
PORQUE FAZER USO DO PLANO DIRETOR DE ARACRUZ.**

Trabalho Final de Graduação apresentado
ao curso de Graduação em Arquitetura e
Urbanismo das Faculdades Integradas de
Aracruz - FAACZ, como requisito parcial
para obtenção do grau de Bacharel em
Arquitetura e Urbanismo.

Orientador(a): Andréa Curtiss Alvarenga

ARACRUZ

2020

OTÁVIO GOMES LACERDA

**QUAIS OS BENEFÍCIOS DE INTEGRAR OS VAZIOS URBANOS À CIDADE E
PORQUE FAZER USO DO PLANO DIRETOR DE ARACRUZ.**

Trabalho Final de Graduação apresentado
ao curso de Graduação em Arquitetura e
Urbanismo das Faculdades Integradas de
Aracruz - FAACZ, como requisito parcial
para obtenção do grau de Bacharel em
Arquitetura e Urbanismo.

Aprovado em: 11 / 12 / 2020

BANCA EXAMINADORA

Professor Orientador (Andréa Curtiss Alvarenga)

Faculdades Integradas de Aracruz

Professor Convidado (Evandro José Pinto De Abreu)

Faculdades Integradas de Aracruz

Convidado externo (Ivana Souza Marques)

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço à Deus pelas conquistas e renovo contínuo de força, que me permitiram chegar até o fim desta formação, em entendimento e aprendizado.

A Prof. Orientadora Andréa, pelas lições de suma importância no que diz respeito à cidade como um espaço de todos e pela paciência e persistência em me auxiliar durante o último período.

A Prof. Ivana, por ser uma excelente orientadora no início do ano, me instigar o gosto em entender o funcionamento da cidade em nível de gestão e planejamento, contribuindo para a escolha deste tema.

A minha família, que foi meu amparo durante este ano, e sua preocupação, porém com confiança, de que eu seria capaz de completar com sucesso mais esta etapa.

Aos meus colegas de curso, que nesses cinco anos foram uma turma unida, mesmo que pequena, trabalhando em equipe e não com inimizade, alegrando uns aos outros e cobrindo as fraquezas uns dos outros.

Aos demais professores que definitivamente ensinaram de maneira competente, e de uma forma ou outra, se fazem presentes na pessoa que agora sou, e me permitiram realizar este trabalho.

RESUMO

Este trabalho visa entender a existência de vazios urbanos no bairro Centro, na cidade de Aracruz, o local que foi o berço para a expansão do restante da cidade, portanto consolidado e em tese, com a obrigação de estar completamente ocupado. Para tal foi anteriormente pensado a análise e possível modificação no Plano Diretor vigente, para que fosse possível criar diretrizes para a ocupação desses vazios. Todavia, a aprovação da revisão mais recente resolveu os problemas pensados no estágio inicial e não se tornou mais uma questão de “por que o PDM não é seguido?” e sim “irá ele agora ser seguido?”

Por problemas de tempo e dimensionamento, foi trabalhada um pequeno e conhecido recorte do bairro e utilização de diagnósticos anteriores.

Assim foi trabalhada a conceituação de vazios urbanos através da ótica de diversos autores para ser o objeto de pesquisa no bairro. Após esta etapa, foi elaborado a definição de função social da propriedade e porque ela é tão importante para uma sociedade, e como o Plano Diretor de Aracruz a garante com seus instrumentos recebidos pelo Estatuto da cidade.

Após o diagnóstico das características do bairro serem realizadas e com o entendimento melhor de como ele é composto, pode-se então mergulhar na busca pelos vazios aparentes e ocultos que salpicam a malha do bairro.

Fecha-se então este trabalho não com uma solução, mas sim uma esperança de que de agora em diante a cidade seja melhor cuidada pelos seus moradores.

Palavras Chave: Cidade, Plano Diretor, Vazios Urbanos, Aracruz

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Planta de localização de "grandes espaços vazios expectantes" no perímetro urbano....	15
Figura 2: O estado do imóvel.....	16
Figura 3: “Especulação imobiliária”, por Duke.	18
Figura 4: Esquema básico de funcionamento da especulação imobiliária. Elaborado por Renato Saboya.....	19
Figura 5: Terreno baldio em Araraquara	20
Figura 6: Antes e depois de imóvel que desabou no Centro de Vitória	21
Figura 7: Esquema funcional da Cidade Compacta.....	25
Figura 8: Malha viária do Centro	26
Figura 9: Espaço construídoXnão construído	27
Figura 10: Perfil fundiário.....	28
Figura 11: Espaço privado	28
Figura 12: indicações da topografia do bairro	28
Figura 13: Topografia corte BB	29
Figura 14: Topografia corte AA.....	29
Figura 15: Mapeamento do Uso do Solo	30
Figura 16: Mapeamento das Áreas de Risco	31
Figura 17: Terminal rodoviário	31
Figura 18: Mapeamento do Gabarito das Edificações	32
Figura 19: O baixo gabarito de Aracruz	33
Figura 20: Mapa de mobilidade e acessibilidade.....	33
Figura 21: Via arterial (Venâncio Flores)	34
Figura 22: Local (General Aristides Guaraná)	34
Figura 23: Coletora (Professor Lobo) respectivamente	34
Figura 24: Área de análise	35
Figura 25: Serviços públicos	36
Figura 26: Mapa dos vazios no Centro	37
Figura 27: Vazio urbano 01 – vista aérea.....	37
Figura 28: Vazio urbano 01 - panorâmica.....	37
Figura 29: Vazio urbano 02 – vista aérea.....	38
Figura 30: Vazio urbano 02 – vista frontal.....	38
Figura 31: Vazios urbanos 03 e 04.....	39
Figura 32: Vazios urbanos 03 – vista frontal.....	39
Figura 33: Vazios urbanos 03 – vista frontal.....	39
Figura 34: Vazio urbano 05 – vista aérea.....	40
Figura 35: Vazio urbano 05 – vista do terreno frontal.....	40
Figura 36: Vazio urbano 05 – vista do terreno lateral	41
Figura 37: Vazio urbano 05 – vista do terreno lixo acumulado	41
Figura 38: Conscientização	42
Figura 39: Projeto de Conscientização – canteiro de pneu	42

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	8
2	VAZIOS URBANOS: CONCEITOS E IMPACTOS	12
2.1	ABORDAGEM TÉCNICA E TEÓRICA.....	12
2.2	CATEGORIAS DE CLASSIFICAÇÃO	13
2.2.1	Vazios Expectantes	14
2.2.2	Áreas Ociosas.....	15
2.2.3	Espaços Subutilizados	16
2.3	IMPACTOS NA DINÂMICA URBANA	17
2.3.1	Especulação Imobiliária	17
2.3.2	Riscos ambientais	20
3	A IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR NO DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES	22
3.1	FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	22
3.2	ESTATUTO DA CIDADE	23
3.3	O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ	23
3.3.1	Instrumentos Urbanísticos de Indução ao Desenvolvimento Urbano	25
4	ANÁLISE MORFOLÓGICA DA ÁREA DE ESTUDO	26
4.1	LINGUAGEM FIGURA-FUNDO	26
4.2	TOPOGRAFIA	28
4.3	USO DO SOLO	30
4.4	ÁREAS DE RISCO	31
4.5	GABARITO.....	32
4.6	MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE	33
4.7	OBSERVAÇÃO DOS VAZIOS EXISTENTES	35
4.7.1	VAZIO 01.....	37
4.7.2	VAZIO 02.....	38
4.7.3	VAZIOS 03 e 04	39
4.7.4	VAZIO 05.....	40
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	44
6	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	45

1 INTRODUÇÃO

Em meados do século XX houve um processo tardio de industrialização no Brasil, que tentou recuperar o tempo perdido através de uma explosão rápida e desenfreada, que gerou uma expansão urbana muitas vezes descontrolada com o propósito de servir aos interesses do capital ao invés das pessoas.

