

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS HUMANAS DO PONTAL
CURSO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**

**ANÁLISE DE VAZIOS URBANOS NO CENTRO DA CIDADE DE
ITUIUTABA/MG**

CÉLIO LIMA DE SOUZA

**ITUIUTABA/MG
2019**

CÉLIO LIMA DE SOUZA

**ANÁLISE DE VAZIOS URBANOS NO CENTRO DA CIDADE DE
ITUIUTABA/MG**

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Geografia da Instituto de Ciências Humanas do Pontal da Universidade Federal de Uberlândia, como requisito parcial à obtenção do título de licenciatura e bacharel em Geografia.

Orientador: Prof. Dr. Vitor Koiti Miyazaki

**ITUIUTABA/MG
2019**

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
Instituto de Ciências Humanas do Pontal

CÉLIO LIMA DE SOUZA

**ANÁLISE DE VAZIOS URBANOS NO CENTRO DA CIDADE DE
ITUIUTABA/MG**

Banca Examinadora

Prof. Dr. Vitor Koiti Miyazaki - ICHPO/UFU (Orientador)

Prof. Dr. Carlos Roberto Loboda - ICHPO/UFU

Prof. Me. Lucas Pereira Alves - PPGeo/IG/UFU

Data:

Nota:

Resultado:

Dedico às duas mulheres da minha vida. Minha mãe pelo apoio incondicional e por ser meu exemplo, e minha filha por estar na minha vida e transformar meus dias em dias melhores!!!

AGRADECIMENTOS

A minha família, mãe, irmãos, tia e sobrinhas pelo suporte.

A minha orientadora Prof^ª. Dra. Maria Angélica pelo profissionalismo, dedicação, paciência e contribuição fundamental para realização desse trabalho. Embora não tenha participado da ocasião da defesa, em decorrência de sua licença maternidade, foi a responsável pela orientação de grande parte deste trabalho. Agradeço também ao Prof. Dr. Vitor Miyazaki, que aceitou compor a banca representando a Profa. Maria Angélica, além de ter realizado a revisão final para a defesa.

A todos os meus colegas de sala pelo auxílio, colaboração nessa jornada e a todos que de alguma forma fizeram parte da minha vida acadêmica.

A todos os professores pelo conhecimento transmitido, pela compreensão quando não estive presente nas aulas, pelos ensinamentos que não se limitavam apenas às disciplinas, ensinamentos para a vida.

Aos professores que participaram como avaliadores da banca examinadora.

Principalmente a Deus por permitir essa realização pessoal.

RESUMO

O processo de urbanização vai se intensificando devido às constantes migrações dos moradores do campo em direção às cidades, a partir da busca por novas oportunidades, fazendo com que a produção dos espaços urbanos se desenvolvesse. A partir da urbanização alguns fenômenos começam a ser delineados socialmente, diante da necessidade de expansão da malha urbana, que busca alojar a população crescente. Dentre os problemas associados à urbanização está a segregação socioespacial, resultante das desigualdades na capacidade de escolher as localizações para residir nas cidades, sendo que as famílias mais pobres, sem alternativas mais viáveis, acabam buscando as localidades com menor custo, localizadas em áreas mais extremas do tecido urbano, geralmente sem a presença do Estado, com uma infraestrutura deficiente e em confronto direto com o meio ambiente. Não só a segregação está caracterizada nesse cenário de problemas. Os vazios urbanos são um aspecto correlato bastante relevante que pode ser observado nas cidades, visto que ao mesmo tempo em que famílias são praticamente levadas a localizações periféricas e sem infraestrutura, existem espaços vazios em áreas centrais com melhor infraestrutura e acesso aos equipamentos urbanos. Nesse sentido, a presente pesquisa foi desenvolvida a partir da temática dos vazios urbanos, e para isso foi delimitada como área de estudo o Bairro Centro da cidade de Ituiutaba- MG. A partir daí, e com o desenvolvimento da pesquisa bibliográfica, foi possível ter uma melhor compreensão sobre o tema, no intuito de basear a segunda etapa da pesquisa que consistiu em trabalhos de campo que possibilitaram a identificação, o registro fotográfico e a catalogação dessas áreas vazias no bairro estudado. Desse modo, articulando aspectos teóricos e empíricos, foi possível o desenvolvimento desse trabalho, destacando o debate acerca das causas e consequências da existência dos vazios urbanos, além de tratar de aspectos referentes aos dispositivos legais que podem impedir a propagação desses espaços, considerando-se os resultados obtidos na análise do bairro Centro.

Palavras-chave: Vazios Urbanos; Uso do Solo; Estatuto da Cidade; Plano Diretor; IPTU Progressivo; Ituiutaba-MG

ABSTRACT

The process of urbanization is intensifying due to the constant migrations of the rural inhabitants towards the cities, from the search for new opportunities, causing the production of urban spaces to develop. From the urbanization some phenomena begin to be outlined socially, in view of the need to expand the urban network, which seeks to house the growing population. Among the problems associated with urbanization is the socio-spatial segregation, resulting from inequalities in the ability to choose the locations to live in the cities, with the poorest households and no other viable alternative searching for the lowest cost locations located in more extreme areas of the city. urban fabric, usually without the presence of the State, with a poor infrastructure and in direct confrontation with the environment. Not only is segregation characterized in this scenario of problems. Urban voids are a very relevant aspect that can be observed in cities, since at the same time that families are practically taken to peripheral locations and without infrastructure, there are empty spaces in central areas with better infrastructure and access to urban facilities. In this sense, the present research was developed based on the theme of the urban voids, and for this purpose the Center District of the city of Ituiutaba-MG was delimited as study area. From then on, and with the development of bibliographical research, it was possible to have a better understanding about the subject, in order to base the second stage of the research, which consisted of fieldwork that enabled the identification, photographic registration and cataloging of these areas empty in the studied neighborhood. Thus, articulating theoretical and empirical aspects, it was possible the development of this work, punctuating the debate about the causes and consequences of the existence of urban voids, highlighting the legal devices that can prevent the spread of these spaces, highlighting the results obtained as the number of in the Centro Neighborhood.

Keywords: Urban Voids; Use of the soil; Statute of the City; Master plan; Progressive IPTU; Ituiutaba-MG.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 1 – Organograma: Vazio Urbano, Causas e Consequências.....	17
Figura 2 – Organograma: IPTU Progressivo no Tempo.....	23
Figura 3 – Mapa: Localização do Município de Ituiutaba – MG.....	25
Figura 4 – Mapa: Localização do Bairro Centro Ituiutaba – MG.....	27
Figura 5 – Mapa: Localização dos Vazios no Bairro Centro de Ituiutaba-MG.....	30
Figura 6 – Imagens 1, 2, 3: Vazios urbanos, Bairro Centro, Ituiutaba, 2019.....	31
Figura 7 – Imagens 4, 5, 6: Vazios Urbanos e Insegurança Urbana, Bairro Centro, Ituiutaba, 2019.....	32
Figura 8 – Imagens 7, 8, 9: Vazios Urbanos e Problemas de Saúde, Bairro Centro, Ituiutaba, 2019.....	33
Figura 9 – Imagens 10, 11, 12: Vazios Urbanos — Situação de Abandono no Bairro Centro, Ituiutaba, 2019.....	34
Figura 10 – Imagens 13, 14 e 15: Vazios Urbanos — Lotes à venda - Bairro Centro, Ituiutaba, 2019.....	35

LISTA DE TABELAS

Tabela 1– Relação População Urbana e Rural.....	26
---	----

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	7
CAPÍTULO 1 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DOS VAZIOS URBANOS.....	10
1.1 A produção do espaço urbano.....	10
1.2 Vazios urbanos: em busca de uma definição.....	11
1.3 Vazios urbanos: Causas e consequências.....	13
CAPÍTULO 2 – VAZIOS URBANOS: DISPOSITIVOS LEGAIS PARA SEU ENFRENTAMEN TO.....	19
2.1 Estatuto da Cidade e os vazios urbanos.....	19
2.2 Plano Diretor e os vazios urbanos.....	20
2.3 IPTU Progressivo e os vaziosurbanos.....	21
CAPÍTULO 3 – OS VAZIOS URBANOS EM ITUIUTABA -MG.....	25
3.1 Contextualização da área de estudo.....	25
3.2 Vazios urbanos presentes no Bairro Centro de Ituiutaba -MG	29
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	36
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	39

1. INTRODUÇÃO

O crescimento do número de cidades e o aumento da dimensão delas inicia-se a partir da ocupação de áreas anteriormente destinadas a atividades agropecuárias e nesse sentido o espaço urbano sofre alterações ao longo dos anos, sendo que normalmente os agentes responsáveis por essas transformações obedecem à lógica capitalista sem se preocupar com os impactos que poderão ocorrer ao meio ambiente e à própria sociedade.

A terra urbana insere-se na dinâmica de produção do espaço urbano como importante mercadoria disputada pelos agentes modeladores envolvidos, movidos por interesses distintos e, quase sempre, conflitantes. De um lado existem pessoas que lutam pelo direito à moradia e de outro, estão grupos empresariais que promovem a supervalorização e reivindicam áreas em bairros centrais com o objetivo de realizar empreendimentos (SANTANA, 2006).

Devido à especulação imobiliária essa supervalorização segrega parte da população, sendo que pessoas com menor poder aquisitivo habitam porções marginais das cidades, enquanto aquelas com maior renda buscam áreas bem localizadas para habitarem.

Um fenômeno causado pela especulação imobiliária e bastante observado em áreas urbanas são os vazios urbanos. Borde conceitua vazios urbanos como sendo:

[...] aqueles terrenos localizados em áreas providas de infra - estrutura 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 (BORDE, 2003, p.4).

Os vazios urbanos não são apenas terrenos vazios, são também estruturas edificadas que se encontram subutilizadas, vazias e ociosas, sem cumprir com sua função social. Essas áreas vazias são importantes para a transformação das cidades, pois esses locais poderiam ser revitalizados e utilizados para atividades que beneficiassem a sociedade local, melhorando a vida coletiva.

