

Análise dos Impactos dos Vazios Urbanos na Produção do Espaço da Cidade de Terra Boa (PR), Brasil

Analysis of the Impacts of Urban Voids on the Production of Space in the City Terra Boa (PR), Brazil

Análisis de los Impactos de los Vacíos Urbanos en la Producción de Espacios en la Ciudad de Terra Boa (PR), Brasil

Paulo Sérgio Gusmão¹

Marcos Clair Bovo²

RESUMO: A pesquisa traz à tona uma temática pouco discutida na área de Geografia, ou seja, os vazios urbanos, espaços ociosos que atingem as cidades pequenas, médias e grandes. A produção desses espaços gera problemas e estão voltados para o atendimento de interesses particulares, especialmente aos dos agentes fundiários, ou para garantir a manutenção da especulação imobiliária por parte dos promotores imobiliários. Diante disso, os vazios urbanos impedem o cumprimento da função social da propriedade, quando não propicia a garantia da qualidade de vida da população, fato esse que contribui, sobremaneira, para a segregação urbana ao impedir o acesso da maioria da população a esses terrenos devido ao alto custo que é resultado da especulação imobiliária, além de causar problemas ambientais e de proliferação de doenças. Assim sendo, a pesquisa objetiva analisar as condições de produção e de reprodução do fenômeno dos vazios urbanos inseridos na área central da cidade de Terra Boa-PR. Como aporte metodológico utilizou-se: pesquisa bibliográfica, levantamento de campo e referencial técnico. Os resultados indicam que os vazios urbanos, especificamente os especulativos, são uma realidade presente na área central de Terra Boa sendo que 6,38% dos imóveis são lotes não edificados, conservados com vista à valorização futura, por meio da especulação imobiliária. Desse modo, constata-se que esse fenômeno ocorre nessa cidade por conter os elementos necessários ao atendimento dos interesses dos agentes produtores do espaço urbano.

PALAVRAS-CHAVE: Espaço urbano. Especulação imobiliária. Vazios urbanos.

ABSTRACT: *This research brings light to a subject barely discussed in Geography, that is, the urban voids that are idle spaces which impact small, medium and large cities. The production of such spaces*

¹ Universidade Estadual do Paraná - Campus Campo Mourão - Programa de Pós – Graduação Interdisciplinar Sociedade e Desenvolvimento. Avenida Comendador Norberto Marcondes N. 733 - Centro, Campo Mourão – PR. CEP: 87303-100. E-mail: paulosergiogusmao2011@hotmail.com.

² Universidade Estadual do Paraná - Campus Campo Mourão – Departamento de Geografia e Programa de Pós – Graduação Interdisciplinar Sociedade e Desenvolvimento. Avenida Comendador Norberto Marcondes N. 733 - Centro, Campo Mourão – PR. CEP: 87303-100. E-mail: mcbovo69@gmail.com.

engenders problems and attends private interests, especially those of the land agents, or to assure the maintenance of real state speculation by the real state developers. In face of that, urban voids restrain the role of the property's social function, when they affect the assurance of the population's life quality. Such fact contributes with urban segregation by precluding the access of large part of the population to these spaces, due to the high cost resulting from real state speculation, besides causing environmental problems and proliferation of disease. Thus, this research aims at analyzing the conditions of production and reproduction of urban voids in the central area of Terra Boa-PR. The methodology used consisted in bibliographical research, field survey and technical referential. Results show that urban voids, specifically the speculative ones, are a reality in the central area of Terra Boa with 6.38% of properties not built, being kept for further valuation through real state speculation. Therefore, it is possible to assert that the phenomenon takes place in this city because it contains the elements necessary to attend the interests of the agents responsible for producing urban space.

KEY WORDS: *Urban space. Real state speculation. Urban voids.*

RESUMEN: *La investigación aborda una temática poco discutida en el área de Geografía, se trata de los vacíos urbanos que son espacios ociosos que existen en las ciudades pequeñas, medianas y grandes. La producción de esos espacios genera problemas que están direccionados a intereses particulares, especialmente al de los agentes de la tierra, para garantizar el mantenimiento de la especulación inmobiliaria por parte de los promotores inmobiliarios. Es así que, los vacíos urbanos impiden el cumplimiento de la función social de la propiedad, cuando no proporcionan garantía en la calidad de vida de la población. Lo que contribuye sobre todo a la segregación urbana al impedir el acceso de la mayoría de la población a esos terrenos debido al alto costo como resultado de la especulación inmobiliaria, además de causar problemas ambientales y de proliferación de enfermedades. La investigación analiza las condiciones de producción y de reproducción del fenómeno de los vacíos urbanos insertados en el área central de la ciudad de Terra Boa-PR. Como estrategia metodológica se utilizó la investigación bibliográfica, el levantamiento de campo y el referencial técnico. Los resultados indican que los vacíos urbanos, específicamente los especulativos, son una realidad presente en el área central de Terra Boa, pues el 6,38% de los inmuebles son lotes no edificados, conservados con vistas a la valorización futura, a través de la especulación inmobiliaria. De ese modo, se constata que ese fenómeno ocurre en la ciudad por poseer los elementos necesarios para la atención de los intereses de los agentes productores del espacio urbano.*