Com isso, diversos locais no Brasil apresentam deficiências em suas malhas urbanas, que se mostram fragmentadas mesmo em seus centros mais importantes, salpicadas de pontos sem ou subutilizados que são tratados pelo termo “vazios urbanos”.

Quando não há quem se preocupe e leis que tratem de regularizar a expansão urbana, ocorrem movimentos desordenados formando os vazios urbanos, sendo eles ainda hoje os causadores mais conhecidos (embora não exclusivos) de problemas relacionados a especulação imobiliária (em terrenos situados em locais privilegiados); segregação espacial (limites arbitrários visíveis ou invisíveis que separam a população em diferentes esferas dividindo-os em bairros, setores, vias, etc.); e meio ambiente (locais usados como entulhos e lixo doméstico).

Para tentar evitar, reverter e regularizar os efeitos negativos provocados pelo crescimento despreocupado foi incluído na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183, alguns textos sobre política urbana que tratavam a respeito de planejamento urbano e da regularização fundiária. Aqui também nasce o conceito de função social da propriedade, onde qualquer espaço de terra na cidade tem sua função e precisa cumpri-la, e em casos de terrenos particulares, ser efetivamente utilizada.

Apesar de serem poucas e sem fornecer muito suporte as cidades, foi plantada a semente que nasceria na Lei 10.257/2001, conhecida como Estatuto das Cidades. Com ele, seria possível aos elaboradores do Plano Diretor terem suporte ao aplicar os instrumentos fornecidos e limitada autonomia para tratar de assuntos peculiares a cidade em questão, impossíveis de serem replicados em qualquer outra.

Mesmo assim, demorou até 2013 para que ao menos 50% das cidades elaborassem o seu Plano Diretor, e infelizmente muitas cidades pequenas ainda não o possuem. Além disso deve-se considerar que em muitos casos o Plano

Diretor não é efetivamente aplicado ou é somente uma cópia adaptada de um padrão, sem haver um estudo aprofundado para sua elaboração.

O município de Aracruz, que se localiza no estado de Espírito Santo, recebeu o seu Plano Diretor sete anos após o Estatuto das Cidades, com a lei 3.143/2008 e recebeu revisões desde então. A mais recente e significativa foi concebida e estudada desde 2016, visando resolver problemas pertinentes a cidade em relação a atualização de dados e métodos, assim como melhorar a participação popular. Com isto a minuta do PDM, cuja aprovação e sancionamento na forma da lei 4.317/2020 que ocorreu no dia 05/08/2020, alterou o plano original introduzindo novos conceitos para o planejamento urbano de Aracruz.

Aracruz é uma cidade com potencial construtivo elevado, que em sua maior parte chega a um coeficiente de aproveitamento de 3,5. Mesmo assim é predominantemente baixa em sua tipologia. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) apontam que em 2019 a população estimada de Aracruz seria composta por 101.220 habitantes.

Em seu trabalho de graduação, Tamara de Oliveira Ortolani apresenta um diagnóstico revelando que Aracruz possui cerca de 10.000 lotes não utilizados que descumprem sua função social. (ORTOLANI, 2017)

Nesta pesquisa foram levantados todos os vazios urbanos da Sede em forma de lotes e imóveis não utilizados e analisou-se os fatores de infraestrutura que os cercam. Aproveitando-se deste levantamento, o foco será concentrado no bairro Centro pela realização de estudos de campo onde os lotes anteriormente apontados serão estudados mais detalhadamente e com os possíveis acréscimos ou decréscimos que porventura ocorreram nos últimos três anos desde a data desta redação.

Uma situação alarmante que continua presente é o descaso com a expansão de Aracruz, que tem sofrido cada vez mais espraiamento e com isso afastando os moradores ao invés de uni-los, o que gera também complicações na gestão da cidade uma vez que é necessário mover recursos que não seriam utilizados caso houvesse um melhor planejamento e fiscalização, e caso não ocorra essa

realocação de recursos, aqueles que se encontram nessas áreas novas podem sofrer com pouca qualidade de vida.

Assim, gera-se uma questão: Por que os vazios urbanos permanecem em áreas já consolidadas e com infraestrutura, se temos um Plano Diretor Municipal que em tese pode resolver esses problemas de gestão urbana?

É com esta interrogação que a utilidade de um PDM é posta à prova, e através de estudos sobre os vazios urbanos e a história de uma legislação que se importa com um bom planejamento, torna-se possível convencer a população que é necessário integrar e fazer uso destes vazios, para que possam servir em prol da cidade e não contra.

Neste sentido e buscando responder ao problema da pesquisa examinar e entender a estrutura do bairro Centro e os vazios urbanos que nele se encontram, realizando uma análise dos melhores instrumentos urbanísticos oferecidos pelo Plano Diretor e sua contribuição para a expansão saudável da cidade, torna-se o objetivo geral do trabalho.

Para o alcance do objetivo geral foram traçados cinco objetivos específicos:

- Conceituar: Vazios urbanos e seu impacto/influência nas cidades;
- Desenvolver: Significado de Função Social da Propriedade de acordo com o Estatuto das Cidades e como o Plano Diretor a promove através de seus instrumentos urbanísticos;
- Efetuar uma análise da caracterização do bairro Centro e seu contexto de evolução urbana na cidade;
- Realizar uma análise dos tipos de vazios urbanos que se encontram no bairro Centro.

A metodologia da pesquisa busca então:

- Conceituar: Vazios urbanos e seu impacto/influência nas cidades;

Utilizar o referencial teórico de diversos autores que tratam do tema vazios urbanos para formar um entendimento do assunto e gerar um ou mais conceitos que servirão para classificar os vazios urbanos de Aracruz nas etapas seguintes.

- Desenvolver: Significado de Função Social da Propriedade de acordo com o Estatuto das Cidades e como o Plano Diretor a promove através de seus instrumentos urbanísticos;

Entender o que é Função Social da Propriedade, pautada na Constituição de 1988, e no Estatuto das Cidades e como o Plano Diretor de Aracruz pode ocupar os vazios urbanos pelo uso dos Instrumentos urbanísticos de indução ao desenvolvimento urbano.

- Realizar uma análise da morfologia urbana do bairro Centro;

Efetuar mapeamentos e análises da configuração espacial do bairro Centro utilizando ferramentas digitais para melhor entendimento das características físicas do bairro com abordagem a: Linguagem figura-fundo; Topografia; Uso do solo; Áreas de risco; Gabarito; Mobilidade e acessibilidade.

- Realizar uma análise dos tipos de vazios urbanos que se encontram no bairro Centro.

Após a compreensão dos diferentes tipos de vazios urbanos e seus impactos, a função social da propriedade, o conhecimento da história do bairro, e suas características físicas, mensurar os vazios urbanos encontrados no bairro.

2 VAZIOS URBANOS: CONCEITOS E IMPACTOS

Esse capítulo formula diferentes conceitos que se aplicam à expressão “vazio urbano” através de ponderações sobre o termo por determinados autores, permitindo a divisão de determinadas classificações que posteriormente se aplicam aos vazios presentes no bairro Centro. Além disso, contém uma explicação sobre os efeitos adversos que os vazios urbanos provocam na dinâmica de uma cidade em desenvolvimento.

2.1 ABORDAGEM TÉCNICA E TEÓRICA

A expressão “vazio urbano” é complexa devido à natureza de sua abrangência, uma vez que seu significado específico depende das opiniões e experiências pessoais de estudiosos no campo do desenvolvimento das cidades. A origem da expressão teve início, de acordo com Borde (2006), conforme citada por Arruda (2016) “a partir de meados do século 19, como consequência pós-industrial, quando as cidades atingem dimensões metropolitanas em razão do crescimento tanto físico quanto populacional, decorrente do êxodo rural”.

Vazio urbano é uma expressão com alguma ambiguidade: até porque a terra pode não estar literalmente vazia mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios... No sentido mais geral denota áreas encravadas na cidade consolidada, podendo fazer esquecer outros “vazios”, menos valorizáveis, os das periferias incompletas ou fragmentadas, cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar essa cidade-outra (PORTAS, 2000, p.1).