Nesse contexto, constatamos que algumas áreas da cidade de Ituiutaba/MG localizadas no Bairro Centro podem ser consideradas como vazios urbanos, seja pelo desuso, especulação imobiliária, falta de utilidade ou até mesmo o esquecimento. Portanto, é necessário entender os processos que levaram a formação desses vazios urbanos para então poder indicar as potencialidades de uso desses locais.

Partindo desse princípio, enfatizamos a partir de referencial teórico as diferentes conceituações de vazios urbanos, os problemas gerados por esses espaços inertes, os motivos para a inutilização e as consequências para a sociedade como um todo, principalmente no campo social.

Abordando a importância dos dispositivos legais e a necessidade de adotar alguns instrumentos presentes no Estatuto da Cidade (Lei Federal n.º 10.257/2001), a relevância do Plano Diretor Municipal como ferramenta de participação coletiva, além de outros dispositivos que podem evitar ou compulsar para que haja a utilização dos vazios urbanos no centro da cidade de Ituiutaba-MG, apontando principalmente a utilização do IPTU Progressivo que visa compelir os proprietários de áreas ociosas a dar utilidade a estes espaço a partir da incidência de um percentual, a ser definido por cada município, sobre o valor do IPTU pago anualmente.

A pesquisa tem como objetivo geral compreender a dinâmica envolvida no fenômeno de produção dos vazios urbanos presentes no Bairro Centro da cidade de Ituiutaba/MG, destacando os motivos que levam a essa condição. Como objetivos específicos estabelecemos:

- a) Identificar e mapear os vazios urbanos no bairro Centro da cidade de Ituiutaba;
- b) Enfatizar as causas e consequências desse fenômeno;
- c) Pontuar os dispositivos legais que buscam barrar esse fenômeno;
- d) Discutir sobre as possibilidades para ocupação desses espaços.

Nesse contexto, a justificativa para a realização desse trabalho consiste na observação dos vários vazios urbanos presentes no bairro Centro da cidade de Ituiutaba. Levando em consideração que o bairro é um dos mais antigos da cidade e possui uma infraestrutura mais consolidada, a presença desses vazios acaba dando um aspecto negativo para a malha urbana do bairro, indicando que seu potencial não está sendo completamente aproveitado para fomentar a vida urbana. Partindo desse princípio e analisando pela ótica da utilização do espaço já urbanizado, esses vazios poderiam ser utilizados para o desenvolvimento de comércios e serviços, ser destino de moradia de várias famílias, impedindo a expansão desenfreada para as franjas urbanas, sem uma estruturação adequada, como ocorre na cidade de Ituiutaba.

A presente pesquisa é de caráter quali-quantitativo e buscou identificar os vazios urbanos no bairro Centro da cidade de Ituiutaba. Em um primeiro momento realizou-se levantamentos bibliográficos com o intuito de compreender o tema proposto e obter mais propriedade ao analisar o mesmo.

Em seguida realizou-se o trabalho de campo, voltado para o reconhecimento da área de trabalho, identificando os espaços considerados vazios urbanos, ressaltando que apesar de estarem englobados no conceito de vazio urbano, os espaços edificados não foram alvo dessa pesquisa, tendo em vista a complexidade de estabelecer a certeza do abandono ou não. O campo ainda contemplou visita feita na CEMIG, na Prefeitura Municipal e no Batalhão de Polícia Militar da cidade, a fim de apurar dados relevantes para essa pesquisa.

Nesse contexto, com auxílio de uma câmera fotográfica foram registradas imagens das áreas nitidamente vazias, para facilitar a visualização e análise desses espaços. A partir da coleta dos dados de localização desses vazios, houve ainda a utilização do software QGIS 2.18, para georreferenciamento desses dados e produção dos mapas utilizados nessa pesquisa.

CAPÍTULO 1 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DOS VAZIOS URBANOS

1.1 A produção do espaço urbano

O processo de urbanização é algo complexo e para compreender a produção das cidades é necessário relembrar o passado e analisar fatos históricos e os processos responsáveis pela formação dessas áreas. Para Santos (2005), a ampliação da urbanização teve início a partir do século XVIII, com o deslocamento da população rural para as cidades. Segundo Sposito (2005), o processo de urbanização é justificado pela migração rural – urbana, com significativo papel nas relações humanas.

Não se sabe exatamente quando as primeiras cidades se originaram, contudo vários autores apontam que terá sido na região da Mesopotâmia, próximo a 3500 a.C. As primeiras cidades foram produzidas nas proximidades de rios, pois a água era utilizada para abastecer a população e nas planícies desenvolvia-se a agricultura, como ressalta Sposito (2005).

No Brasil, até o final do século XIX, a maioria da população encontrava-se no campo, somente partir de 1940 a urbanização brasileira tornou-se expressiva (BRITO e SOUZA, 2005). A partir desse registro a população foi se tornando cada vez mais urbana. Segundo Santos (2009) em 2000 a taxa de residentes urbanos foi de 84,4% em relação à de rurais. De acordo com informações do IBGE (2017) a partir de uma nova proposta de classificação territorial, essa taxa seria um pouco menor, observando-se que 76% dos brasileiros vivem na zona urbana. Porém, mesmo considerando essa redução na taxa da população urbana, é importante ressaltar que a previsão para o Censo de 2020 é que essa taxa se eleve, reforçando a constatação de que a maior parte da população brasileira vive em cidades.

O crescimento desenfreado da população urbana e do próprio tecido das cidades pode trazer consequências irreparáveis. Por vezes nos deparamos com notícias veiculadas pela mídia acerca de catástrofes ambientais, muitas dessas ocasionadas por fenômenos da natureza e de forma fortuita, mas com os resultados agravados pela ocupação irregular e pela urbanização desordenada.

Não apenas os problemas ambientais são fatores de preocupações no que diz respeito à precária urbanização, as questões sociais estão intimamente relacionadas a este problema. Desde tempos remotos até a atualidade um dos grandes problemas que afetam as cidades é o problema habitacional, que vem trazendo ao longo dos tempos a produção de aglomerados, favelas, entre outros tipos de habitações irregulares, ou seja, a produção de submoradias, em

locais inapropriados, carentes da presença do Estado, com alto índice de periculosidade, tem acompanhado o processo de urbanização.

Pequeno (2008) corrobora do exposto acima e fala dessas áreas de submoradias da seguinte forma:

Assentamento precário, composto por famílias de baixa de renda, marcado pela ocupação ilegal do solo, pelo adensamento e intensidade na ocupação do solo, pela carência de infra-estrutura, pela dificuldade no acesso aos serviços e equipamentos sociais ofertados pela cidade e pela insalubridade da moradia, dadas suas dimensões e seu desconforto ambiental (PEQUENO, 2008, p.83).

Ao analisarmos o processo histórico da urbanização brasileira podemos observar o caos relacionado à produção e à ocupação do espaço, ficando evidente outro fator que desponta como parte desse processo, que são os vazios urbanos, tema principal dessa pesquisa.

1.2 Vazios urbanos: em busca de uma definição

Os vazios urbanos podem ser apresentados como espaços não construídos, áreas ociosas ou ainda remanescentes urbanos. Devido a sua falta de funcionalidade acabam por causar transtornos no cotidiano urbano, associados ao abandono, como a presença de mato alto, proliferação de pragas, a insegurança, insalubridade, aspectos negativos de forma geral. Se a função social da propriedade fosse colocada em prática, esses lotes vazios poderiam não ser um problema, complementando o desenho urbanístico das cidades, principalmente nos bairros mais centralizados, que já contam com infraestrutura e equipamentos urbanos, diminuindo os custos e os transtornos advindos da expansão exacerbada do tecido urbano.

Nessa perspectiva, é importante que se faça uma distinção entre espaços livres e vazios urbanos. Isso porque o espaço urbano, segundo Corrêa (2010), é um local de vivência. É fator preponderante que influencia os relacionamentos dos cidadãos. Os espaços livres são elementos de “comunicação”, pois ligam os espaços privados e a vida pública e são destinados geralmente para instalações de praças, jardins, ruas, calçadas entre outras tipologias presentes no meio urbano, fazendo parte do espaço urbano impactando diretamente nas potencialidades da vida urbana.

Na busca por uma definição de vazios urbanos nos deparamos com uma variedade de perspectivas, formuladas a partir de diferentes óticas de variados autores, que vai se adequar dependendo da abordagem que se faça ou do caminho a ser seguido na pesquisa.

Santos (2009, p.31) já afirmou que a cidade “expande seus limites, deixando, porém, em seu interior, quantidade de terrenos vazios” e ressalta ainda que se trata de um fenômeno antigo.

Para Sperandelli (2010) os vazios urbanos são áreas não edificadas, podendo ser um lote, uma área, uma fazenda, ou até mesmo, espaços não edificados de grandes lotes ocupados por pequenas construções.

De acordo com Sousa (2010) e Portas (2000), a expressão vazios urbanos pode ser considerada dupla, pois o espaço não precisa estar necessariamente vazio de uso, pode ser um espaço desvalorizado, mas que tenha um potencial de reutilização.

Maricato (2002) afirma que os vazios urbanos são então resíduos do crescimento acelerado, ou então são frutos de áreas de antiga atividade industrial ou locais de transporte sem uso, como zonas portuárias, ferroviárias, áreas degradadas ou até mesmo esquecidas na malha urbana para especulação imobiliária.

Já para Dittmar (2006) as áreas de vazios urbanos configuram-se primeiramente como vazios de uso, onde existe construção sobre o solo, mas esta que já teve uso no passado encontra-se abandonada, ou a partir do vazio físico, situação na qual o espaço é rodeado por infraestrutura, mas este permanece desocupado.

Segundo o Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008), 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).

Em outros tempos, vazios urbanos era sinônimo de “espaços de indústrias e ferrovias abandonadas”, e não um espaço vazio propriamente dito. Atualmente, vazios urbanos possui outra definição, como, espaços urbanos ausentes de construções ou espaços com construções abandonadas e degradadas, que geram problemas a segurança pública (DUDCZAK et al., 2013).