PALABRAS-CLAVE: *Espacio urbano. Especulación inmobiliaria. Vacíos urbanos.*

INTRODUÇÃO

As questões referentes à problemática dos vazios urbanos dentro da produção do espaço da cidade na Geografia são mínimas, o que dificulta o aprofundamento dos debates teóricos e da compreensão dos impactos dos mesmos nas distintas realidades urbanas brasileiras. Tal fato corrobora para o impedimento da construção de uma definição exata desse conceito, criando, dessa forma, uma imprecisão conceitual que propicia que cada autor produza sua definição de vazio urbano.

Sendo assim, torna-se necessário a discussão de vazios urbanos, para construção de um aporte teórico que permita entender esse fenômeno garantindo meios para auxiliar o planejamento desses espaços pelo poder público municipal, já que os espaços ociosos

dentro do espaço urbano são uma realidade que atinge cidades de diferentes portes, e tal problema ocorre em virtude de interesses particulares, especialmente dos agentes fundiários, ou para garantir a manutenção da especulação imobiliária por parte dos promotores imobiliários. Logo os vazios urbanos são reflexos da produção de uma cidade que se volta para os interesses do capital e não suprem suas funções sociais propostas pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

Nesse sentido, é evidente que os vazios urbanos impedem o cumprimento da função social por não propiciar a garantia da qualidade de vida da população, gerando a segregação socioespacial, ao impedir o acesso à maioria da população a esses terrenos devido ao alto custo, resultado da especulação imobiliária, somada aos problemas ambientais, por se tornarem espaços que devido à falta de limpeza podem permitir a proliferação de vetores de doenças, como a dengue.

Assim sendo, a pesquisa desenvolvida buscou analisar as condições do fenômeno dos vazios urbanos inseridos na área central da cidade de Terra Boa. Para o desenvolvimento foram empregados os seguintes procedimentos metodológicos: pesquisa bibliográfica, levantamento de campo e referencial técnico.

O artigo encontra-se organizado em duas partes: na primeira será realizada uma abordagem teórico-conceitual sobre vazios urbanos, e na segunda a discussão dos resultados referentes aos levantamentos de vazios urbanos presentes na área central da cidade de Terra Boa.

VAZIOS URBANOS: ABORDAGENS TEÓRICAS E CONCEITUAIS

A presença de espaços ociosos na área urbana é uma realidade que atinge as cidades de diferentes tamanhos e esses espaços geram consequências diversas para a gestão municipal, devido à desarmonia com o plano diretor e a realidade da cidade, e por provocar, na maioria das vezes, custos e desperdícios de infraestrutura urbana.

Conforme Nascimento (2014, p. 27), a discussão de “vazios urbanos” é usualmente secundária e/ou superficial dentro da Geografia Urbana, e “[...] pouco tem sido tomado como objeto central das análises, o que tem se desdobrado em certa imprecisão conceitual, visto que não há um amplo debate sobre o termo, seus sentidos e delimitações [...]”, permitindo que cada autor possua sua própria conceituação.

Já Souza (2014, p. 23) afirma que a discussão de ‘vazios urbanos’ tem sido empregada de forma abrangente em distintas situações e contextos, como em âmbito acadêmico, em discussões com vista à constituição de políticas públicas, nos meios de comunicação e no senso comum. Assim sendo,

A utilização do termo vazio urbano em situações tão diversas implica em que nem sempre ele seja analisado com o rigor necessário, uma vez que pode ser empregada para referir-se a uma multiplicidade de objetos com características totalmente diversas, como, por exemplo, um terreno alagado sem acesso a infraestrutura, um apartamento desocupado ou uma indústria abandonada situada próxima a grandes eixos viários.

Para Clemente (2012, p. 8) existe uma multiplicidade de conceitos e termos referentes ao 'vazio urbano', "[...] que ora é associado apenas às áreas fundiárias nunca antes ocupadas, ora é relacionado à condição de vacância de estruturas que tiveram uso e ocupação alterados por esvaziamento".

Portanto, percebe-se que "[...] a definição do conceito requer maior articulação com as características específicas de cada situação em análise e destas com as diferentes dimensões e escalas do fenômeno urbano" (SILVA, 2015, p. 17). Contudo, Nascimento (2014, p. 44) afirma que:

[...] os vazios urbanos têm se feito crescentemente mais presentes, sobretudo com a ampliação da produção capitalista do espaço urbano, quando o negócio com a terra urbana passa a ser a nova fronteira de acumulação do capital, com rebatimentos no processo de produção das cidades e na constituição da forma urbana.