Uma vez que os vazios urbanos são formados por uma variedade de motivos, não é surpreendente que possam abranger múltiplos significados.

O conceito de vazio urbano é bastante amplo, envolvendo terrenos vagos, terras especulativas, terras devolutas, terrenos subaproveitados, entre outras possibilidades. Está também relacionado à propriedade urbana, regular ou irregular, ao tamanho e à localização. (MAGALHÃES, 2005, p.133)

Portanto, um vazio urbano não se limita somente a glebas perdidas nos centros das cidades, o que as pessoas costumam apelidar de “terrenos baldios”. Também podem ser incluídos terrenos previamente parcelados, lotes e até mesmo edificações que por alguma razão se encontram inertes, estando subutilizados, sem

uso e sem ocupação. Como tais espaços não cumprem a função social da propriedade, se mostram não somente um empecilho, mas uma ilegalidade.

A definição de vazios urbanos encontrada no Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008) contempla espécies de espaços passíveis de recuperação:

Os vazios urbanos consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificados, que podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados (BRASIL, 2008, p. 142).

Espaços vazios ou com pouca edificação como praças e parques podem ser considerados vazios urbanos dependendo da definição proposta por um autor, no entanto, por serem locais que tem o propósito de gerar integração social e serem utilizados pela população, não se configuram espaços ociosos e cumprem a sua função social.

Os vazios podem ser encontrados em todas as cidades em processo de expansão, e devido à falta de um planejamento somado a dinâmica social intensa muitas vezes passam despercebidos. Embora essa condição seja diagnosticada com mais intensidade aos vazios presentes em bairros centrais e/ou históricos, é possível observá-la também em bairros periféricos.

Portanto, pode-se inferir que os vazios urbanos são parte integral de uma cidade em processo de desenvolvimento territorial, e que não somente devem receber um uso adequado como vigilância constante, uma vez que ao passar do tempo as áreas outrora utilizadas podem ser abandonadas. Considerando isto, pode-se separar os vazios em diferentes categorias que influenciam a cidade de uma forma ou outra.

2.2 CATEGORIAS DE CLASSIFICAÇÃO

As seguintes categorias de classificação foram escolhidas com base nas teses de outros autores (MARINHO, 2018) e (SILVA, 2015), como forma de continuar o trabalho com sua metodologia de classificação adaptada ao bairro Centro e suas

particularidades. Assim foram identificadas três categorias de vazios urbanos para análise.

2.2.1 Vazios Expectantes

Os espaços expectantes, de acordo com a visão de Santos (2011), são espaços que pararam no tempo quando a cidade seguiu em frente e não foi possível acompanhá-la. São espaços levemente conhecidos, embora não recordados, pelos moradores mais antigos que acompanharam o desenvolvimento da cidade, uma vez que este tipo de espaço não era à parte do restante da malha original e tinha a sua função. Seu antigo propósito, seja qual tenha sido, se tornou obsoleto e com o tempo foi abandonado e fadado ao oblívio.

Viram as suas funções sair, mas nada veio em substituição. Não estão ligados a usos industriais e nem sempre se encontram sem edificação. Quando se olha para uma cidade, vimos diversos espaços no seu interior com este carácter, que se encontram à espera de algo, para voltarem a fazer parte da cidade, tanto a nível social, como económico ou cultural. (SANTOS, 2011, p.35-36)

Já que os vazios expectantes se encontram em um estado de abandono total, sem nenhuma espécie de suporte ou manutenção, representam não somente uma oportunidade perdida como um perigo ativo a saúde da população, pois podem ser usados como depósitos de lixo, abrigar pestes e animais indesejados, serem usados para práticas criminosas pela falta de vigilância, e em caso de existir algum tipo de edificação em estado de ruína próxima as pessoas, risco de colapso e acidentes graves.

Os espaços expectantes nem sempre são vazios pela falta de edificações, mas pelo descaso e esquecimento. De acordo com Souza (2010), conforme citada por Silva (2015), o processo de obsolescência destes espaços está associado a um estado de deterioração do edificado muito adiantado, ou a espaços urbanos muito degradados, porém estes estados de deterioração não possuem limites de desgaste finais. Assim, independentemente de seu estado de conservação, mesmo que seja uma edificação recém-criada, ao passar pelo abandono e ter o seu uso revogado torna-se uma mancha indiferente ao restante da cidade, esperando um dia voltar a ter um significado.

Figura 1: Planta de localização de "grandes espaços vazios expectantes" no perímetro urbano.



Fonte: Costa Lobo (1976)

2.2.2 Áreas Ociosas

As áreas denominadas ociosas são aquelas que se destinam a espera indefinida para valorização, gerando a prática conhecida como especulação imobiliária. Mas apesar da especulação imobiliária ser a causa mais conhecida para manter a existência destes vazios, ela não é a única. Conforme Magalhães (2005, p.133-134), “Razões doutrinárias, ou culturais, também precisam ser consideradas, assim como devem ser destacados aspectos burocráticos ligados à titulação no rol das principais causas da existência de ociosidade de terra urbana.”

Estas áreas se caracterizam como porções de terra de propriedade particular, que podem ser glebas incólumes, ou espaços que já passaram por parcelamento e foram loteados, porém não houve nenhum progresso após esta etapa. Como a intenção destas terras é sofrer uma valorização imobiliária passiva, muitas vezes não há propaganda a respeito de sua existência e não se encontram a venda até que o seu proprietário julgue ser a hora apropriada.

Áreas ociosas são terrenos que na maioria dos casos estão livres de toda e qualquer forma de edificação e suas características físicas podem sobrepôr com os vazios expectantes dependendo de como o seu proprietário as trata. Fatores como localização e infraestrutura podem induzir ao maior ou menor cuidado que este terreno recebe.

Em locais de centralidade e importância histórica, com grande concentração de comércio e serviços, densidade populacional mais elevada, presença de equipamentos públicos e comunitários, o valor da terra se mostra bem maior que áreas periféricas com carência de auxílio. Neste caso, quem possui um terreno em uma área mais nobre acaba por contribuir à União e ao Município por meio de uma taxa maior, mesmo que tal pessoa não tenha elevada condição financeira.

É possível que outros fatores influenciem na existência de áreas ociosas. Como exemplificado por Ferreira e Zanotelli (2017) nem sempre é possível que um proprietário tenha os recursos necessários para a edificação e utilização de seu terreno, especialmente se ele é um local que valoriza mais com o passar do tempo.

2.2.3 Espaços Subutilizados

De acordo com o dicionário online Dicio, subutilizado vem do verbo subutilizar e é o ato de “Não utilizar completamente; usar reduzidamente ou de modo a não aproveitar ao máximo: subutilizar verbas, recursos etc.”

Entende-se por espaço subutilizado um terreno que não está cumprindo a sua capacidade total, sendo uma forma de desperdício, quando poderia contribuir mais para a cidade. O Estatuto da Cidade adereça a esta questão na sessão II (Do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios) trazendo no §1º do Art.5º como o imóvel “cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente;”.

Figura 2: O estado do imóvel.



Fonte: Clemente (2012)

No PDM de Aracruz a definição é mais detalhada, trazendo na sessão III (Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade), Art. 378 e §2º:

São considerados solo urbano subutilizado, os terrenos e glebas com área superior a 250,00 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), onde o coeficiente de aproveitamento não atingir o mínimo definido para o lote na zona onde se situam, excetuando:

- I - os imóveis utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades;
- II - os imóveis utilizados como postos de abastecimento de veículos;
- III - os imóveis integrantes do Sistema de Áreas Verdes do Município.

2.3 IMPACTOS NA DINÂMICA URBANA

A presença dos vazios nas cidades não é somente uma questão estética ao formar falhas na continuidade da malha urbana, mas também é uma das principais causas de uma série de adversidades que recaem à população direta ou indiretamente.