Apesar de apresentarem distinções na conceituação, o foco central, o cerne da conceituação é o mesmo, ou seja, os vazios urbanos são vistos como espaços desguarnecidos e em desuso. São observados nas cidades desde as áreas centrais até as periféricas, e na maioria das vezes são utilizados de forma indevida, assolando a economia, a saúde e colocando em risco a segurança pública.

O que fica claro é que os vazios urbanos são fenômenos urbanos comuns a qualquer cidade, sendo considerados um grande empecilho ao desenvolvimento local e também um proliferador de desigualdades. Essa desigualdade fica evidente quando presenciamos áreas que já dispõem de estruturas, como bairros mais centralizados, com grandes espaços sem nenhuma utilidade coletiva ou mesmo individual, não cumprindo com sua função social, enquanto o tecido vai sendo expandido.

Nesse contexto, os vazios urbanos são causadores de alguns infortúnios que são problemas gerados por essa má utilização, ou ainda pela inutilização do espaço. Dentre vários, podemos citar a título de exemplo:

- A segregação socioespacial da população;
- A insegurança urbana;
- A ocupação de edificações abandonadas para o uso e tráfico de drogas;
- A utilização para depósito incorreto dos resíduos urbanos;
- A proliferação de insetos e animais geradores de doenças;
- Acidentes a partir da falta de manutenção das edificações abandonadas;

Partindo desse princípio, podemos considerar os vazios urbanos como uma questão de ordem social e espacial, uma vez que o acesso à propriedade da terra se torna cada vez mais seletivo, em particular nos centros urbanos. Os setores sociais que compõem as categorias de menor renda não tendo condições de pagar para desfrutar de um bem coletivo. de pagar para desfrutar de um bem coletivo.

1.3 VAZIOS URBANOS: CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS

Os vazios urbanos não estão presentes na malha urbana por acaso, existe ali um processo que resultou nesse surgimento. No contexto do processo de urbanização alguns fatores são importantes causadores, dentre estes destacamos a especulação imobiliária, a falta de recursos dos proprietários para construção, o abandono propriamente dito ou desconhecimento por parte de herdeiros e o desinteresse pela propriedade.

A respeito da especulação imobiliária, ela acontece quando não se constrói, quando não se faz investimentos em um terreno aguardando sua valorização futura. Muitos empresários

investem na aquisição de terrenos ou de imóveis com a finalidade de vender e garantir no futuro um lucro acima da média.

Um espaço pode ser valorizado de diversas formas, sem que ao menos se faça um só investimento, apenas por modificações em seu entorno por exemplo. A transformação da infraestrutura do bairro, como a pavimentação das ruas, a instalação de redes de esgoto, água e energia elétrica, a presença do Estado com construções de escolas, hospitais, postos policiais e sistemas de transporte, todas essas modificações são formas de agregar valor a um determinado local.

A respeito do supracitado, Campos Filho (2001) define especulação imobiliária da seguinte maneira:

[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos[...] (CAMPOS FILHO, 2001, p. 48).

O pensamento de Campos Filho (2001) indica o que mais comumente ocorre: especuladores detêm a propriedade do espaço, e de forma premeditada aguardam os investimentos do Estado ou mesmo de outros proprietários para se beneficiarem dos lucros resultantes. Em linhas gerais, é aguardar o Estado ou agente privado agir para utilizar o benefício resultante.

A especulação imobiliária é atribuída por vários autores como a principal causa do surgimento dos vazios urbanos. A partir da monopolização do espaço na expectativa de valorização, pessoas com menor renda, mas que poderiam adquirir tais imóveis por valores mais ínfimos, perdem essa oportunidade, restando as localizações mais distantes e pior servidas de equipamentos urbanos e infraestruturas.

Mas não só o agente privado pode ser apontado como causador dessa problemática, visto que mesmo que indiretamente, o agente público, nesse caso o Estado, contribui para essa prática. O acesso facilitado a financiamentos residenciais voltados para a classe mais elevada agita o mercado imobiliário elevando o preço dos espaços disponíveis, dificultando a posse dos que possuem menor poder de compra.

É sobre isso que Faria (1991) expressa quando afirma que:

Os programas governamentais, muitas vezes, agravaram mais do que resolveram o problema, como no caso específico do programa habitacional: voltado, por sua

modalidade de financiamento, para as populações de renda relativa mais elevada, ele terminou por encarecer o custo das terras urbanas, incentivar a especulação imobiliária e provocar o deslocamento para mais longe e para condições urbanas mais precárias dos segmentos urbanos mais pobres (FARIA, 1991, p. 108).

O pensamento de Faria (1991) apresenta uma das principais consequências que envolvem os vazios urbanos, remetendo à segregação socioespacial dos mais carentes, que é uma séria consequência, e será discutida com mais propriedade posteriormente.

Como já citado, os vazios urbanos não são resultado apenas das ações dos agentes especuladores. A pouca condição para construir é também um problema a ser destacado, sendo causado principalmente pela realidade econômica do país, sendo que muitos proprietários não conseguem dar continuidade na construção porque perderam o emprego, se endividaram mais que o esperado, ou mesmo por ônus extras no decorrer da empreitada.

O abandono ou desconhecimento por parte de herdeiros é também algo a ser considerado. Muitas famílias não sabem da existência desse bem, e ao descobrirem se veem com um bem e dívidas decorrentes dos impostos acumulados ao longo dos anos, e sem possuir recursos para regularização diante dos órgãos oficiais ou mesmo por acharem que não vale a pena, acabam abandonando literalmente o bem.

O desinteresse também figura como causa dos vazios, pouco provável nos dias de hoje, mas muitas pessoas ignoram tal bem, muitas vezes por não morarem mais na cidade onde se localiza o espaço, por disputa judicial, ou ainda por terem uma condição financeira mais elevada e não estarem mais dispostos a investir no local, simplesmente porque este não ter conseguido o desenvolvimento esperado.

Mas independente de qual seja o fator motivante ou causador dos vazios urbanos, os reflexos e suas consequências são até certo ponto e sem hipérbole, devastadoras, e atingem as pessoas envolvidas e expostas, tanto no campo econômico como no campo social.

A insegurança trazida pelos vazios urbanos é preocupante, muitos locais são, como já dito antes, abandonados e tomados por matagal. Geralmente esses espaços estão entre residências, servindo de homiziamento para infratores que buscam esses espaços para aguardarem a chegada ou saída dos moradores ou frequentadores para praticarem seus crimes, aumentando o índice de criminalidade e trazendo uma sensação de insegurança constante.

Outro fator que é influenciado pelos vazios urbanos está relacionado ao saneamento básico. Nesse caso, a saúde das pessoas que estão expostas a estes espaços pode sofrer sérias consequências. A proliferação de roedores, insetos causadores de doenças, aracnídeos venenosos, escorpiões, mosquitos causadores da dengue são exemplos desse fenômeno.

Resíduos provenientes do uso doméstico ou da construção civil são descartados de forma irregular e são comumente encontrados nesses espaços, barrando a atração de possíveis investidores e trazendo para a localidade onde estão instalados certa desvalorização.

Mas de todas as consequências nem uma é tão prejudicial como a segregação socioespacial, que afeta diretamente vários aspectos da condição humana, trazendo para os expostos contratempos que estão diretamente envolvidos no campo social, atrapalhando o desenvolvimento tanto interpessoal, como profissional, cultural e econômico.

Há uma segregação da população quando, por exemplo, os cidadãos com menor poder aquisitivo e sem a condição de se instalarem em bairros mais estruturados buscam as periferias, em casas muitas vezes construídas de forma irregular, em locais sem nenhuma infraestrutura, ausentes de qualquer benefício ou conforto mínimo. Na busca pela casa própria ou um aluguel mais acessível, essas famílias muitas vezes não dimensionam o custo benefício dessa alternativa.

Esse pensamento é também entendimento de Mingione (1981), na seguinte citação.

O problema habitacional é ainda mais complicado por outros aspectos das áreas urbanizadas metropolitanas; em particular pela tendência a segregar o espaço da habitação [...] enquanto grupos de baixa renda pegam casas desconfortáveis em áreas pobremente supridas de serviços por preços relativamente altos [...] na medida em que concentra pessoas com baixos níveis de vida em áreas segregadas e piora seus padrões de subsistência. (MINGIONE, 1981, p. 54).

Tratando aqui de espaços periféricos, onde a contradição se faz presente, pois, como já exposto acima, em relação aos financiamentos em favor da classe mais alta, também são inúmeros os residenciais subsidiados pelo governo voltado para os segmentos de baixa renda, mas após a instalação dessas famílias, o Estado não se faz presente.

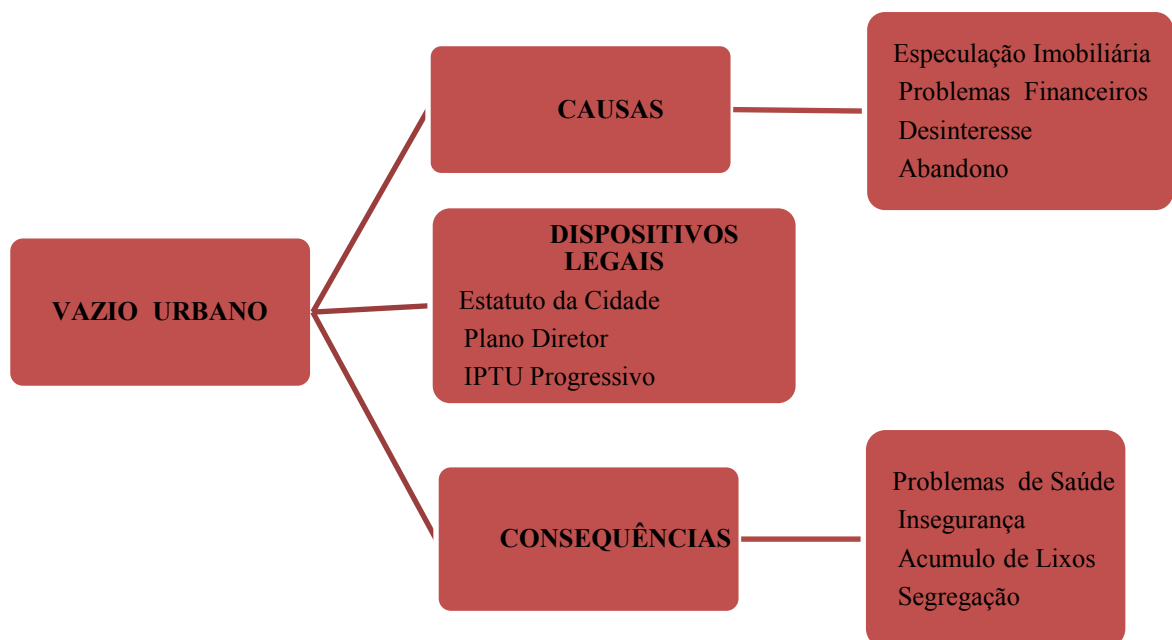
A grande maioria desses empreendimentos não contemplam condições básicas como transporte coletivo, creches, escolas, postos de saúde, postos policiais e um saneamento básico satisfatório. São quase sempre apartados e o deslocamento de quem não detém recursos próprios são muitas vezes onerosos e perigosos, pois os cidadãos muitas vezes se submetem ao transporte clandestino em busca de alcançar as áreas centrais, onde certamente vão poder usufruir o comércio, lazer, a saúde, educação e cultura.