Para Nascimento (2014, p. 27) a dificuldade para a existência de uma conceituação desse termo deve-se ao fato de que os vazios urbanos são fenômenos recentes na história das cidades brasileiras, especialmente a partir da década de 1960, devido ao aparecimento de cidades de determinado porte. Contudo, "[...] isso não significa que não houvesse vazios no interior dessas cidades antes, mas que a partir de então os vazios não só ganharam em dimensão e evidência, mas passaram a ser intencionalmente produzidos como estratégia tanto pública e privado [...]", visando de essa forma incentivar o negócio da terra urbana.

Diante dessas situações, desenvolveu-se no seio das cidades brasileiras, e as pequenas e grandes áreas ociosas geram ônus à sociedade que paga impostos para que o poder público invista em políticas de bem-estar social para todos, contudo os proprietários de tais áreas não investem, pois visam a valorização das mesmas por meio da expansão horizontal da cidade e sua ocupação (SILVA, 2006).

Conforme Corrêa (1999), a presença de espaços vazios dentro da malha urbana deve-se a especulação imobiliária, pois a retenção de terras gera uma escassez na oferta aumentando seu preço, e conseqüentemente ampliando a renda da terra. Nesse sentido, Carlos (1992, p. 48) pontua que:

Os fatores que determinarão a formação do preço vinculam-se principalmente à inserção de determinada parcela no espaço urbano global, tendo como ponto de partida a localização do terreno (por exemplo, no

bairro), o acesso aos lugares ditos privilegiados (escolas, *shopping*, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes, etc.), à infraestrutura (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), à privacidade; e, secundariamente, os fatores vinculados ao relevo que se refletem nas possibilidades e custos da construção. Finalmente, um fator importante: o processo de valorização espacial.

Portanto, o processo de produção do espaço urbano é fundamental para produzir esse elemento da morfologia urbana e marca claramente a paisagem urbana, sendo resultado do processo desigual de apropriação do espaço urbano que tem nos vazios urbanos fonte segura de lucros.

Diante disso, torna-se necessário abordar mais concisamente o conceito de vazios urbanos a partir de alguns autores, apesar de ser um termo sem uma significação definida. Segundo Borde (2006, p. 8) vazios urbanos são: “[...] aqueles terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão de fato desocupados, vazios”. Já Lynch (1997, p. 10) aborda com relação os vazios urbanos as seguintes considerações:

Edificações são abandonadas, removidas ou demolidas; áreas inteiras são demolidas e reconstruídas. Materiais sofrem a ação do clima e da passagem do tempo, quebram e são reutilizados. Vandalismo e incêndios criminosos tornam estruturas inúteis. Regiões centrais da cidade podem tornar-se desertas - a princípio lentamente, para, em seguida, adquirir velocidade crescente. Terrenos tornam-se vagos ou abandonados. Abominados, usos indesejados são transferidos para áreas marginais. Cidades inteiras podem entrar em processo de declínio ou gradualmente serem abandonadas.

Para Brito (2008, p. 205), “[...] os vazios urbanos devem ser entendidos como sendo uma das facetas do processo de apropriação do espaço urbano”. Conforme Alvarez (1994, p. 11), os vazios urbanos trazem “[...] referência a um processo, diante da dinâmica produção/reprodução das parcelas da cidade que, num dado momento, não estão sendo utilizadas”. Segundo Portas (2000, p. 1), vazios urbanos são:

[...] 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.

Já Clichevsky (2007) enfatiza que os vazios são terrenos e edificações que estão sob a espera de demolição, inserindo também os vazios especulativos, resultante da dinâmica

do mercado de terras, por meio de políticas públicas e dos agentes privados e públicos, e vazios latentes ou potenciais, que são estruturas construídas sem uso, que aguarda demolição apresentando alto nível de obsolescência e deterioração nos centros urbanos.

Para Beltrame (2013, p. 115-116), os vazios urbanos “[...] não são apenas terrenos desocupados em suas mais variadas escalas como também estruturas obsoletas, edificações subutilizadas ou ociosas”.

Portanto, percebe-se que os vazios urbanos apresentam uma diversidade de significações, porém todas ressaltam o fato desses espaços não cumprirem com a função social estabelecido no Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001) e se caracterizar como espaço de especulação imobiliária, marca de uma produção das cidades pautada no interesse particular de seus produtores, como os agentes fundiários.

Diante disso, o processo de produção da cidade não é uniforme, mas contraditório, marcado pelos interesses de diferentes atores, cuja intervenção produz diferentes usos para o solo urbano. Dessa forma, Corrêa (1999, p. 10) destaca que cada um desses usos é uma forma espacial, não sendo autônomo, mas advém do “[...] movimento da própria sociedade, da estrutura social, demandando funções urbanas que se materializam nas formas espaciais. Formas estas que são socialmente produzidas por agentes sociais concretos”.

Agentes sociais concretos que se pautam em aparatos legais, ou seja, nas leis, para regularem sua ação dentro do processo de produção da cidade, com vista a atender seus interesses, como destaca Capel (1974).