2.3.1 Especulação Imobiliária

O termo “especulação imobiliária” é utilizado com frequência pelas pessoas em geral ao se tratar de situações relativas a terrenos vazios, edificações em processo de encarecimento e erroneamente, até mesmo lotes à venda que se tornam mais caros à medida que o tempo passa.

Figura 3: “Especulação imobiliária”, por Duke.



Fonte: <http://www.humorpolitico.com.br/>

A especulação é uma ação consciente tomada por um agente ativo, o proprietário, e não uma simples consequência de uma valorização imobiliária, que é comum nas cidades quando melhorias são realizadas e atratividades criadas. Sendo assim, para que esta situação ocorra é necessário que um dono de terras esteja deliberadamente mantendo seu terreno “fora do mercado”, aguardando a oportunidade de vendê-lo futuramente pelo maior valor possível. Neste meio tempo, a cidade deve lidar com retalhos em sua malha.

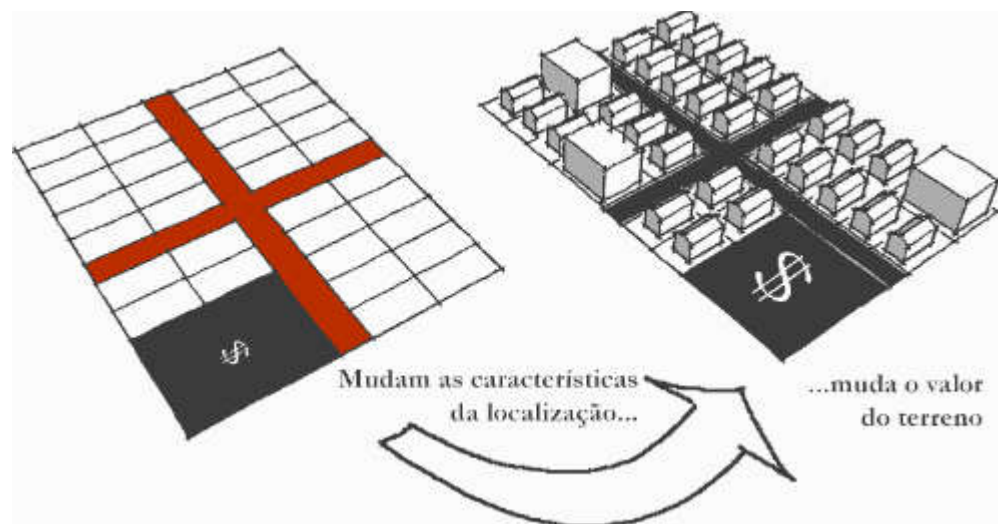
Alguém que especula em ativos imobiliários, ou apenas “especulador imobiliário”, é, assim, aquele que aposta no valor futuro de um determinado imóvel, desde uma sala comercial até um terreno vazio, sem intenção de utilizá-lo para nenhuma finalidade específica. Um especulador imobiliário pode até apostar na desvalorização de um imóvel através de um contrato futuro, mas essa situação é pouco usual. A forma mais comum de especulação imobiliária é a de comprar um imóvel na esperança da sua valorização, para vendê-lo no futuro com lucro. (LING, 2014)

De acordo com Saboya (2008) “a especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.”

Isso significa que um terreno involuntariamente ganha mais valor por meramente existir ao lado de atrativos como áreas comerciais, de centralidade, de acessibilidade, com grande quantidade de serviços públicos e etc., mesmo que o

proprietário jamais tenha investido um centavo. Sendo assim, pode-se afirmar que esta prática é inerente a autores particulares, uma vez que o Poder Público seria capaz de utilizar tais terrenos e não teria motivos para deixá-los obstruir o funcionamento da cidade.

Figura 4: Esquema básico de funcionamento da especulação imobiliária. Elaborado por Renato Saboya



Fonte: <https://urbanidades.arq.br/2008/09/21/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>

O poder da terra nas cidades se dá pela sua capacidade de produção e disponibilidade. Todas as atividades realizadas pelo homem até hoje, mesmo as que envolvam o mar e os céus, dependem da terra para a sua execução e ela existe em quantidade limitada. Por se situar em uma cidade, que é considerada a maior produtora de riqueza, um terreno vazio (portanto com potencial para se tornar em teoria qualquer coisa) em área privilegiada recebe um valor externo, que vai além de sua verdadeira qualidade, muito maior que a mesma área situada num perímetro rural. De acordo com Oliveira e Barcellos (1987)

A existência da propriedade privada é condição para a obtenção de uma renda que podemos chamar de renda absoluta. No entanto a renda do solo urbano não é resultante somente do direito à propriedade privada, pois ela sofre um acréscimo advindo principalmente das vantagens locacionais com relação ao(s) centro(s) da cidade, aos serviços urbanos disponíveis, ao prestígio social da área, às garantias legais sobre o uso e à ocupação do solo, e t c , caracterizando a renda diferencial, que é decorrente, na maioria das vezes, da atuação do poder público. As vantagens locacionais aparecem, então, como elementos que permitem aos proprietários fundiários usufruírem de ganhos extraordinários nas transações com a terra.

2.3.2 Riscos ambientais

2.3.2.1 Terrenos Baldios

Os popularmente chamados terrenos baldios são espaços de terra abandonados nas cidades que se encontram vazios, sem edificações e moradores, sendo alvo fácil para utilização como depósito de lixo e entulho. Somado ao crescimento da vegetação e acúmulo de umidade pode se tornar foco de pestes, pragas e facilitam a proliferação de animais perigosos.

Figura 5: Terreno baldio em Araraquara



Fonte: Paulo Chiari/EPTV

Por ser um local propício ao *Aedes aegypti*, torna-se um possível foco de dengue onde as equipes de combate não podem atuar devido a dificuldade de acesso. Outro problema é a presença de detritos nos terrenos abandonados em épocas de chuva, quando a enxurrada pode carregá-los, contribuindo com o entupimento de bueiros e canais de escoamento de água e provocando alagamentos na região.

O acúmulo de lixo é apontado como um grande problema, pois a presença de matéria orgânica serve de alimento para algumas espécies. Além do mau cheiro e da presença de pessoas que fazem uso indevido do local. O compromisso pela limpeza e proteção desses terrenos é exclusiva de seus proprietários.

2.3.2.2 Edificações Abandonadas

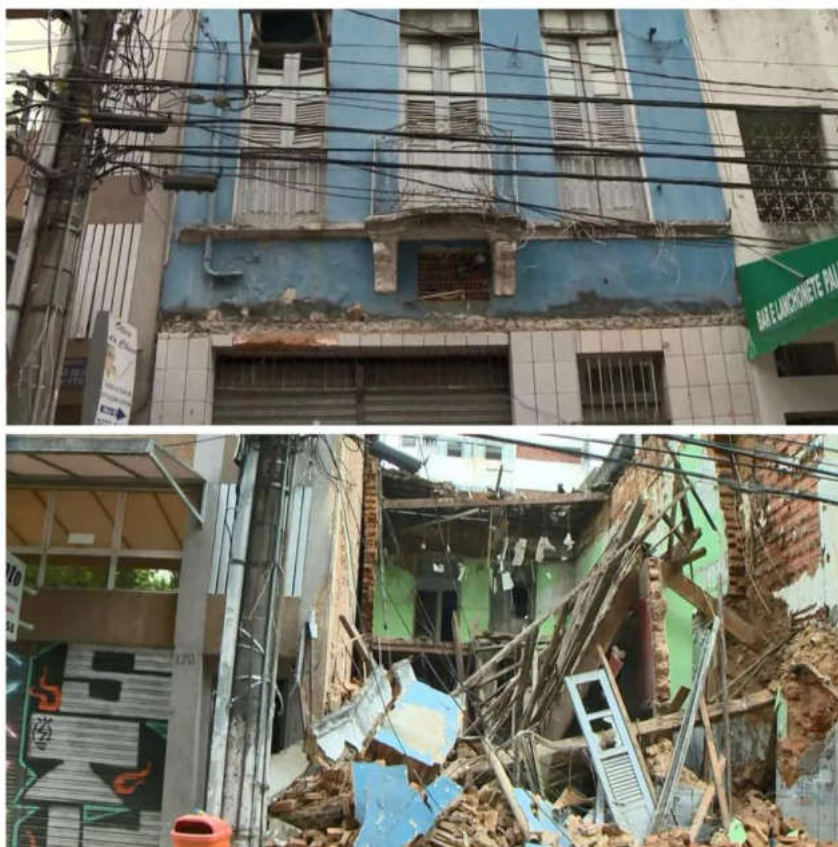
Imóveis abandonados são frequentes em cidades, seja uma casa antiga ou um prédio cuja construção não foi terminada, e geram diversas complicações que são risco à saúde da população.

