

An aerial, grayscale photograph of a city landscape. A multi-lane highway curves through the lower half of the image, with several vehicles visible. To the left of the highway, there are various urban buildings, including some taller structures and smaller residential-style buildings. The overall scene depicts a dense urban environment with infrastructure and built-up areas.

OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS:

reflexões sobre as novas lógicas da
expansão territorial nas cidades médias

AGNALDO DA SILVA NASCIMENTO



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
CÂMPUS DE PRESIDENTE PRUDENTE

Agnaldo da Silva Nascimento

**OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS:
REFLEXÕES SOBRE AS LÓGICAS DA EXPANSÃO
TERRITORIAL NAS CIDADES MÉDIAS**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista, como requisito para a obtenção do título de doutor em Geografia sob a orientação da Prof.^a. Dr.^a Maria Encarnação Beltrão Sposito.

Presidente Prudente
2019



Programa de Pós-Graduação em Geografia
Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico
Linha de Pesquisa: Produção do Espaço Urbano

OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS: REFLEXÕES SOBRE AS LÓGICAS DA EXPANSÃO TERRITORIAL NAS CIDADES MÉDIAS

AGNALDO DA SILVA NASCIMENTO

MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO
Orientadora

N244e	Nascimento, Agnaldo da Silva Os espaços não ocupados: reflexões sobre as lógicas da expansão territorial nas cidades médias / Agnaldo da Silva Nascimento. -- Presidente Prudente, 2019 205 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito 1. Produção do espaço urbano. 2. Espaços não ocupados. 3. Vazios urbanos. 4. Londrina. 5. Ribeirão Preto. I. Título.
-------	--

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Biblioteca da Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente. Dados fornecidos pelo autor(a).

Essa ficha não pode ser modificada.



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Câmpus de Presidente Prudente

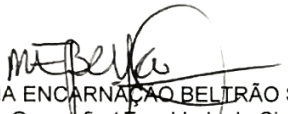
CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

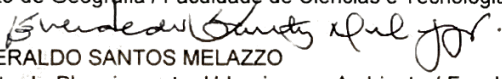
TÍTULO DA TESE: OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS: REFLEXÕES SOBRE AS LÓGICAS DA EXPANSÃO TERRITORIAL NAS CIDADES MÉDIAS

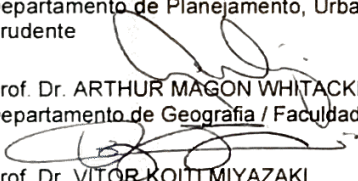
AUTOR: AGNALDO DA SILVA NASCIMENTO

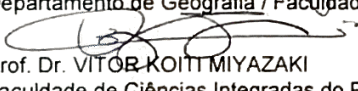
ORIENTADORA: MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO

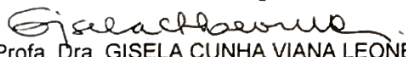
Aprovado como parte das exigências para obtenção do Título de Doutor em GEOGRAFIA, área:
Produção do Espaço Geográfico pela Comissão Examinadora:


Profa. Dra. MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO
Departamento de Geografia / Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente


Prof. Dr. EVERALDO SANTOS MELAZZO
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente


Prof. Dr. ARTHUR MAGON WHITACKER
Departamento de Geografia / Faculdade de Ciências e Tecnologia de Presidente Prudente


Prof. Dr. VITOR KOITI MIYAZAKI
Faculdade de Ciências Integradas do Pontal / UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA


Profa. Dra. GISELA CUNHA VIANA LEONELLI
Arquitetura e Urbanismo / Universidade Estadual de Campinas

Presidente Prudente, 30 de agosto de 2019

AGRADECIMENTOS

Na vida acadêmica, assim como em qualquer outra profissão, passamos por etapas de aprendizado diário e permanente. Nesse período, de mais ou menos quatro anos, refleti sobre muitas coisas para além das questões profissionais. Por vezes, observo que algumas pessoas evitam dar importância a outras dimensões da nossa vida, em algumas ocasiões por não perceberem, em outras por escolha consciente mesmo. Escolhi o caminho do equilíbrio, ou pelo menos o que entendo como tal. Em função dessa escolha, a todo momento tive que fazer um esforço para não me “perder” e confesso que não foi uma tarefa fácil. Tendo em vista a opção tomada, se faz necessário visualizar várias dimensões da vida e o desafio é se dividir entre estar “presente” com a família, os amigos e consigo mesmo (física e espiritualmente). Nesse sentido, aprendi muito, acertei e às vezes errei.