Sendo assim, os vazios urbanos não são meros espaços relegados dentro da malha urbana, mas têm uma função, mesmo que seja contrária à proposta pelo Estatuto da Cidade que é a de garantir a plena função social da cidade e o bem-estar dos cidadãos.

Nesse sentido, o Estatuto da Cidade aborda em seus dispositivos elementos para o cumprimento do acesso equitativo à cidade, garantindo o direito a moradia e acesso aos serviços básicos dos cidadãos, propondo com isso os planos diretores pautados em seus parâmetros e dispositivos para o controle e ordenamento da área urbana. Diante disso, a Lei 10.257 de 10 de julho de 2001 em seu Art. 2º (BRASIL, 2001) evidencia que “[...] a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”. Para tanto, no inciso I, destaca que a “[...] garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações”. Assim sendo, Nascimento (2014, p. 93) pontua que o Estatuto a Cidade propõe além dos Planos Diretores um conjunto de instrumentos que podem auxiliar na indução social das propriedades dos vazios urbanos “[...] sem perder de vista que esse processo social envolve, ao mesmo tempo, os aspectos ideológicos e políticos intrínsecos a produção do espaço urbano”. Contudo, a construção da cidade não é

equitativa, pois ela é uma mercadoria cuja equidade somente se acessa pelo dinheiro. Dessa forma, a cidade é por si só segregacionista, pois aqueles que têm poder econômico detêm as melhores localidades da área urbana, enquanto o restante é direcionado às áreas periféricas. Complementando essa ideia, Brito (2008, p. 193-194) pontua:

Vivemos em uma sociedade cuja característica principal é a divisão em classes, na qual os meios de produção são propriedade privada. Sendo assim, é lógico pensar que, a terra, sendo propriedade privada e meio de produção, para utilizá-la é preciso pagar por ela, o que aponta para uma contradição entre processo de produção social do espaço e sua apropriação privada.

Constata-se, assim, que a presença de vazios dentro da malha urbana visa a sobrevalorização dos mesmos, para ampliar a capacidade de exploração da renda da terra urbana por meio da especulação, processo este que beneficia os proprietários fundiários, ao provocar uma escassez de oferta e o aumento do seu preço (CÔRREA, 1999).

Logo, para entender a existência de lotes não edificadas, estes devem ser compreendidos a partir da lógica da propriedade privada, na qual os gestores públicos e os detentores do capital selecionam e reservam os melhores lotes para determinadas pessoas com alto poder aquisitivo e forçam artificialmente a expansão da cidade horizontalmente, de modo que, com o passar do tempo, esses lotes ficam situados em posições estratégicas e automaticamente sobrevalorizados e seletos para grupos da mesma estirpe.

Essa artimanha impede que a maioria da população com baixo poder aquisitivo tenha acesso à moradia próxima ao trabalho, escolas, cinema e teatro, enfim de toda a estrutura organizacional da cidade.

Portanto, nessa pesquisa, corroboramos com Borde (2006) e Clichevsky (2007) que denominam esses lotes não edificadas como vazios especulativos, por serem produtos da dinâmica do mercado imobiliário e por estarem localizados em áreas providas com infraestrutura que garante sua valorização financeira, tornando seu acesso restrito a um determinado grupo social com poder aquisitivo. Assim sendo, esses terrenos carregam junto de si o valor da sua localização e do trabalho social alheio, ao se utilizar das edificações de outros lotes e equipamentos urbanos para definição de seus valores.

Dessa maneira, o processo de produção dos vazios especulativos se congrega com a totalidade, ao ser resultado da articulação com o espaço através da apropriação da terra-matéria, ou seja, o trabalho geral da sociedade, materializado na totalidade do espaço e refletido em um local específico da cidade (CARLOS, 1992). No próximo item apresentar-se-á os dados referentes à pesquisa realizada na área central de Terra Boa.

ANÁLISE DOS VAZIOS URBANOS NA ÁREA CENTRAL DA CIDADE DE TERRA BOA

A pequena cidade de Terra Boa, como outras cidades do norte paranaense, foi colonizada pela empresa colonizadora inglesa, atualmente denominada Companhia Melhoramentos Norte do Paraná, em 1951. Essa Companhia surgiu em 24 de setembro de 1925 e foi responsável pela colonização das terras adquiridas na margem esquerda do rio Paranapanema.

Logo, a cidade surgiu planejada com base na estratégia colonizadora da época, sendo que seu projeto apresentava espaços reservados para repartições públicas, praças e centros esportivos e de lazer. Além de que foi igualmente parcelada a área rural, com glebas que foram aos poucos sendo adquiridas por imigrantes lavradores.

O nome da cidade remete a fertilidade do seu solo, classificado como latossolo, popularmente nominado de terra roxa, propícia para o cultivo de café e cereais. Sua elevação à categoria foi em 13 de julho de 1955, por meio da Lei Estadual Nº 2.411 e sua instalação foi em 11 de dezembro do mesmo ano, após ser desmembrada do Município de Engenheiro Beltrão (TERRA BOA, 2008).