Por serem um abrigo fechado (apesar de sua má condição) podem atrair mendigos e usuários de drogas, que utilizam o local para suas necessidades fisiológicas ou para o tráfico, gerando mau cheiro e acúmulo de lixo.

Assim como os terrenos baldios, edificações abandonadas podem abrigar uma cornucópia de doenças e animais perigosos.

Outro problema é o risco de desabamento ao se tratar de edificações que se encontram há décadas sem uso e manutenção. Nestes casos acidentes graves em grande escala podem ocorrer ferindo fatalmente um cidadão.

Figura 6: Antes e depois de imóvel que desabou no Centro de Vitória



Fonte: Reprodução/TV Gazeta

3 A IMPORTÂNCIA DO PLANO DIRETOR NO DESENVOLVIMENTO DAS CIDADES

Esse capítulo aborda a função social da propriedade, seu significado e como a sua efetivação ocorreu tardiamente, além de dissertar sobre a constituição e como ela acarretou na obrigatoriedade do Plano Diretor e ao desenvolvimento do Estatuto da Cidade. Trata também a respeito do Plano Diretor Municipal e quais ferramentas o município de Aracruz dispõe para combater a formação e continuação de vazios urbanos na cidade.

3.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade é uma abstração marcada a ferro na mentalidade humana pois somos seres coletores por natureza e há o impulso de armazenar além do necessário, na tentativa de evitar a falta de recursos. Assim, desde o nascimento uma criança já pode executar tal diretriz através do “é meu” e precisa ser ensinada a dividir, uma vez que já sabe o reter.

De tal maneira a propriedade é tratada por adultos como uma posse individual que pode ser utilizada de qualquer maneira independente das consequências que outrora recaiam à sociedade. Com a posse de terras não é diferente e ainda hoje uma boa parte das pessoas age como se dispusesse de liberdade total e poder absoluto em relação ao tratamento de sua propriedade, sem se preocupar com o coletivo. Felizmente essa concepção não é contemplada na Constituição Federal, a lei mais importante do país.

Quando a relação entre o proprietário e o bem deixou de ser vista como absoluta e passou a ser vista como uma relação entre um indivíduo e a sociedade, tendo o proprietário a obrigação de usar seu bem sem desrespeitar os direitos tidos como coletivos, iniciou-se a formulação da compreensão acerca da função social da propriedade. Portanto, o conceito de propriedade altera-se com tempo e não é, nem pode ser considerado definitivo. Ele está sempre em consonância com a sociedade que o cerca. No atual estágio que se encontra a humanidade, a propriedade, para ser juridicamente protegida, deve cumprir uma função social. (HOLZ e MONTEIRO, 2008, p.6)

Desta forma, a propriedade, apesar de um direito fundamental assim como a vida, a liberdade e a segurança, só pode ser assegurada ao fazer cumprir a sua função social.

De acordo com Nelson Saule Junior (2004), conforme citado por Holz e Monteiro (2008) a função social da propriedade é o principal fundamento da propriedade urbana e o direito à propriedade só pode ser protegido pelo Estado quando esta cumprir com sua função social.

O princípio da função social da propriedade, como garantia de que o direito da propriedade urbana tenha uma destinação social, deve justamente ser o parâmetro para identificar que funções a propriedade deve ter para que atenda às necessidades sociais existentes nas cidades. Função esta que deve condicionar a necessidade e o interesse da pessoa proprietária, com as demandas, necessidades e interesses sociais da coletividade". (Saule Junior, 2004, p. 214)

3.2 ESTATUTO DA CIDADE

O Estatuto da Cidade é uma lei que “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (Cap. I, art. 1º, par. Único). Também delibera que “a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno funcionamento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana...” (art.2º).

Sua importância se revela na forma como concede instrumentos de desenvolvimento às cidades, além de conferir certa autonomia às mesmas, respondendo principalmente à União e permitindo uma personalização na maneira de se planejar adequada as singularidades de cada município, ao invés de serem submetidas a uma padronização ultrapassada.

3.3 O PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE ARACRUZ

Com sua mais recente revisão, o Plano Diretor de Aracruz conta com diretrizes e ferramentas que visam coibir a prática de especulação imobiliária e promover a ocupação dos vazios urbanos existentes na cidade. No que se refere ao espraiamento desenfreado e a formação de vazios urbanos tem-se o eixo prioritário da cidade compacta, que é elaborada nos artigos 14 e 15.

Art. 14: A noção de cidade compacta se apresenta como uma oposição ao modelo de urbanização disperso e fragmentado que caracterizou a urbanização da cidade de Aracruz procurando orientar para um modelo de urbanização mais sustentável, por meio da contenção da expansão

urbana especulativa e desnecessária, da utilização dos vazios urbanos existentes, da otimização da infraestrutura instalada, da diversidade de usos públicos, da integração de modais de transporte, da priorização de pedestres e dos modais de transporte não motorizados e coletivos e da qualificação dos espaços urbanos.

Art. 15: São diretrizes para a Cidade Compacta:

I - ocupar o solo de forma compacta, em consonância com as características de cada região da cidade, estimulando densidades populacionais e construtivas compatíveis com a infraestrutura instalada, para diminuir os custos da cidade, o impacto ambiental, as distâncias intramunicipais e viabilizar o transporte coletivo e modais não motorizados;

II - articular na redefinição dos perímetros urbanos, a contenção da expansão urbana especulativa e desnecessária, as propostas de mobilidade e acessibilidade contidas no Plano de Mobilidade do Município de Aracruz - PLANMOB, a proteção, conservação e preservação dos recursos naturais, com especial atenção aos mananciais e bacias de captação, áreas de amortecimento de cheias e Áreas de Preservação Permanente;

III - ocupar vazios urbanos para otimizar a infraestrutura instalada, minimizar os impactos sobre a expansão urbana e atuar sobre a retenção e especulação da terra urbanizada;

IV - adequar as áreas de expansão urbana e o seu desenho urbano aos eixos estruturadores de mobilidade projetados no Plano de Mobilidade do Município de Aracruz - PLANMOB, à capacidade e disponibilidade da infraestrutura urbana já existente a uma ambiência urbana mais qualificada;

V - promover a multifuncionalidade das unidades territoriais em termos de oferta de equipamentos e serviços públicos, comércio/serviços, empregos e moradia, como forma de diminuir a demanda por transporte e as distâncias a serem percorridas;

VI - fortalecer os subcentros de atendimento às comunidades rurais e estimular novas centralidades para minimizar a convergência de deslocamentos para o centro da cidade;

VII - compatibilizar os territórios de uso específico indígenas e da agroindústria com as determinações do Plano Diretor Municipal.

A cidade compacta é preferível devido sua multifuncionalidade ao abranger diversos usos, tornando serviços e lazer próximos, o que leva a maior caminhabilidade e otimização na distribuição de recursos.

Figura 7: Esquema funcional da Cidade Compacta



Fonte: Rafael Cruz

Além disso, ao aplicar os princípios da cidade compacta pode-se evitar a invasão a zonas rurais ou de reserva ambiental, impedindo problemas ecológicos e assentamentos ilegais.