Fazendo um balanço geral do período de doutorado, optei por observar mais do que falar, embora a ação de falar seja muitas vezes relativa. No trabalho de construção da tese tive a possibilidade de viver momentos de felicidade, alegrias, partilhas, angústias e solidão. Todos juntos, ora um, ora outro sentimento e, por isso, foi tão intenso. É uma transformação! É reconhecer como você é, o que tem de bom, suas fragilidades e as escolhas relativas ao que pretende melhorar. Isso reflete na compreensão, parcial, da sua realidade e, às vezes, da realidade do outro.

E o que isto tem a ver com a tese? Tudo! Ela foi a materialização de todas as etapas, dos avanços, das conquistas e das descobertas de meus limites. Sou muito grato por ter tido a oportunidade de perpassar por estes caminhos e pessoas. Sim, as pessoas, o que vivi com elas é uma das coisas que levo de mais precioso neste período.

Escrever alguns nomes nesta página de agradecimentos é assumir a possibilidade de não conseguir expressar o suficiente sobre o que a pessoa significou para você, mas, mesmo assim, ao meu ver, vale a pena por dois motivos: o primeiro pelo registro e o segundo pelas sensações boas que sinto enquanto escrevo.

Por tal, registro os agradecimentos que se seguem.

Começo pela Jéssica, minha companheira de todos os dias. Tenho tantas coisas a agradecer. Primeiro, pelo amor compartilhado. Acredito que o amor, leva-nos para dentro de nós mesmo, nos traz-nos atenção para o que realmente importa nessa vida passageira. E segundo, por ser a “balança” entre a minha concepção de mundo e a das pessoas com as quais eu convivo,

sempre faço o exercício de me compreender e compreendê-las e como não é simples, ela me dá o ponto de equilíbrio demonstrando outras interpretações da realidade.

À minha família: Elza Aurea (mãe), Regiane Nascimento (irmã), Rafael Nascimento (irmão), e agora, a Lívia Nascimento e Rafaela Nascimento (sobrinhas), por me fazerem reconectar de modo tão prático com minhas origens e de me levarem a não banalizar os momentos que vivo.

Aos amigos por me mostrarem as direções da vida, de forma direta, através de bate-papos específicos, ou de forma indireta, através dos sorrisos e abraços fortes, ambas contribuíram para as minhas decisões. Núbia Armond, Márcio Catelan, Lindberg Nascimento (Baiano) e Vinicius Carmelo (Cirso) foram as pessoas com quem mais vivi e compartilhei essa fase. Elas vão representar as outras, que são muitas, e por isso não vou descrever. Tenho a sorte de ter pessoas tão especiais como amigos!

À professora Carminha. Uma boa relação de orientação é muito importante e sobre isto não poderia deixar de escrever. Minha relação de orientação com a professora Carminha, nesse período de doutoramento, serviu para admirar ainda mais sua postura profissional e humana. Sim, digo isso, porque acredito que uma boa relação de orientação ultrapassa a técnica de aprendizado. A professora Carminha me ensinou muito, mas o que mais me chamou atenção foi sua sensibilidade humana. Sempre com muita dedicação, responsabilidade, de fato uma parceria, como ela própria disse um dia desses.