Quando se trata de segregação socioespacial muitos fatores estão envolvidos nessa questão e muitas vezes não são tão aparentes. O reflexo se estende em vários campos e começam a afetar os segregados a partir da simples atualização de endereço.

A distância já estabelecida acarreta o desemprego, muitos empregadores não aderem ao pagamento do transporte ao empregado e preferem contratar profissionais que residam nas proximidades, demitindo os que necessitam desse benefício. Outros se o faz, desrespeitam as normas estabelecidas pela CLT, repassando um percentual além do permitido para o funcionário que não suportam esse ônus e acabam por sair do emprego e partindo para a informalidade, por exemplo.

O preconceito é observado a partir desse fenômeno e o tratamento diferenciado, no sentido negativo da palavra, é algo que se deve pontuar. Essas pessoas são tachadas e qualificadas de forma depreciativa, causando ainda mais distanciamento entre os segmentos sociais urbanos, gerando em muitas situações a reclusão naquele ambiente, onde se sentem acolhidas, criando um “mundo particular” abrindo mão de sua igualdade enquanto cidadão. O organograma a seguir apresenta essas causas e consequências, além dos dispositivos legais supracitados:

FIGURA 1. ORGANOGRAMA: VAZIO URBANO, CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS.



Org.: SOUZA, C. L. (2019).

Sendo assim, consideramos que os vazios urbanos e seus causadores, seja a especulação imobiliária, o desconhecimento, o abandono e até mesmo o desinteresse, acarretam consequências que afetam a saúde, a segurança, a educação e segregam os mais

necessitados, contrariando a Constituição Federal em seu artigo 5º, que propõem a igualdade de todos em igual condições.

Portanto, fica claro que existe uma conexão um tanto direta entre os vazios urbanos e as adversidades que se constituem a partir desses. Há na verdade uma necessidade de se buscar soluções para diminuir ou mesmo extinguir essas diferenças tão evidentes no que se refere ao direito à propriedade, sendo a dissolução dos vazios urbanos uma forma de equalizar, dando oportunidades de instalação dos segmentos de mais baixa renda nesses locais com infraestruturas já desenvolvidas, e para que isso ocorra, colocar em prática dispositivos legais existentes já é um começo, como destacamos no capítulo a seguir.

CAPÍTULO 2 – VAZIOS URBANOS: DISPOSITIVOS LEGAIS PARA SEU ENFRENTAMENTO

É fato que o Brasil é um país regido por leis, decretos, emendas, medidas provisórias, estatutos e entre outros dispositivos legais. Mas é fato também que nem sempre esses são cumpridos e/ou respeitados.

A ampliação da regulamentação de aspectos relativos à questão urbana vem ocorrendo no Brasil a partir da Constituição Federal Brasileira de 1988. Partindo da hierarquização das leis, a esfera federal conta com as seguintes legislações que tratam de aspectos urbanos: Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/1979); lei sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (Lei 11.124/2007); lei sobre o Sistema Nacional de Saneamento Ambiental (Lei 11.445/2007); lei sobre a Política Nacional de Resíduos Sólidos (Lei 12.305/2010); lei sobre o Patrimônio da União que disciplina a regularização fundiária das terras urbanas e rurais da União (Lei 11.381/2007); lei que dispõe sobre o Plano Nacional de Gerenciamento Costeiro (Lei 7.661/1988); lei que instituiu o Programa Minha Casa Minha Vida e tratou da regularização fundiária de assentamentos irregulares em área urbana (Lei 11.977/2009); lei que tratou da Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal 12.587/2012); lei que tratou da Política Nacional de Proteção e Defesa Civil (Lei Federal 12.608/2012); além do Estatuto da Metrópole (Lei Federal 13.089/2015).

A partir desses dispositivos legais e de suas ramificações na esfera estadual e municipal, o Estado busca coordenar, padronizar, normatizar e até intervir, dando um aspecto legal na questão relacionada à expansão urbana, o que engloba o real aproveitamento de espaços ociosos, como os vazios urbanos. Nesse sentido, o Estatuto da Cidade contém uma série de ferramentas utilizadas e destinadas para tal.

2.1 O Estatuto da Cidade e os vazios urbanos

A Lei Federal de Desenvolvimento Urbano – Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) tem como objetivo formular diretrizes gerais de administração do ambiente urbano, estabelecendo normas gerais para a política de desenvolvimento urbano.

A respeito Dallari (2010) define que:

O Estatuto da Cidade oferece diretrizes gerais para a fixação da política urbana e, também, instrumentos capazes de garantir o atendimento dessas postulações, condicionando o exercício do direito de propriedade, bem como elegendo institutos

jurídicos e administrativos facilitadores da ação estatal em matéria de urbanismo. (DALLARI, 2010, p. 27- 43).

A importância do Estatuto da Cidade fica evidente pela grande repercussão positiva que se deu após a sua aprovação, sendo este, construído a partir da participação coletiva e popular. Sobre isso, o Instituto Pólis (2002) explica que:

A aprovação do Estatuto da Cidade é uma conquista dos movimentos populares, que se mobilizaram por mais de uma década na luta por sua aprovação. Esta luta foi conduzida a partir da ativa participação de entidades civis e de movimentos sociais em defesa do direito à cidade e à habitação e de lutas cotidianas por melhores serviços públicos e oportunidades de uma vida digna (PÓLIS, 2002, p. 15).

Nessa perspectiva, o Estatuto da Cidade vai mais além do que a busca pelo direito à moradia, sendo um instrumento para a normatização e formalização contra o desequilíbrio, a desigualdade e a exclusão social tão explícitas no país. No ideal de igualdade e de responsabilidade social e ambiental o Estatuto da Cidade se mostra eficaz, estabelecendo em seus artigos essa preocupação, oferecendo instrumentos para organização, segundo Pinheiro (2010) assentado em quatro fundamentos: (I) direito à Cidade e a Cidadania; (II) atendimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana; (III) gestão democrática; e (IV) reconhecimento da cidade informal.

O Estatuto da Cidade veio assim, a regulamentar, entre outros, o artigo 182 da Constituição Federal, e no parágrafo 1º do mesmo estabelece a criação de outro dispositivo importante para a política urbana: o Plano Diretor, a ser elaborado e executado na esfera municipal, impondo a obrigatoriedade de sua criação, utilizando como critério o número de habitantes. “O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”(§1º Art.182, C.F. 1988). O próprio Estatuto traz essa referência que é feita nos artigos 39, 40, 41 e 42.

2.2 O Plano Diretor e os vazios urbanos

O Plano Diretor é mais uma ferramenta que tem como objetivo a confrontação direta contra os usos inadequados das áreas urbanas, buscando estabelecer diretrizes a serem seguidas para uma utilização mais consciente e eficaz do espaço. O Instituto Pólis o define como: “um conjunto de princípios e regras orientadoras da ação dos agentes que constroem e utilizam o espaço urbano” (PÓLIS, 2002, p. 42).

Como já citado acima, esta voltado para cidades com número igual ou superior a 20.000 habitantes e deve ser revisado em até no máximo 10 anos, contando com uma equipe multidisciplinar e também com a participação e cooperação de toda a sociedade, a partir de audiências públicas que levarão em conta as necessidades apresentadas e pautadas nesses encontros. Tem um papel fundamental no exercício da cidadania, pois se mostra como uma oportunidade ímpar para o cidadão participar e fiscalizar as atividades dos gestores municipais.

O Plano Diretor é um instrumento único e exclusivo, pois é elaborado a partir das necessidades e das demandas levantadas pelo município. Nesse caso, um Plano elaborado em um município, seja ele estabelecido na região Norte, não terá aproveitamento algum se utilizado em um município da região Nordeste, por exemplo, porque suas diretrizes devem ser contextualizadas a partir das necessidades e potencialidades locais.

Sendo assim, o Plano Diretor é uma das formas mais eficiente para tratar da ocupação irregular de áreas ambientais e da inutilização dos espaços, que é um causador ativo dos vazios urbanos, fomentando as consequências já demonstradas nessa pesquisa. Para isso apresenta em seus artigos artificios que visam banir definitivamente esse problema, como: parcelamento, edificação ou utilização compulsória; outorga onerosa do direito de construir; transferência do direito de construir; operações urbanas consorciadas, além do IPTU progressivo, o qual será explorado com mais propriedade nesse trabalho.

2.3 O IPTU Progressivo e os vazios urbanos

O IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano é um imposto cobrado de pessoas físicas e jurídicas proprietários de imóveis urbanos, e sua principal função é fiscal, mas também serve como um meio de controlar os preços das propriedades imobiliárias. A partir do tamanho da área construída ou não é cobrada uma taxa que vai depender de alguns fatores como, por exemplo, tamanho da propriedade, localização, infraestrutura e valor de mercado desse espaço.