3.3.1 Instrumentos Urbanísticos de Indução ao Desenvolvimento Urbano

Os instrumentos urbanísticos de indução ao desenvolvimento urbano tem a função de fazer com que terrenos vazios ou subutilizados que se encontram em áreas dotadas de infraestrutura e equipamentos sejam devidamente ocupados, enfraquecendo a especulação imobiliária além de penalizar o proprietário urbano que retém terrenos para tais fins.

Na seção III (Dos Instrumentos Indutores do Uso Social da Propriedade), pertencente ao capítulo X encontra-se as ferramentas utilizadas para tratar dos vazios urbanos, sendo elas:

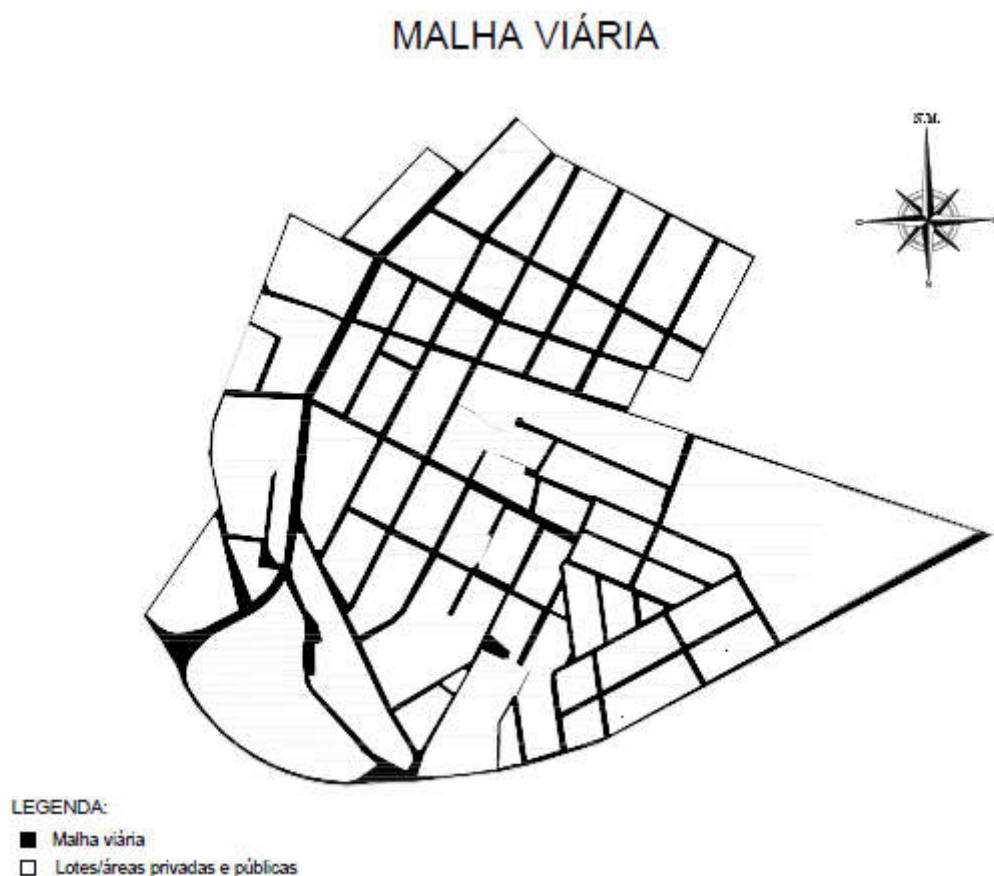
- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública;
- IV - direito de preempção.

4 ANÁLISE MORFOLÓGICA DA ÁREA DE ESTUDO

Esse capítulo apresenta mapeamentos e análises da configuração espacial do bairro Centro utilizando ferramentas digitais para melhor entendimento das características físicas do bairro com abordagem a: Linguagem figura-fundo; Topografia; Uso do solo; Áreas de risco; Gabarito; Mobilidade e acessibilidade.

4.1 LINGUAGEM FIGURA-FUNDO

Figura 8: Malha viária do Centro



Fonte: Acervo próprio

O traçado viário do bairro se mostra regular, apesar de existirem poucas partes aparentemente desconexas e irregulares.

Figura 9: Espaço construídoXnão construído



Fonte: Acervo próprio

O bairro Centro mostra um relativo adensamento, uma vez que este é o coração da Sede de Aracruz. Com exceção de praças públicas e lotes vazios toda a área já está edificada.

Figura 11: Espaço privado

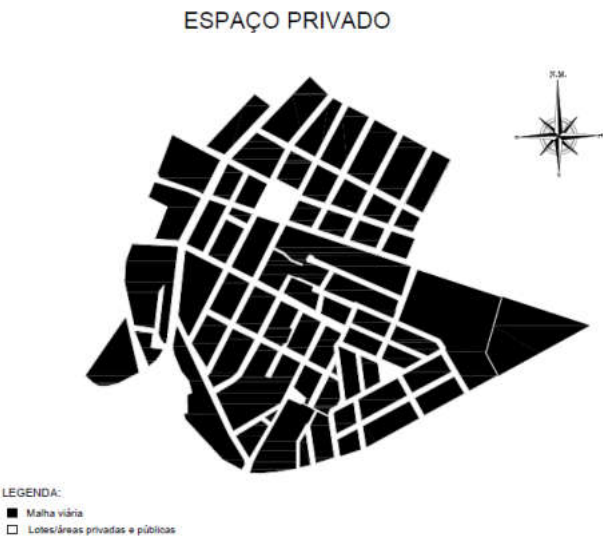
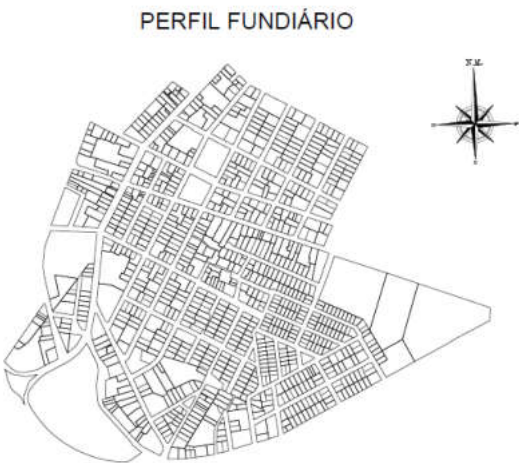