De acordo com o IBGE (2017), a população do município é de 16.991 habitantes. Terra Boa limita-se com os seguintes municípios: ao norte, com Doutor Camargo, Ivatuba e Ourizona, a leste, com Engenheiro Beltrão, ao sul, com Araruna e Peabiru, e a oeste com Jussara. Já o Índice de Desenvolvimento Humano (IDHM) – de Terra Boa é 0,728, em 2010, o que situa esse município na faixa de Desenvolvimento Humano Alto (IDHM entre 0,700 e 0,799). A dimensão que mais contribui para o IDHM do município é longevidade, com índice de 0,803, seguida de renda, com índice de 0,708, e de educação, com índice de 0,680, conforme destacado no Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento; Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada; Fundação João Pinheiro (2013).

Assim sendo, a discussão sobre vazios urbanos na cidade de Terra Boa deve-se ao crescimento da malha urbana na última década, pela conversão de várias propriedades rurais em loteamentos particulares. Nesse sentido, constata-se uma atuação intrínseca dos agentes produtores do espaço, seja diretamente na construção de empreendimentos imobiliários particulares, seja por meio de parceria entre o poder público municipal e os promotores imobiliários, com vista a tornar viável o atendimento das necessidades do público não solvável (CORRÊA, 1999).

Contudo, o processo de produção de novas áreas urbanas ocorre sem que áreas antigas sejam totalmente ocupadas, destacando na malha urbana áreas ociosas destinadas ao processo de especulação imobiliária. Fato que acarreta no aumento dos valores dos terrenos da área central e que desloca a expansão urbana para as áreas periféricas. Essas

“[...] áreas mais valorizadas são aquelas que se aproximam dos pontos de consumo e trabalho das camadas sociais com melhores condições de educação e renda”, conforme afirmam os autores Bovo, Loch e Silva (2015, p. 9).

Dessa forma, para compreender a realidade dos vazios, mais especificamente dos vazios especulativos, como destaca Borde (2006) e Clichevsky (2007), realizou-se a delimitação da área central, por ser uma área com intenso uso do solo urbano, com equipamentos e infraestrutura urbana, elementos essenciais para a valorização do imóvel sem edificação, que são marcas do processo de especulação imobiliário, fator caro ao poder público. Pois como destaca o Plano Diretor Municipal de Terra Boa:

Este é um modo de produção do espaço urbano extremamente prejudicial a cidade, pois implica no desperdício e subutilização da infraestrutura e serviços urbanos, além de forçar a ocupação de novas áreas, em geral periféricas, exigindo investimentos na ampliação de novos elementos de urbanização (TERRA BOA, 2008, p. 195).

A área definida congrega vários equipamentos urbanos, dentre eles hospitais, farmácias, clínicas médicas, a Igreja Matriz, prefeitura municipal, fórum, lojas e mercados, dentre outros. A área de pesquisa pode ser visualizada por meio da Figura 01, nela encontram-se demarcadas as quadras na qual se efetivaram o levantamento dos lotes não edificados, considerados vazios especulativos.

A área da pesquisa é compreendida por 25 quadras, totalizando 580 lotes urbanos, sendo que a maioria desses possui diferentes tipos de uso, como comercial, serviços, finanças, alimentício, industrial, hospitalar e residencial.