Aos professores. Eliseu Savério Sposito, João Osvaldo Rodrigues Nunes, João Lima Sant'Anna Neto e Eda Maria Góes, pelas conversas agradáveis com cafés, cervejas, vinhos e experiências compartilhadas. Ao professor, José Alberto Rio Fernandes, meu supervisor de estágio sanduíche em Portugal, que generosamente me recebeu tão bem, mostrando outras dimensões de pesquisa, apresentando de modo tão geográfico e entusiasmado as terras portuguesas. Aos professores indicados para compor a banca, que aceitaram o convite e deram boas contribuições à tese: Everaldo Santos Melazzo, Arthur Magon Whitaker, Gisela Cunha Viana Leonelli e Vitor Koiti Miyazaki.

Ao ambiente Gasperr. Pela convivência com os colegas em um espaço sempre regado de diálogos e aprendizado.

A todos os funcionários da Unesp que de alguma maneira contribuíram com a minha permanência em uma universidade pública e de qualidade. Em especial a Aline e a Cinthia.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Ao apoio financeiro da Capes que concedeu a bolsa de doutorado e do período de estágio sanduíche em Portugal.

NASCIMENTO, Agnaldo da S. **Os espaços não ocupados: reflexões sobre as lógicas da expansão territorial nas cidades médias**. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 205 p.

RESUMO

O objeto dessa tese são os espaços urbanos não ocupados. A perspectiva adotada foi a de aprofundar e qualificar o debate sobre esse elemento estruturante das cidades, interpretado através da morfologia urbana. Partimos da forma urbana e avançamos no sentido da configuração do plano e da morfologia urbana, demonstrando que este elemento urbano se apresenta nas cidades de modo significativo e que os usos, funções e conteúdos desses espaços estão atrelados a processos que envolvem dimensões ambientais, sociais, políticas, econômicas etc. É analisada como a lógica de produção do espaço urbano é responsável pela conformação e permanência dos espaços não ocupados nas cidades médias. A cidade contemporânea pode ser caracterizada tanto por uma forma espacial dispersa como por uma forma espacial compacta, dependendo da formação socioespacial à qual se vincula. No âmbito da cidade dispersa, a presença e a permanência de espaços não ocupados, impulsionados por processos especulativos colocados em prática pelos agentes da produção do espaço urbano, constituem indicador importante da lógica que orienta a expansão territorial dessas cidades. Os espaços não ocupados têm sido cada vez mais debatidos em escala global. Nessa tese, apresentamos produtos cartográficos sobre duas cidades médias brasileiras mostrando que na área compreendida pelo atual perímetro urbano em torno de 40% da área corresponde a espaços não ocupados. As novas lógicas de localização dos grandes elementos da estrutura urbana, tanto residenciais - conjuntos habitacionais - quanto comerciais e de serviços - *shopping centers*, hipermercados e universidades-, induzem a uma nova forma urbana na qual o espaço não ocupado produz-se e, também, constitui-se como indicador importante na estruturação da cidade. Primeiramente, os processos atrelados à instalação destes novos *habitats* urbanos e as novas superfícies comerciais exigem terrenos de grande extensão para instalação física dos empreendimentos. Num segundo momento, o processo de produção dos espaços não ocupados aparece articulado à valorização da área, o que implica, muitas vezes, no interesse dos agentes imobiliários em possuírem outras áreas nas imediações para a reprodução especulativa.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano; Espaços não ocupados; Vazios urbanos; Morfologia urbana; Londrina; Ribeirão Preto.

NASCIMENTO, Agnaldo da S. **The non-occupied spaces: thinking about the territorial expansion logic in middle cities**. Tese (Doutorado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 205 p.