Figura 10: Perfil fundiário



Fonte: Acervo próprio

4.2 TOPOGRAFIA

Figura 12: indicações da topografia do bairro



Figura 14: Topografia corte AA



Figura 13: Topografia corte BB

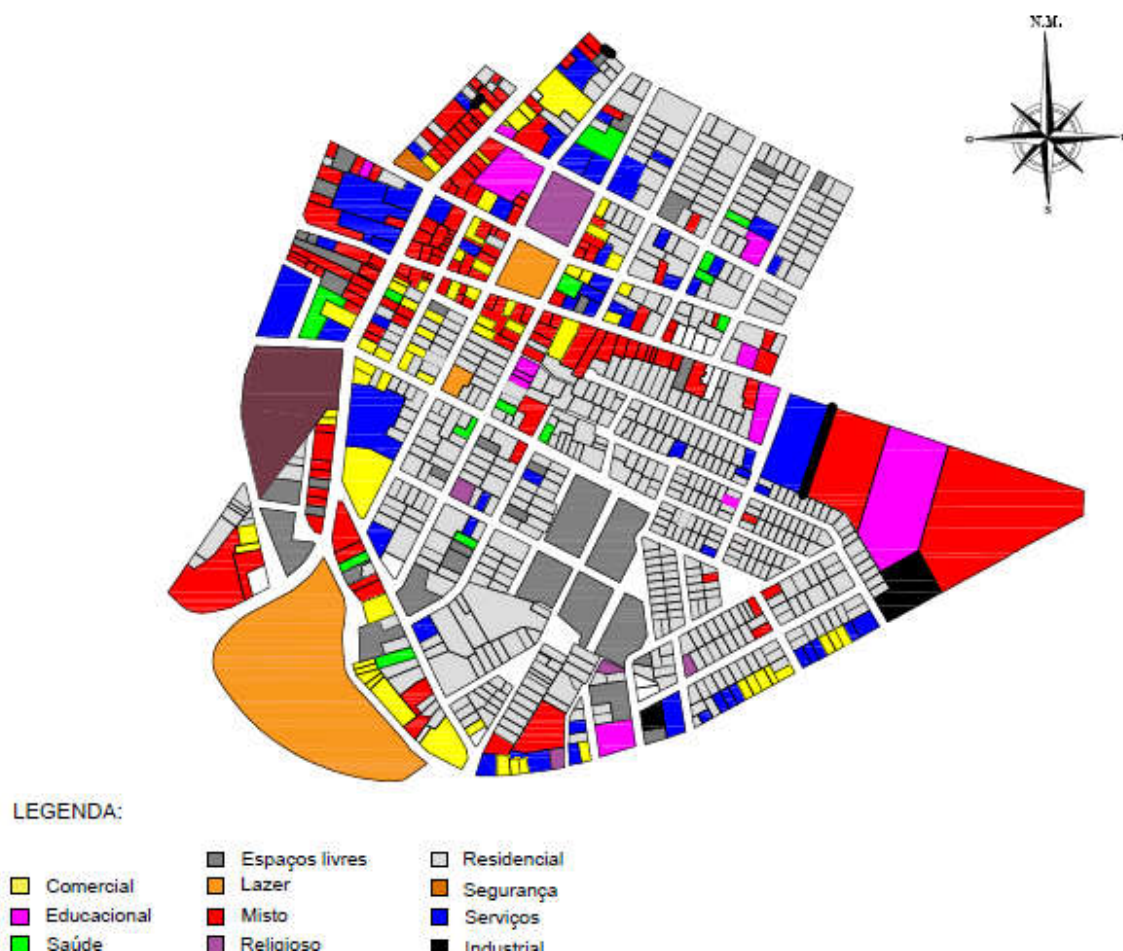


Fonte: Prefeitura de Aracruz, 2018. Editada pelo autor. 2020.

Não são perceptíveis grandes alterações no relevo do bairro, mantendo-se no mesmo nível em boa parte de sua área. O limite do bairro na parte próxima a rodoviária até a praça da paz apresentem um nível mais baixo, com maior presença de morros.

4.3 USO DO SOLO

Figura 15: Mapeamento do Uso do Solo



Fonte: Prefeitura de Aracruz, 2018. Editada pelo autor. 2020.

Embora mostre-se predominantemente residencial, no bairro Centro ocorrem numerosos usos em seu “contorno”. Na rua Professor Lobo e na Avenida Venâncio Flores é observável a maior quantidade de uso misto, além de um grande número de comércios. As áreas de uso para serviços são presentes em maior quantidade na Venâncio Flores e na reta da praça da paz ao shopping Oriundi, sendo também espalhadas por vários pontos do bairro. Em menor número é possível notar o uso para lazer, demarcado nas três praças, para a saúde, com uma quantidade razoável de pontos e os usos religiosos. Poucos pontos industriais e em construção se fazem presentes.

4.4 ÁREAS DE RISCO

Figura 16: Mapeamento das Áreas de Risco



Fonte: Prefeitura de Aracruz, 2018. Editada pelo autor. 2020.

Figura 17: Terminal rodoviário



Fonte: Acervo próprio

O bairro de forma geral não apresenta áreas de risco ambiental, com exceção do terminal rodoviário em frente ao mercado municipal, local que foi palco de um grande alagamento no final de 2013.

4.5 GABARITO

Figura 18: Mapeamento do Gabarito das Edificações



Fonte: Prefeitura de Aracruz, 2018. Editada pelo autor. 2020.

O bairro todo é bem horizontalizado, apresentando em sua maior parte edificações com 1 ou 2 pavimentos, sendo possível observar no mapa poucas edificações com 3 e menos ainda com 4+. Com a maior parte do bairro utilizando os índices urbanísticos da Zona de Ocupação Preferencial, a limitação outrora inexistente passou a vigorar, com a capacidade de 3 a 8 pavimentos dependendo do uso destinado. Uma vez que Aracruz é uma cidade com verticalização tardia, foi possível evitar uma explosão de prédios no centro.

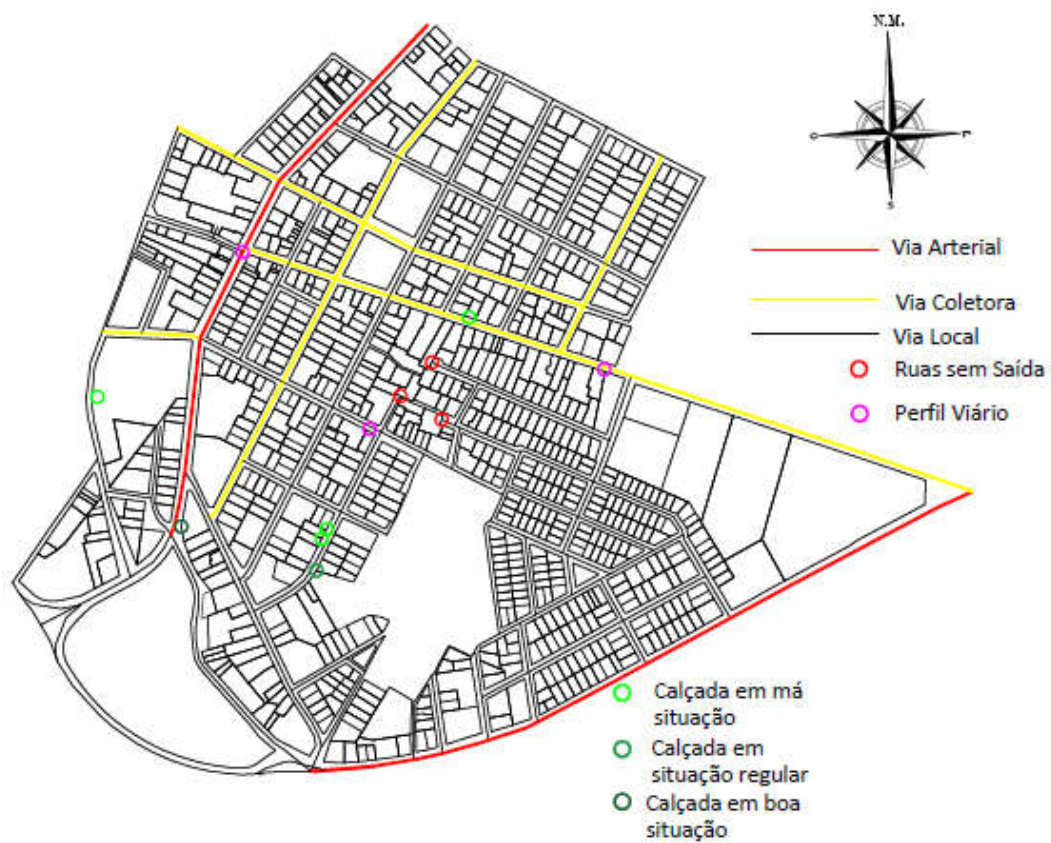
Figura 19: O baixo gabarito de Aracruz



Fonte: Acervo próprio

4.6 MOBILIDADE E ACESSIBILIDADE

Figura 20: Mapa de mobilidade e acessibilidade



Fonte: Plano de Mobilidade de Aracruz, 2015. Editado pelo autor, 2020.

“Via Arterial (60km/h) - Aquela controlada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e as vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade.” Foram identificadas duas vias entre as 43 que estão presentes no bairro, sendo elas a Avenida Venâncio Flores e a Avenida Florestal.

“Via Coletora (40km/h) - Aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade.” Foram identificadas cinco vias entre as 43 que estão presentes no bairro, sendo elas as ruas Lídio Flores; Padre Luiz Parenzi; Zacarias Bento do Nascimento; Quintino Loureiro; e Professor Lobo.