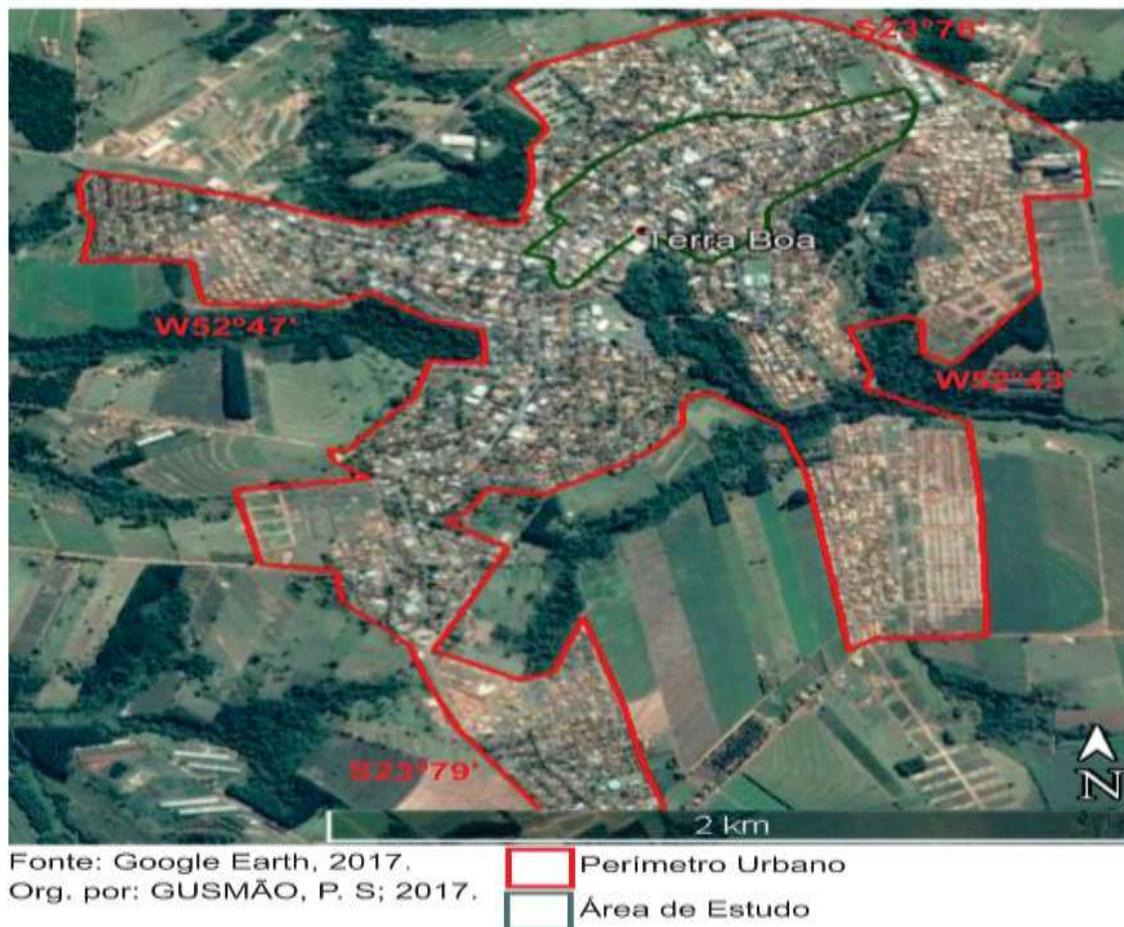
Contudo, 6,38% dos lotes da área central são constituídos por vazios urbanos, porém esse valor pode ser maior, devido ao fato de que durante a análise não foram considerados lotes com estruturas deterioradas ou subutilizados, ou seja, por se tratar de terrenos subutilizados ou que estão passando por processo de esvaziamento, totalizando 37 lotes distribuídos pela área enfoque do estudo. A distribuição dos lotes pode ser averiguada na Figura 2.

Averiguou-se que a presença de vazios nessa área é antiga, devido a possuir muitas construções do período inicial da cidade, tal fato denota que esses terrenos foram reservados de maneira estratégica, por estarem localizados na área central e, por contar com uma localização privilegiada, somada aos diferentes equipamentos urbanos existentes nessa porção da cidade, são esses lotes garantia segura de lucros por meio da valorização futura, via especulação imobiliária.

Além disso, alguns desses terrenos possuem áreas grandes, acima de 600 metros quadrados, metragem superior ao tamanho dos lotes que tem sido produzido nos novos loteamentos que não ultrapassam 200 metros quadrados, tornando-se um investimento

interessante para aqueles que querem investir na produção de imóveis para aluguéis, devido a comportar mais de uma residência.

Figura 1 - Delimitação da área de estudo dentro do perímetro urbano de Terra Boa



Fonte: Google Earth (2017).

Esses lotes inutilizados podem se tornar um problema de saúde pública, pelo descaso dos proprietários, passando a acondicionar lixo, restos de materiais de construção e de galhos e folhas que são depositados pela população do entorno, além de apresentarem uma vegetação rasteira que propicia locais para o desenvolvimento de vetores de doenças, como o mosquito *Aedes aegypti*, transmissor da dengue e de outras doenças, aranhas, escorpiões, ratos e serpentes. Essa situação pode ser visualizada na Figura 3.

Assim, entende-se o conceito de vazios especulativos como resultado do processo de produção da cidade, voltado para o atendimento dos interesses do capital, na qual a terra urbana é vista como uma mercadoria, provida de valor, que garante renda para aqueles que a controlam. Nesse sentido, os agentes produtores do espaço, sejam proprietários fundiários ou os promotores imobiliários, tem no processo de retenção de imóveis uma garantia futura de lucro via sobrevalorização por meio da especulação. Logo, os vazios não são um

fenômeno espontâneo, mas marca de um processo desigual de acesso à cidade, que aloca aqueles com poder aquisitivo nas melhores localidades, enquanto a maioria da população é deslocada para áreas periféricas.

Figura 2 - Levantamento de vazios urbanos na área central da cidade de Terra Boa



Fonte: Prefeitura Municipal de Terra Boa, organizado por Gusmão (2017).