A respeito do IPTU, De Cesare (2003) sintetiza da seguinte forma:

Entre os impostos que cabem aos municípios instituir este o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU), que é o segundo tributo próprio mais importante na formação de receita dos governos municipais no Brasil. O IPTU é um imposto direto, altamente visível, que incide sobre um dos principais elementos na formação do patrimônio das famílias, isto é, a propriedade imobiliária, caracterizada inerentemente por um ser um bem de alto valor econômico. Em geral, a propriedade

imobiliária é o maior item de consumo das famílias, assim como uma alternativa de baixo risco para os investidores. (DE CESARE, 2003, p.1).

Seguindo essa linha, outra forma de cobrança baseada no valor original do imposto pode passar a vigorar, nesse caso o IPTU Progressivo no Tempo, que é um instrumento utilizado como meio para compelir os proprietários de imóveis vagos ou em estado de abandono instalados e espalhados pela malha urbana das cidades a dar utilidade a esses espaços. Vale ressaltar que o IPTU Progressivo não se trata de um novo imposto a fim de coibir essas falhas que ocorrem no espaço urbano, é uma medida facultativa já prevista na Constituição Federal.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

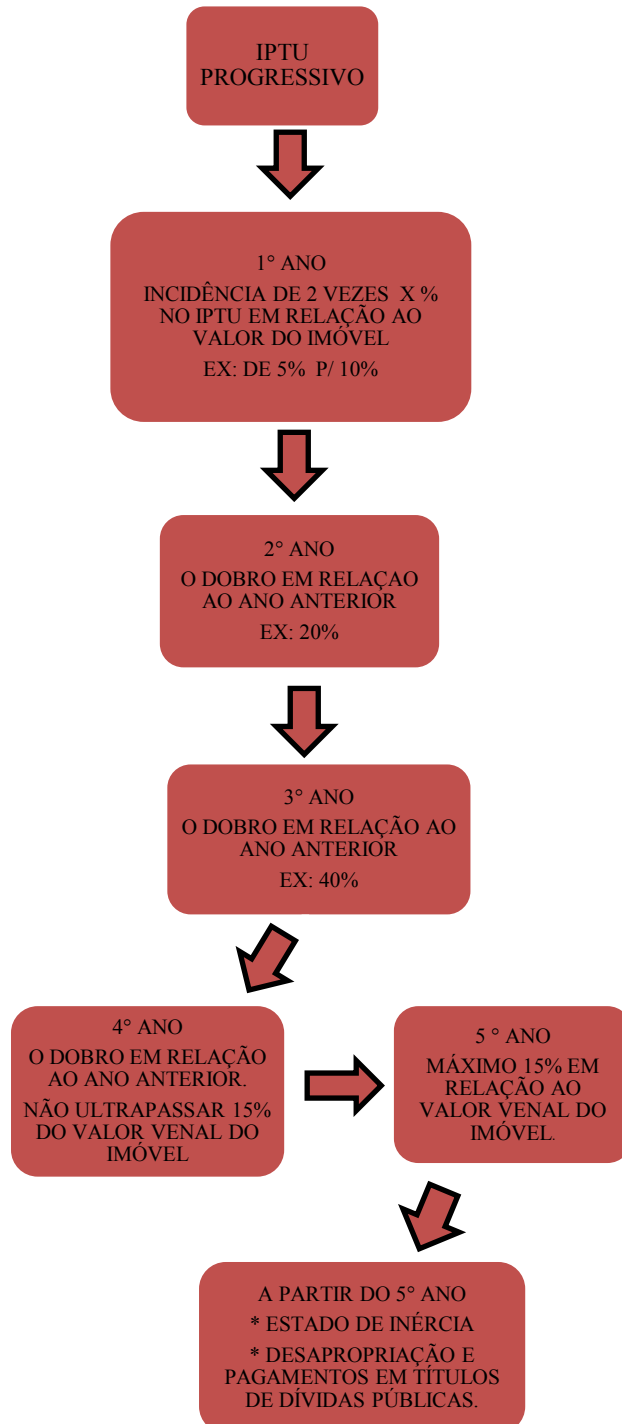
II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; (C.F. BRASIL, 1988).

E referenciado no artigo 7º da seção III do Estatuto da Cidade.

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do *caput* do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. (E.C. BRASIL, 2001).

A alíquota imposta sobre essas propriedades a cada ano é de responsabilidade de cada município, que tem o poder de legislar fixando o valor em Lei Municipal específica, porém, como preconiza o Estatuto da Cidade não poderá exceder a duas vezes o valor do ano anterior, chegando ao máximo de 15% do valor venal do bem. Decorridos cinco anos sem que o proprietário tenha solucionando o problema em voga, continuará a cobrança da taxa máxima, podendo o município proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública, como detalhado no organograma:

FIGURA 2. ORGANOGRAMA: IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO



Fonte: Estatuto da Cidade. Org.:
SOUZA, C. L. (2019).

Algumas cidades brasileiras adotam o IPTU progressivo, tais como, Belo Horizonte, Maringá, São Bernardo do Campo e São Paulo, entre outras. Em Ituiutaba ainda não se adotou

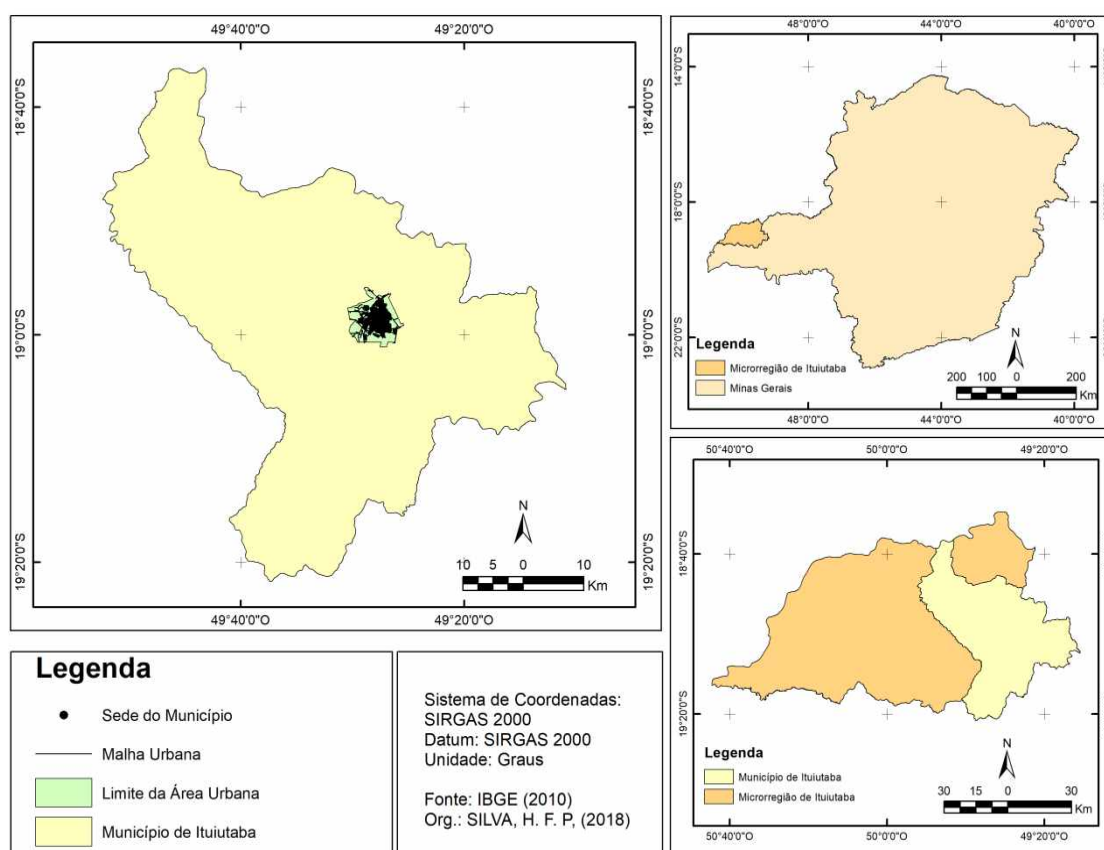
na prática essa estratégia, mesmo que o dispositivo já se encontre previsto como instrumento da política urbana nos artigos 66 e 69 do Plano Diretor de 2006 (Lei complementar n. 63 – 31 de outubro de 2016) e nos artigos 70 e 73 do Plano Diretor revisado em 2018 (Lei complementar 153 – 13 de julho de 2018). Destacamos assim, que mesmo que a legislação exista, é preciso que as sanções jurídicas sejam executadas para que a prática dos vazios urbanos seja coibida e para que a função social da cidade e da propriedade prevaleçam.

CAPÍTULO 3 – OS VAZIOS URBANOS EM ITUIUTABA – MG

3.1 Contextualização da área de estudo

A Mesorregião do Triângulo Mineiro está localizada no Estado de Minas Gerais, sudeste brasileiro. Nela se encontra a Microrregião de Ituiutaba englobando os municípios de Santa Vitória, Gurinhatã, Cachoeira Dourada, Ipiaçu, Capinópolis e onde está também inserido o Município que dá o nome a essa microrregião, Ituiutaba, como se observa no mapa.

FIGURA 3. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE ITUIUTABA-MG E SUA ÁREA URBANA - 2018



Como já ressaltamos, a realidade empírica selecionada para a realização da pesquisa foi Ituiutaba, uma cidade do Estado de Minas Gerais, cujo município se estende por 2.598,1 km². De acordo com o último censo do IBGE, em 2010 sua população era de 97.171 com estimativa aproximada de 105.000 habitantes até 2018, contando com uma densidade demográfica de 37,4 habitantes por km² no território.

O município completou 117 anos de sua emancipação político-administrativa em 2018, e pode ser considerado seu grande potencial de expansão, devido a sua localização, polarizando alguns municípios da região, por ser um polo educacional em desenvolvimento, pela oferta de bens e serviços, por dispor de uma melhor estrutura médica, entre outros aspectos.