“Via Local (30km/h) - Aquela caracterizada por interseções no mesmo nível e não sinalizada, destinada apenas ao acesso local ou a áreas restritas.” As demais vias foram classificadas como locais.

Figura 21: Via arterial (Venâncio Flores)



Figura 22: Local (General Aristides Guaraná)



Figura 23: Coletora (Professor Lobo) respectivamente



Fonte: Acervo Próprio

4.7 OBSERVAÇÃO DOS VAZIOS EXISTENTES

Neste capítulo é apresentada a observação dos vazios existentes no Centro por meio de pesquisa de campo e análise de seu entorno imediato, trazendo informações como localização, situação presente e a proximidade de serviços públicos que podem gerar valorização. Para uma análise mais detalhada foi determinado um recorte espacial que apresentava um padrão com intervalos entre vazios e serviços.

Terrenos a venda não são vazios urbanos em si, mas podem trazer problemas semelhantes se vacantes, sem receber uma limpeza apropriada, portanto os que se encontram nesta situação são marcados a parte.

Figura 24: Área de análise



Dentro deste recorte foram marcadas 13 instalações de serviços públicos e transporte que influenciam no valor social e monetário dos lotes ao redor.

Figura 25: Serviços públicos



SERVIÇOS PÚBLICOS

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 - TERMINAL RODOVIÁRIO | 8 - SECRETARIA DO TURISMO E CULTURA |
| 2 - IDAF E INCAPER | 9 - ESCOLA FUNDAMENTAL |
| 3 - CENTRO DE REABILITAÇÃO DE ARACRUZ | 10 - FÓRUM |
| 4 - CASA DO CIDADÃO | 11 - MINISTÉRIO PÚBLICO |
| 5 - VARA DE ARACRUZ | 12 - TEATRO MUNICIPAL |
| 6 - SINDICATO RURAL | 13 - SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E TRABALHO |
| 7 - SINTIEMA | |

Neste mesmo recorte foram reconhecidos 118 lotes vazios ou subutilizados, repartindo-se em 109 vazios urbanos, 6 lotes vazios a venda e 3 de utilização desconhecida que estavam classificados como áreas vazias.

Figura 26: Mapa dos vazios no Centro



4.7.1 VAZIO 01

Figura 27: Vazio urbano 01 – vista aérea

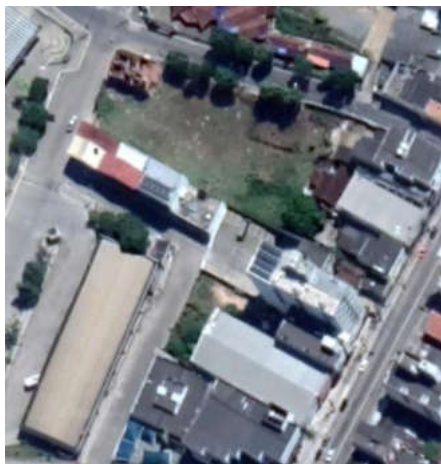


Figura 28: Vazio urbano 01 - panorâmica



Fontes: Google Maps e acervo pessoal.

Localização: Rua Ademar Boff

Serviços próximos: Terminal rodoviário, IDAF e INCAPER

Riscos: Edificação abandonada.

4.7.2 VAZIO 02

Figura 29: Vazio urbano 02 – vista aérea



Figura 30: Vazio urbano 02 – vista frontal



Fontes: Google Maps e acervo pessoal.

Localização: Rua Alegria

Serviços próximos: Sindicato Rural

Riscos: Ambientais

4.7.3 VAZIOS 03 e 04

Figura 31: Vazios urbanos 03 e 04



Figura 32: Vazios urbanos 03 – vista frontal



Figura 33: Vazios urbanos 03 – vista frontal



Fontes: Google Maps e acervo pessoal.

Localização: Ruas Padre Luiz Parenzi e Zacarias Bento Nascimento

Serviços próximos: Secretaria do Turismo e Cultura; Escola Fundamental Chapeuzinho vermelho.

Riscos: Ambientais, entulho e foco de doenças.

4.7.4 VAZIO 05

Figura 34: Vazio urbano 05 – vista aérea



Figura 35: Vazio urbano 05 – vista do terreno frontal



Figura 36: Vazio urbano 05 – vista do terreno lateral



Figura 37: Vazio urbano 05 – vista do terreno lixo acumulado



Figura 38: Conscientização



Figura 39: Projeto de Conscientização – canteiro de pneu



Fonte: Acervo pessoal

Localização: Contornado pelas ruas Luiz Boff, Eurico de Aguiar Sales, Pedro Tonon e Izidro Nunes Vieira.

Serviços próximos: Teatro municipal, fórum e ministério público.

Riscos: Especulação imobiliária, foco de doenças, entulho de lixo e detritos e violência urbana.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao final desta pesquisa pude recordar o que me motivou a querer conhecer o lugar em que vivo e perceber que nessa cidade em plena expansão há um espaço em cada esquina que já foi história, mas ainda pode ser o presente. A revisão do Plano Diretor me pegou desprevenido por sua aprovação que se deu de forma eficaz e adereçou problemas que concebi durante o início deste ano, alterando ligeiramente o rumo do trabalho. Agora a esperança é fazer entender à população o quão importante é se apropriar dos vazios urbanos de modo consciente e responsável, fazendo com que a função social da cidade seja neles cumprido.

Com a direção correta e a participação popular é possível reintegrar locais que perderam a sua função e dar sentido à terrenos negligenciados que não receberam a oportunidade de servir à sociedade. Neste momento Aracruz precisa se adensar, e não espalhar, ressaltando a urgência em utilizar apropriadamente cada espaço vago, seja com edificações ou como campos de preservação.

A quantidade de vazios ainda presentes no Centro, embora um prejuízo social à cidade, pode ser completamente revertida em tornar o bairro mais atrativo e acolhedor, seja através de programas sociais, serviços, moradia acessível ou locais de encontro.

No mais, encerra-se momentaneamente esta dissertação, que tem a capacidade de ser ampliada ao se investigar novamente os vazios presente no Centro periodicamente e realizar um comparativo de progresso, ou porventura efetuar semelhante diagnóstico em outros bairros, uma vez que todos eles são importantes.

6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Constituição Federal de 1988, de outubro de 1988. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>, Acesso 15 junho 2020.

HOLZ, Sheila; MONTEIRO, Tatiana V. de A. **Política de habitação social e o direito à moradia no Brasil**. 2008.

MAGALHÃES, Sérgio Ferraz. Ruptura e contiguidade: A cidade na Incerteza. Tese doutorado. Universidade do Rio de Janeiro: 2005.

MARINHO, Bárbara Rodrigues. **Vazios Urbanos: Entre a concentração de vazios e a não efetivação da função social da propriedade e da cidade: Um estudo de caso no bairro de Lagoa Nova, Natal/RN**. Monografia. UFRN, Natal, RN, 2018.

OLIVEIRA, Naia; BARCELLOS, Tania M. de. **O uso capitalista do solo urbano: notas para discussão**. Ensaios FEE, Porto Alegre: vol. 8, n. 2, 1987. p. 131-135.

ORTOLANI, Tamara de Oliveira. **Vazios Urbanos: Critérios para implantação do instrumento parcelamento, edificação e utilização compulsórios no município de Aracruz-ES**. Monografia. FAACZ, Aracruz, ES, 2017.

PORTAS, Nuno. Do vazio ao cheio. Caderno de urbano nº2, vazios e planejamentos da cidade [s.1]: SMU, 200. Disponível em: <https://vdocuments.site/download/portas-nuno-do-vazio-ao-cheio>

SILVA, Paula Juliana da. **Vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal/RN**. Dissertação (Mestrado). Programa de Pós-Graduação em Estudos Urbanos e Regionais. UFRN, Natal, RN, 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intraurbano no Brasil**. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel, 1998.