ABSTRACT

The thesis target are the urban spaces not occupied. The perspective adopted was to deepen and qualify the discussion on structuring element of cities, interpreted through the urban morphology. We considered the urban form, we moved in direction to the plan configuration, urban morphology, showing the urban elements presents in the cities significantly, and that the uses, functions and content of these spaces were linked to environmental, social, political, and economic dimensions processes. Was analyzed the production of urban space logic and how it is responsible for the formation and retention of cities occupied spaces. The contemporary cities can be characterized spatial form scattered as a compact spatial form, depending on the socio-spatial formation to which it binds. Considering the city scattered, the presence and not occupied spaces permanence, driven by speculative processes put in place by the urban space production agents, are an important indicator logic that guides the territorial cities expansion. The occupied spaces have increasingly debated on a global scale. In this thesis, we present cartographic products about two medium-sized Brazilian cities showing that in the area by the current urban area, around 40% corresponds to spaces not occupied. The new location great logical elements and urban structure, residential housing estates-both-as-commercial shopping malls, hypermarkets and universities, induce a new urban form in which the space not occupied produces-if and is important indicator in the city structuring. First, the processes linked to the building of these new urban habitats and the new commercial surfaces requires large land for enterprises physical installation. Secondly, the not-occupied spaces production process appears articulate to the area development, which is often in the estate agents interests in the possession of other nearby areas for real estate speculation.

Keywords: urban space speculation; non-occupied spaces; urban voids; urban morphology; Londrina; Ribeirão Preto.

SUMÁRIO

RESUMO	8
ABSTRACT	9
LISTA DE FIGURAS	12
LISTA DE GRÁFICO	12
LISTA DE IMAGENS	12
LISTA DE MAPAS	13
LISTA DE QUADROS	14
 INTRODUÇÃO.....	 13
 I - O “VAZIO URBANO” É VAZIO MESMO? A MORFOLOGIA URBANA COMO PERSPECTIVA ANALÍTICA PARA COMPREENDER A NOÇÃO DE ESPAÇOS NÃO OCUPADOS	 20
1.1 Concepções de espaços não ocupados: noções, definições e conceitos	24
1.2 A morfologia urbana e a forma urbana como eixo de compreensão dos elementos do plano urbano: espaços não ocupados e “vazios urbanos”	54
 II - A ORIGEM E A CONSTITUIÇÃO DOS “VAZIOS URBANOS” EM CIDADES MÉDIAS	 67
2.1 Localização, dimensão e tempo como concepção para compreensão das cidades: a expansão urbana na perspectiva analítica dos “vazios urbanos”	69
2.2 Produção do espaço urbano de Londrina (PR) com seus períodos de ocupação territorial e seus usos do solo.....	76
2.3 A sobreposição, as combinações dos padrões dos espaços não ocupados e os reflexos nas formas urbanas de Londrina (PR)	81
2.4 Produção do espaço urbano de Ribeirão Preto (SP) com os seus períodos de ocupação territorial	94
2.5 A sobreposição, as combinações dos padrões dos espaços não ocupados e os reflexos nas formas urbanas: as novas morfologias urbanas de Ribeirão Preto (SP)	98
2.6 Os pares dialéticos dispersão/concentração e continuidade/descontinuidade territorial: particularidades e generalizações	104
 III - OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO, SUAS LÓGICAS ECONÔMICAS E POLÍTICAS INERENTES AO PROCESSO DE EXISTÊNCIA E PERMANÊNCIA DOS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS	 109
3.1 Como se faz a cidade? As perspectivas analíticas sobre o uso do solo, as práticas de mercado e o processo de especulação imobiliária inerentes aos espaços não ocupados	110
 IV - A RELAÇÃO ENTRE “VAZIOS URBANOS”, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS EM CIDADES MÉDIAS.....	 129

4.1 Formas de produção do espaço urbano: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal dos <i>shopping centers</i>	130
4.2 Formas de produção do espaço urbano: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal dos hipermercados	139
4.3 Formas de produção do espaço urbano: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal das Instituições de Ensino Superior.....	152
4.4 Formas de produção do espaço: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)	163
4.5 Análise de produção do espaço: apontamentos de tendências espaciais e temporais ...	172
 V - AFINAL, O QUE SÃO OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS E OS VAZIOS URBANOS? PROPOSTAS ANALÍTICAS ATRAVÉS DE SÍNTESE TIPOLÓGICA	179
 CONCLUSÕES.....	193
 REFERÊNCIAS	198