A população urbana, segundo o censo em 2010 (IBGE), era de 93.125 habitantes espalhados pelos bairros que compõem a malha urbana do município, ficando evidente a superioridade numérica da população urbana em relação a rural, que veio ao longo dos anos recuando, sendo que atualmente equivale a menos de 5% da população total, o que pode ser observado na tabela 01:

TABELA 01: RELAÇÃO POPULAÇÃO URBANA E RURAL

POPULAÇÃO	1991	1991(%)	2000	2000(%)	2010	2010(%)
POPULAÇÃO TOTAL	84.577	100,00	89.091	100,000	97.171	100,000
URBANA	78.205	92,47	83.853	94,12	93.125	95,84
RURAL	6.372	7,53	5.238	5,88	4.046	4,16

Fonte: Atlas do Desenvolvimento do Brasil. Org.: SOUZA. C. L (2019).

Ao analisarmos a tabela acima fica claro o aumento de mais de 14.000 habitantes urbanos em menos de 20 anos, isso até 2010. Pode-se inferir assim que a área urbana foi o destino escolhido por parte da população rural de Ituiutaba, que diminuiu aproximadamente 3,5% no período considerado. Essa lógica se dá pela busca por melhores condições de trabalho, infraestrutura, educação, saúde entre outras possibilidades que o ambiente rural não oferece.

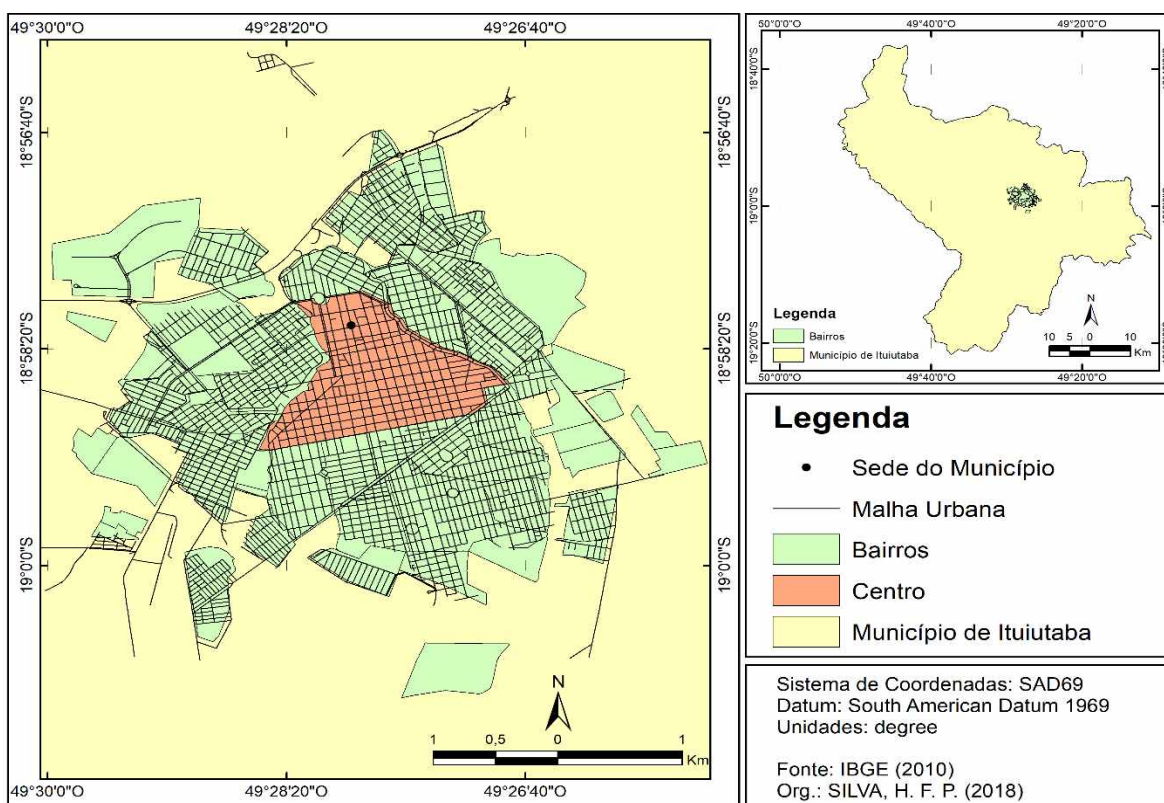
É importante ressaltar que esse aumento da população urbana de Ituiutaba vem acompanhado de problemas como os que foram mencionados nessa pesquisa, diante da necessidade de alterar o tecido urbano para acomodar os novos residentes. Nesse viés de problemas, os vazios urbanos são de fácil percepção no cotidiano da cidade, evidenciando uma contradição no processo de produção do espaço urbano: se aumentou o número de

habitantes na área urbana do município, certamente não deveria ter espaços ociosos nesse cenário.

Mas é com essa situação que nos deparamos nos mais variados bairros da cidade de Ituiutaba, principalmente em bairros mais antigos e mais estruturados. Nesses locais, grandes áreas estão inertes, sem utilização, ofuscando o desenvolvimento que o bairro alcançou, e até mesmo travando novos empreendimentos residenciais, comerciais, ou qualquer outra forma de avanço que poderia ser desenvolvido ali, como no caso do Bairro Centro, espaço central desse trabalho.

O bairro Centro é um dos mais antigos de Ituiutaba e nele se encontra a área comercial da cidade, sendo destino para grande maioria da população que se encontra ocupada, trabalhando formalmente ou atuando no campo da informalidade. Contém as sedes de importantes instituições como: a Prefeitura Municipal, a Companhia Energética de Minas Gerais-CEMIG e os Correios, além do Fórum da cidade, da Delegacia de Polícia Civil, do Batalhão de Polícia Militar e do Pelotão de Bombeiros Militar.

FIGURA 4. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO CENTRO DE ITUIUTABA-MG



São encontradas no bairro Centro variadas áreas de atuação comercial, como lojas de eletroeletrônicos, vestuário, cosméticos, brinquedos, móveis, departamentos em geral, supermercados, farmácias, restaurantes entre outras. O bairro ainda hospeda mais de 10 agências bancárias, financeiras, casas lotéricas, representantes bancários, agências de veículos, cartórios, além de construtoras, hotéis, dormitórios, faculdades, hospitais, clínicas em geral, laboratórios, academias, restaurantes, enfim, uma infinidade de atividades que giram a economia da cidade.

Desse modo, fica claro que o Centro é um dos bairros mais estruturados da cidade, pois só assim conseguiria atrair e manter as atividades comerciais dos mais diversos segmentos que ali se instalaram, além dos inúmeros imóveis residenciais que abriga. Apesar de dispor de toda essa estrutura, a mesma não é compartilhada e usufruída por todos, visto que nota-se nesse bairro uma grande parcela de espaços vazios, que facilmente poderiam ser utilizados, já que a infraestrutura ali está desenvolvida.

Como visto, a população urbana de Ituiutaba sobrepõe a rural, significando que mais pessoas estão demandando espaço na malha urbana, procurando entre outros aspectos uma moradia. Nessa busca, preferem um local onde suas necessidades vão ser saciadas com mais facilidade, como é o caso do bairro Centro. Mas os processos inerentes à urbanização capitalista interferem nessa lógica, posto que quando a procura por lotes e/ou imóveis é maior que a oferta, os valores se elevam, impondo aos mais carentes apenas a chance de se instalarem nas áreas mais periféricas da cidade, segregadas de toda essa infraestrutura já disposta na área central, mostrando que a dinâmica imobiliária é central para compreendermos a produção dos espaços urbanos.

A título de exemplo, a população estimada para Ituiutaba no ano de 2018 era de aproximadamente 105.000 habitantes. Se levarmos em consideração a população do último censo (2010), cerca de 97.171, fica clara a projeção de uma elevação populacional de menos de 8.000 habitantes, contrastando com o aumento do número de bairros na cidade, que atualmente chegam aos 71, sem contabilizar os residenciais que estão em construção.

Nesse sentido, analisando friamente os números, fica claro que a expansão da área urbana poderia ter sido restringida e melhor orientada se os vazios urbanos presentes nos bairros já existentes e consolidados da cidade tivessem tido sua utilização efetivada, de acordo com os preceitos do cumprimento da função social da propriedade. A destinação adequada dos vazios urbanos acarretaria benefícios econômicos e sociais para a cidade.

Levando em consideração o supracitado, pode-se usar como exemplo o bairro Gilca Vilela Cancela, que possui apenas 14 ruas e abriga cerca de 300 famílias. Essas famílias poderiam ser facilmente alocadas no Bairro Centro se fossemos considerar a quantidade dos espaços ociosos e as estruturas básicas lá instaladas. Nessa ótica outros bairros com a mesma configuração não precisariam ser desenvolvidos se fosse dado uso adequado aos vazios urbanos espalhados pela cidade. No entanto, os interesses fundiários do mercado imobiliário fazem com que seja mais atrativo para setores sociais e estatais produzirem novos bairros, expandindo o tecido urbano, mesmo que esse processo seja mais oneroso.