Diante dessa situação, propomos que o poder público, através das diretrizes do Plano Diretor e os dispositivos legais do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) efetive ações que promovam a ocupação desses lotes e que exija dos proprietários a manutenção dos mesmos por meio da limpeza e retirada de materiais que possam acondicionar resíduos como água parada e que propicie a proliferação de vetores de doenças, como a dengue que coloca em risco a saúde pública, afetando a segurança e o bem-estar da população cidadina, por meio da aplicação de aparatos legais do plano diretor como o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo para os proprietários que não realizarem o devido aproveitamento do imóvel, notificações e multas para aqueles que não realizam manutenção e limpeza e desapropriação, por meio de títulos da dívida pública, para fins sociais, produção de habitações de caráter social, ou para instalação de equipamentos ou estruturas urbanas, como praças.

Nesse sentido, ocorre a manutenção de práticas que inibam a especulação imobiliária e que atendam às necessidades da população no que tange à reforma urbana, permitindo garantias de um acesso menos desigual à cidade, proporcionando eficiência no funcionamento dos serviços urbanos, e melhora na qualidade de vida da população cidadina.

Figura 3 - Vazios urbanos presentes na área central da cidade de Terra Boa



Fonte: pesquisa de campo, novembro de 2017.

Destaca-se que o processo que ocorre na área central de Terra Boa em relação aos vazios urbanos é distinto daquele relatado por Beltrame (2013), que comumente associa aos médios e grandes centros a obsolescência e decadência de áreas tanto comerciais, industriais e residenciais. Verifica-se, porém, o inverso, uma vez que essas áreas são retidas como fonte de lucro, devido à localização privilegiada com maior dinâmica econômica na cidade, ou seja, o entorno da Avenida Brasil, sendo que nessa avenida, como constatado por Gusmão e Bovo (2016) encontram-se as principais atividades comerciais, de serviços e da gestão pública e privada, além de conter comércios e serviços especializados, redes bancárias e órgãos públicos, que se configuram como elementos do circuito superior da economia.

Essa configuração urbanística, advindas dos equipamentos e infraestruturas urbanas, torna os valores dos lotes maiores e, além do *status* social, por residir na área central e nobre do município, impede o acesso da maioria da população que não tem condições de arcar com os altos custos dessas moradias.

Portanto, a produção desigual da cidade gera um caráter segregador na paisagem pela presença de um acesso diferenciado ao espaço urbano, no qual as áreas de maior interesse se voltam para os grupos sociais com alto poder aquisitivo, enquanto às populações menos abastadas são destinadas as áreas periféricas menos valorizadas, ou bairros construídos por financiamento público, já que são as únicas oportunidades de terem acesso à moradia, um bem essencial para a sobrevivência humana.

Dessa maneira, torna-se essencial que a produção da cidade se volte para o caráter humano e para a garantia das necessidades básicas para dar cumprimento à função social da terra urbana, que é o acesso à moradia e aos serviços primários fornecidos pelo poder público. No entanto, para que tal realidade prevaleça na sociedade, é necessário combater toda ação voltada para o interesse inerente ao capital, por meio da promoção de um acesso menos desigual ao espaço urbano, via controle dos preços dos imóveis, promoção de aparatos legais para inibir a presença de terrenos ociosos e subutilizados nas áreas urbanas, e conversão de lotes desocupados em áreas de interesse social e coletivo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com a presente pesquisa foi possível constatar a complexidade que permeia os vazios urbanos dentro das cidades, fenômeno que as atinge, independentemente do seu tamanho, por ser resultado do processo de produção do espaço urbano, voltado para os interesses do capital.

Nesse sentido, comprova-se que os vazios urbanos são uma forma rentável de garantia de lucros para os agentes produtores do espaço, sejam eles os proprietários

fundiários, os promotores imobiliários, ou o Estado, representado pelo poder público municipal. A presença desses espaços na paisagem urbana condiciona a necessidade de se manter reservas futuras para o investimento no setor imobiliário, para atender as exigências de habitação, comércio, serviços e indústrias, entre outros. E, ao mesmo tempo, promove uma pressão para o surgimento de novos loteamentos com vista a atender a demanda por habitações no município de Terra Boa, gerando mudanças no perímetro urbano, permitindo a conversão de áreas rurais em terra urbana.

Com a finalidade de compreender a realidade dos vazios urbanos na cidade de Terra Boa definiu-se como alvo de estudo sua área central, por apresentar as condições apropriadas para a geração de resultados satisfatórios para os agentes, que são a presença de localização estratégica e estrutura e equipamentos urbanos, ampliando sobremaneira o valor de mercado dos lotes dessa porção da área urbana.

Como resultado, averiguou-se que 6,38% dos imóveis dessa área eram constituídos por lotes não edificados, que foram deixados desocupados com a finalidade de valorização futura, por meio da especulação imobiliária. Consta-se, portanto, que essa prática não cumpre com a função social da terra urbana, como propõe o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) e onera o poder público ao exigir investimento em infraestrutura e equipamentos urbanos que serão subutilizados, além de que esses lotes se tornam, também pela falta de manutenção e limpeza, espaços propícios para o desenvolvimento de vetores de doenças, como a dengue.