3.2 Vazios Urbanos Presentes no Bairro Centro de Ituiutaba-MG

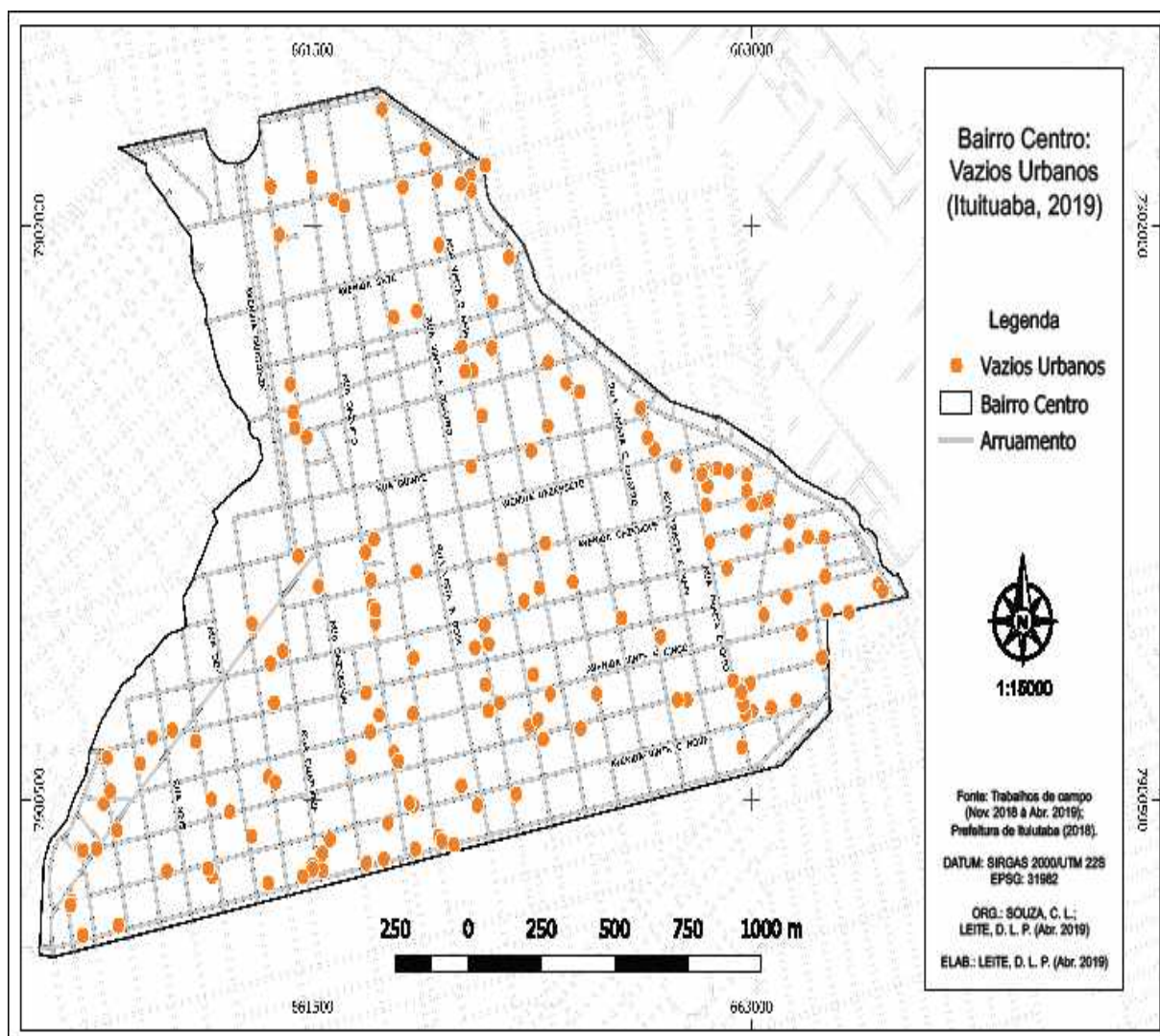
Durante a pesquisa de campo foi diagnosticada a presença de inúmeros vazios urbanos distribuídos por todo o bairro Centro, com espaços que variam de tamanho localizados tanto na área comercial como na área residencial do bairro estudado.

Vale ressaltar as distinções dessas áreas. A parte residencial se caracteriza pelo predomínio deste uso, com grande quantidade de residências e, em muitos casos, pouco movimento de veículos e pedestres em suas imediações. Já na área comercial há um predomínio de estabelecimentos, além de um fluxo intenso de pedestres e veículos. A arborização é mais evidente nas áreas com predomínio residencial do que na parte comercial.

Nos meses de janeiro, fevereiro e na primeira quinzena de março do ano presente, foram catalogados 166 espaços qualificados como vazios urbanos, sendo que apenas os sem edificações foram cadastrados nessa pesquisa, para que, com a certeza da ociosidade do espaço dar a essa pesquisa uma probabilidade maior de acerto e precisão, em relação à quantidade desses vazios espalhados pelo bairro Centro.

A opção por essa linha de pesquisa foi necessária, pois não tinha como ter a convicção que um espaço edificado, apesar das características de um possível abandono e inutilização, realmente estaria nessa condição. Esses locais poderiam estar sendo utilizados por jovens para leituras, ensaios musicais e de dança, contrapondo um espaço que pelas condições físicas, seja pela fachada ou pela aparente manutenção, poderia estar sendo aproveitado, mas podendo não estar. A localização dos vazios encontrados pode ser observada no mapa 03.

FIGURA 5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NO BAIRRO CENTRO DE ITUIUTABA – MG



Nesse sentido, o mapa traz as representações dos vazios urbanos presentes no bairro Centro, frisando que os dados coletados foram obtidos de forma empírica e se somados representaria uma área significativa que está subaproveitada. Esses vazios não são representados apenas por pequenos lotes e levando em consideração a configuração do bairro, cada lote pode ultrapassar os 300 m².

O mapa reflete a capacidade territorial do bairro demonstrando que os vazios se espalham tanto pelas áreas residenciais como pela área destinada à atividade comercial. A localização desses vazios na área comercial atesta principalmente a presença de um agente causador, já explorado nessa pesquisa, que é a especulação imobiliária, pois áreas comerciais

são geralmente mais valorizadas, e se estão em estado de inércia é porque aguardam uma valorização ainda maior, além da que já detêm.

Fica claro, a partir do mapa uma concentração bastante evidente de vazios nas extremidades do bairro que são caracterizadas por serem áreas com predominância de residências, onde os vazios com maior capacidade territorial estão localizados. Nesse sentido, nessas áreas poderiam ser construídas residências com custos mais viáveis, dando utilização ao espaço, o que não demonstraria uma descontinuação das características do bairro, pois são áreas que predominam residências, como dito anteriormente.

Apesar de estarem pontuados 166 vazios urbanos, a grande maioria possui uma dimensão territorial bem elevada. A partir disso podemos inferir que se esses espaços fossem divididos em lotes menores, sem perder a característica do bairro, a quantidade final de espaços vazios poderia praticamente dobrar. Trata-se de um aspecto importante se pensar esses espaços vazios como possíveis destinos para residências, pois um número maior de famílias poderia ser alocado nestas áreas.

A respeito disso, cito como exemplo a área na avenida 17 entre as ruas 16 e 18, a área que fica localizada na avenida José João Dib entre as avenidas 23 e 25, a área situada na avenida 5 entre as ruas 18 e 20, respectivamente representadas pelas imagens 1, 2 e 3, contidas na figura 6:

FIGURA 6. Imagens 1, 2, 3: Vazios Urbanos, Bairro Centro, Ituiutaba, 2019



Autor: SOUZA, C. L. (2018)

Já as imagens 4, 5 e 6 (figura 7) representam um problema sério causado pelos vazios urbanos, que é o fator segurança, como já foi discutido nessa pesquisa. A partir da

inutilização, o ambiente nessas condições é responsável por fazer crescer a sensação de insegurança na população residente e também no público flutuante do bairro, pois o mato elevado, por exemplo, pode ser utilizado como esconderijo para infratores durante algum delito.

FIGURA 7. Imagens 4, 5, 6: Vazios Urbanos e Insegurança Urbana, Bairro Centro, Ituiutaba, 2019



Autor: SOUZA, C. L. (2018).

Esses espaços caracterizados pelo abandono, mato alto e má iluminação são um grande obstáculo para a segurança dos residentes do bairro e para o público flutuante que por ventura se deslocam pelas proximidades desses vazios. Na busca por minimizar o perigo constante que essas áreas representam, não é incomum a presença de seguranças particulares fazendo o monitoramento das ruas no intuito de prevenir e inibir qualquer tentativa de delito. Assim, esses vazios, além da insegurança, acabam trazendo ônus aos moradores do bairro, já que eles têm de arcar com a remuneração desses profissionais.

As imagens 7, 8 e 9 (figura 8), são representações de outro problema gerado pelos vazios urbanos que somado ao abandono pode trazer resultados negativos e prejudiciais à população de forma geral. A propagação de animais como roedores, insetos peçonhentos e mosquitos causadores de sérias doenças são reflexos desses ambientes, afetando diretamente a saúde e o bem estar das pessoas expostas a esses locais.

FIGURA 8. Imagens 7, 8, 9: Vazios Urbanos e Problemas de Saúde, Bairro Centro, Ituiutaba, 2019



Autor: SOUZA, C. L. (2018).

Segundo dados acerca da Dengue fornecidos pela prefeitura da cidade a partir do LIRAa (Levantamento de Índice Rápido Aedes aegypti), constatou-se em 2018 um crescimento no índice de infestação da doença, que ficou em 10,6%, quase que o triplo se comparado com o ano de 2017 que foi de 2,7%. Nesse sentido, e de acordo com o secretário de saúde do município, a principal ação desenvolvida em prol de sanar esse problema contra a saúde coletiva será o acompanhamento, limpeza e retirada de focos de mosquitos desses espaços abandonados, ou seja, dos vazios urbanos.

Como já destacamos, um dos fatores que permitem a proliferação e a perpetuação dos vazios urbanos é sem dúvida a falta de uma política pública efetiva voltada para impedir a ocorrência desses espaços. Apesar do Estatuto da Cidade fazer menção sobre essas áreas e do Plano Diretor municipal também argumentar sobre tal, o conteúdo desses dispositivos não é colocado em prática em Ituiutaba.

As representações das imagens 10, 11 e 12 (figura 9) apresentam grandes áreas no bairro Centro em estado de inércia, subutilizadas, ou em desuso total. Esses espaços certamente poderiam ser enquadrados no dispositivo de cobrança do IPTU Progressivo e a partir daí dar um uso individual ou coletivo aos mesmos, de acordo com o princípio da função social da propriedade e da cidade.

FIGURA 9. Imagens 10, 11, 12: Vazios Urbanos – Situação de abandono Bairro Centro, Ituiutaba, 2019



Autor: SOUZA, C. L. (2018).

Como já destacamos, a especulação imobiliária é um causador em potencial dos vazios urbanos e as imagens 13, 14 e 15 (figura 10) representam bem esse fato. A partir da posse do imóvel a espera pela valorização se faz presente, deixando na malha urbana do bairro grandes espaços sem que haja o mínimo de preocupação ao menos com a manutenção da limpeza.

FIGURA 10. Imagens 13, 14 e 15: Vazios Urbanos – Lotes à venda - Bairro Centro, Ituiutaba, 2019



Autor: SOUZA, C. L. (2018)

A especulação imobiliária é sem dúvidas um elemento importante em toda a calamidade que advém dos vazios urbanos. No bairro Centro não é incomum encontrar áreas colocadas à venda, e a partir de um proveito que se faz devido à localização e infraestrutura do bairro, os valores são inflacionados não dando às pessoas de baixa renda a possibilidade de adquirir esses imóveis, resultando assim, na segregação socioespacial dessas pessoas, já debatida nessa pesquisa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Geralmente os bairros centrais das cidades são os mais adequadamente estruturados, e isso é o que percebemos quando fazemos uma análise do bairro Centro na cidade de Ituiutaba. O bairro Centro que concentra a grande maioria dos comércios da cidade e hospeda inúmeras residências e milhares de famílias é um dos mais antigos da cidade.

Durante a pesquisa foi possível perceber toda a infraestrutura presente no bairro, que consegue responder com certa qualidade a todas as necessidades da população no que se refere à demanda comercial e também à prestações de serviços. Nesse contexto, o bairro Centro pode ser considerado como um dos mais importantes da cidade de Ituiutaba.

Contudo, alguns problemas são encontrados e os vazios urbanos fazem parte desse universo. No bairro, que foi referência para essa pesquisa, são visualizadas grandes áreas vazias, sem perspectiva de uso social e sem utilização coletiva ou individual. Esses espaços descaracterizam o bairro, tirando a uniformidade, além de trazerem inúmeros problemas com consequências muitas vezes irreparáveis.

Nesse sentido, esses problemas podem variar e vão desde questões relacionadas à saúde chegando até as questões ligadas diretamente a segregação socioespacial. A partir dessa situação, podemos pontuar as causas e as consequências provenientes dos vazios urbanos, ligando a esse problema, além dos citados acima, a insegurança, a especulação imobiliária e causas como o abandono, por exemplo.

Na contramão disso estão às políticas públicas que buscam o enfrentamento desses problemas, e apesar da cidade já ter elaborado e revisado seu Plano Diretor, com metas e diretrizes, o poder municipal não coloca em prática o que defende o Estatuto da Cidade no que diz respeito aos instrumentos urbanísticos que levariam ao fim desse problema, fazendo prevalecer a função social da propriedade e da cidade.

Sendo assim, a utilização desses dispositivos, principalmente o que sugere a cobrança relativamente maior do IPTU, seria uma forma eficaz de eliminar esses espaços vazios no Centro da cidade e demais bairros. O IPTU Progressivo conseguiria impor aos donos de lotes o cumprimento de seus deveres enquanto proprietários, e a partir da não observância, esses espaços poderiam ser utilizados de forma coletiva, destinados até mesmo à alocação de famílias. Isto evitaria uma expansão urbana desnecessária, sem critérios ambientais e em locais sem uma infraestrutura e incapazes de absorver as mínimas necessidades dos cidadãos, impedindo a conformação de situações de segregação residencial.

Fica claro que fatores causadores, como os já citados abandono, desinteresse, especulação imobiliária, dificuldade financeira, entre outros, são influenciados por outro motivo significativo, que é a falta de fiscalização e autuação jurídica mais eficiente. A sensação de impunidade e a falta de ações responsabilizadoras fazem com os proprietários não se preocupem em dar utilidade a esses espaços e a população em geral se encarregue de fazer desses, praticamente “aterros sanitários” em pleno centro da cidade.

As possibilidades para uso desses vazios, mesmo que de forma temporária, devem ser exploradas e algumas podem ser executadas com ações simples e de baixo custo. A utilização desses espaços para formação de hortas comunitárias, por exemplo, não traria grandes ônus aos proprietários desses vazios nem à prefeitura da cidade, além disso, esses alimentos poderiam ser repassados para creches, escolas, asilos e até hospitais custeados pela administração da cidade.

A alternativa de utilização desses espaços para instalação de feiras livres também pode ser observada. Uma das características da cidade de Ituiutaba são as feiras que ocorrem em diferentes dias e locais, sendo instaladas em vias públicas, o que de certa forma prejudica o fluxo de automóveis e pedestres. Nesse caso a utilização dos vazios para esse fim seria uma alternativa bastante viável.

Uma dificuldade que ocorre principalmente na área central é a falta de estacionamento. O fluxo de veículos e a necessidade de permanência é maior do que as vagas dispostas e ofertadas para tal, sendo para esse fim, uma eficiente e importante alternativa para os vazios ali existentes.

Essas possibilidades de utilização, juntamente com outras que poderiam ser estudadas e analisadas para cada caso, com certeza dariam uma eficaz utilização para os vazios em estado de inércia e sem uso social presentes no bairro. Para isso, é necessário que haja uma preocupação que deve partir não só dos órgãos oficiais, mas sim da sociedade em geral, já que o uso desses vazios contribui de forma significativa para toda a coletividade.

Nesse sentido, analisando todo o contexto exposto, o trabalho conseguiu alcançar os objetivos propostos, explorando alguns dos motivos causadores e as consequências geradas a partir da existência dos vazios urbanos, trazendo para debate dispositivos legais existentes e que fazem referência ao tema, coletando e mapeando dados referentes aos vazios presentes no bairro Centro, discutindo sobre as possibilidades de ocupação dessas áreas.

Portanto, fica claro a influencia desse fenômeno no cotidiano, tanto dos moradores como do público flutuante do bairro Centro, afetando, até certo ponto, a população em geral.

Para que se minimize esse problema, o poder público municipal tem o dever e as ferramentas necessárias para esse enfrentamento e a população deve estar consciente, buscar dos legisladores o fiel cumprimento de suas funções para que coloquem em prática o que já dispõem os meios legais, dando destinação e uso para esses vazios urbanos que alteram a malha urbana que corta o bairro.

9 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BORDE, A. L. P. Percorrendo os vazios urbanos. **In: Simpósio Perspectivas da forma urbanística no século XXI**. Cadernos de Resumos. 2003.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1998.

BRASIL, Ministério das Cidades. **Manual de Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília,DF, 2008.

BRITO, F.; SOUZA, J. Expansão urbana nas grandes metrópoles: o significado das migrações intrametropolitanas e da mobilidade pendular na reprodução da pobreza. **In: Revista São Paulo em Perspectiva**. São Paulo, 2005.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

_____. **CONSTITUIÇÃO DA REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> . Acesso em: 16/02/2019

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4. Ed. São Paulo: Ática, 2003. (Série Princípios, 174).

DALLARI, A. A. (coord.). **Estatuto da Cidade: Comentários à Lei Federal 10.257/2001**. 2ª ed. São Paulo: Malheiros, 2006.

DE CESARE, M. C. **Progressividade Fiscal no IPTU em Porto Alegre**. Educación a Distancia – Programa para America Latina y el Caribe. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2003.

DITTMAR, A.C.C. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos**: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – Paraná. 251 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana). Pontificia Universidade Católica do Paraná. Curitiba. 2006.

DUDCZAK, M. P.; MASCARELLO, D, F.; SAVI, F. G.; ZANATTA, M. A. Causas dos vazios urbanos na cidade de Cascavel – Paraná. **Revista Thema et Scientia**, v 2, n. 2, p. 96-101, 2013. Disponível em: <https://www.fag.edu.br/upload/arquivo/1378124883.pdf>. Acesso em: 25/10/2018.

_____. **ESTATUTO DA CIDADE**: Lei nº 10257: Diário Oficial da União, Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 21/10/ 2018.

FARIA, V. **Cinquenta anos de urbanização no Brasil**. *Novos Estudos*, n. 29, p. 98-119, mar. 1991.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Nova Proposta de classificação territorial do IBGE vê o Brasil menos urbano**. Disponível em: <http://agenciabrasil.ebc.com.br/geral/noticia/2017-07/nova-proposta-de-classificacao-territorial-do-ibge-ve-o-brasil-menos-urbano>. Acesso em: 20/10/2018.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades: Município de Ituiutaba-MG**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/ituiutaba/panorama>. Acesso em 20/02/2019.

INSTITUTO PÓLIS. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos**. 2. ed. Brasília: s. n., 2002

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 2º Ed. Editora Vozes, Petrópolis, 2002.

MINGIONE, E. *Social Conflict and the City*. Oxford: Brasil Blackwell, 1981.

PEQUENO, R. **Políticas Habitacionais, Favelização e Desigualdades Sócio-Espaciais nas Cidades Brasileiras: Transformações e Tendências**. Scripta Nova Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales Universidad de Barcelona. V. 12, n 270 p. 35. 2008.

PINHEIRO, O. M. **Plano diretor e gestão urbana**. Brasília: CAPES/UAB, 2010.

PORTAS, N. **Do vazio ao cheio**. In: **Cadernos de Urbanismo, A globalização da economia e a vida nas cidades**. Rio de Janeiro, Secretária Municipal de Urbanismo, n. 3, 2000.

SANTANA, L. S. Os vazios urbanos nos centros de cidades como lugar para habitação de interesse social: O caso de Maceió/AL. **Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo: Dinâmicas do Espaço Habitado)** – Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Maceió, 2006.

SANTOS, C. D. A formação do espaço urbano: cidades médias para o crescimento da rede urbana brasileira. In: **Revista brasileira de gestão e desenvolvimento regional**. Taubaté, 2009.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. ED. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SANTOS, M. **Metrópole corporativa fragmentada**. 2 ed. São Paulo: Edusp, 2009.

SOUSA, C. A. **Do cheio para o vazio. Metodologia e estratégia na avaliação de espaços urbanos obsoletos**. 2010. Dissertação (Mestrado) – Instituto Superior Técnico, Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa (2010).

SPERANDELLI, D. L. **Dinâmica e análise do crescimento, dos vazios e das áreas verdes urbanas de Atibaia, SP**. Dissertação de Mestrado. Programa de pós-graduação em Meio Ambiente e Recursos hídricos. Universidade Federal de Itajubá. Itajubá-MG, 2010.