Dessa forma, torna-se necessário que o poder público desenvolva mecanismos que inibam essa prática, implementando IPTU progressivo no tempo, notificações e multas, inclusive a desapropriação para fins de reforma urbana, ou instituição de equipamentos e estruturas de uso público, como praças.

Logo, é imprescindível que se imponham práticas legais para combater a especulação imobiliária, que se faça cumprir a função social por parte dos proprietários e que, com isso, se minimize a desigualdade no que tange ao acesso à cidade. Essas práticas legais devem propiciar o bem-estar e segurança da população.

Portanto, é necessário que se faça uma mudança na forma que as cidades são produzidas e edificadas, de tal modo que se priorize o *locus* da vida humana como lugar em que o homem possa construir suas relações com seus pares e com o lugar. Desse modo, evita-se o interesse do capital que se apropria da terra urbana como mercadoria de valor inestimável, negando, assim, o acesso da maioria da população à moradia digna na cidade.

Somente quando as cidades forem produzidas com vistas a atender o interesse humano e não mais o capital; que os vazios deixarem de ser uma realidade presente na paisagem urbana; que se garanta o acesso pleno ao espaço urbano; que se cumpra a função social da terra e que se forneçam condições dignas de moradia e bem estar aos

cidadinos, é que se poderá ver funcionar a justiça social na política de zoneamento das cidades.

REFERÊNCIAS

- ALVAREZ, R. **Os "vazios urbanos" e o processo de produção da cidade**. 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- BELTRAME, G. Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. **Interseções**, Rio de Janeiro, v. 15, n. 1, p. 113-138, jun. 2013. Disponível em: <<http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/intersecoes/article/view/9419/7308>>. Acesso em: 13 mar. 2017.
- BORDE, A. L. P. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Centro de Letras e Artes, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- BOVO, M. C.; LOCH, S. A.; SILVA, J. D. da. Reflexões sobre a relação entre a expansão imobiliária e a produção do espaço do Município de Campo Mourão-PR, Brasil. **Redes**, Santa Cruz do Sul, RS, v. 20, n. 3, p. 363-381, 2015. Disponível em: <<http://online.unisc.br/seer/index.php/redes/article/view/4661>>. Acesso em: 4 set. 2018.
- BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 2 maio 2015.
- BRITO, M. A. Os vazios urbanos e o processo de redefinição sócioespacial. In: CALIXTO, M. J. M. S. (Org.). **O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade**. Dourados: UFGD, 2008. p. 193-237.
- CAPEL, H. Agentes y estrategias em la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Londrina, v. 8, n. 1. p. 19-56, 1974. Disponível em: <<http://www.raco.cat/index.php/RevistaGeografia/article/view/45880>>. Acesso em: 2 jul. 2017.
- CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.
- CLEMENTE, J. C. **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no centro histórico tombado da cidade de João Pessoa – PB**. 2012. 133 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana e Ambiental) – Centro de Tecnologia, Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa.
- CLICHEVSKY, N. La tierra vacante" revisitada": elementos explicativos y potencialidades de utilización. **Cuaderno Urbano: Espacio, Cultura y Sociedad**, Chaco, AR, n. 6, p. 195-219, 2007. Disponível em: <<http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369236767010>>. Acesso em: 6 mar. 2017.
- CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1999.
- GUSMÃO, P. S.; BOVO, M. C. Mobilidade urbana: uso e ocupação do solo urbano na Avenida Brasil – Terra Boa-PR. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE ESTUDOS URBANOS, 3., Campo Mourão, 2016. Campo Mourão. **Anais...** Campo Mourão: UNESPAR, 2016. p. 92-113.
- IBGE. Cidades. **Terra Boa**. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pr/terra-boa/panorama>>. Acesso em: 29 set. 2017.
- LYNCH, K. **A imagem da cidade**. São Paulo: M. Fontes, 1997.

NASCIMENTO, A. S. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade**. 2014. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

PORTAS, N. Do vazio ao cheio. **Caderno de Urbanismo**, Belo Horizonte, MG, n. 2, p. 10-18, 2000.

PROGRAMA DAS NAÇÕES UNIDAS PARA O DESENVOLVIMENTO – PNUD; INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA – IPEA; FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO – FJP. Terra Boa, PR. **Atlas do Desenvolvimento Humano no Brasil**, 2013. Disponível em: <http://atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_m/terra%20boa_pr>. Acesso em: 3 mar. 2017.

SILVA, P. J. **Vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal/RN**. 2015. 114 f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

SILVA, T. M. **Mapeamento de vazios urbanos em Uberlândia utilizando geoprocessamento: o caso do bairro Santa Mônica**. 2006. 138 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2006.

SOUZA, L. G. **Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro**. 2014. 279 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.

TERRA BOA. Prefeitura Municipal **Plano Diretor Municipal**. 2008.

Recebido: maio de 2018.

Aceito: outubro de 2018.