LISTA DE FIGURAS

Figuras 1: Londrina (PR). Representação do sistema de repartição de terras executado pela CMTNP.....	77
Figuras 2: Londrina (PR). Primeiro lote. Exemplo do primeiro lote de terras concedida pela CTNP na Gleba do Ribeirão Cambé.....	77
Figura 3: Londrina (PR). Vista principal datada de 15/09/1934. A vista da área construída é do sítio histórico da cidade.....	78
Figura 4: Londrina (PR). Vista aérea ano de 1975.....	79
Figura 5: Ribeirão Preto. Quadras (preto), perímetro urbano (azul) e expansão urbana (2012).....	101
Figura 6: Município de Londrina (PR). Zona Norte, com a área demarcada pelo perímetro urbano (linha de cor preta), rodovia (linha de cor amarela) e algumas chácaras fora do perímetro urbano (pontos de cor amarela).....	107
Figura 7: Município de Ribeirão Preto (SP). Zona Nordeste, com a área demarcada pelo perímetro urbano (linha de cor preta), rodovia (linha de cor amarela) e algumas chácaras fora do perímetro urbano (pontos de cor amarela).....	107
Figura 8: Compreensão dos vazios urbanos e os espaços não ocupados.....	184
Figura 9: Processo de “esvaziamento” de um imóvel.....	185
Figura 10: Campo Grande (MS). Classificação de áreas urbanas.....	186
Figura 11: Categorias de vazios urbanos e imóveis subutilizados quanto ao uso, à ocupação e à função.....	186
Figura 12: Categorização de imóvel subutilizado e vazio urbano.....	187

LISTA DE GRÁFICO

Gráfico 1: Ribeirão Preto (SP). Evolução da população urbana residente dentro dos limites urbanos (1980-2010).....	98
---	----

LISTA DE IMAGENS

Imagem 1: Londrina (PR) e a presença de “vazios urbanos”. Nas proximidades Catuaí Shopping Center.....	91
Imagem 2: Londrina (PR) e a presença de “vazios urbanos”. Avenida Saul Elkind, Cinco Conjuntos.....	91
Imagem 3: Londrina (PR) e a presença de “vazios urbanos”. Rodoviária Municipal.....	91
Imagem 4: Londrina (PR) e a presença de “vazios urbanos”. Londrina Shopping Norte.....	91
Imagens 5: Ribeirão Preto (SP) e a presença de “vazios urbanos”. Nas proximidades do Ribeirão Shopping.....	102
Imagem 6: Ribeirão Preto (SP) e a presença de “vazios urbanos”. Jardim Nova Aliança.....	102
Imagem 7: Ribeirão Preto (SP) e a presença de “vazios urbanos”. Ribeirânia.....	102
Imagem 8: Ribeirão Preto (SP) e a presença de “vazios urbanos”. Aeroporto.....	102
Imagem 10: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Shopping Com-Tour e suas imediações.....	133
Imagem 11: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Catuaí Shopping Center e suas imediações.....	133
Imagem 12: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Royal Plaza Shopping Londrina e suas imediações.....	134
Imagem 13: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Londrina Norte Shopping e suas imediações.....	134
Imagem 14: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Boulevard Shopping Londrina e suas imediações.....	134
Imagem 15: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Aurora Shopping e suas imediações.....	135
Imagem 16: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Ribeirão Shopping e suas imediações.....	138
Imagem 17: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Novo Shopping Center e suas imediações.....	138
Imagem 18: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Shopping Santa Úrsula e suas imediações.....	138

Imagem 19: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Iguatemi Ribeirão Preto e suas imediações.....	139
Imagem 20: Londrina (PR). Vista de Satélite do Carrefour e suas imediações.....	143
Imagem 21: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Duque e suas imediações.....	143
Imagem 22: Londrina (PR). Vista de Satélite do Walmart e suas imediações.....	143
Imagem 23: Londrina (PR). Vista de Satélite do Assaí Atacadista e suas imediações.....	144
Imagem 24: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato e suas imediações.....	144
Imagem 25: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Quintino e suas imediações.....	144
Imagem 26: Londrina (PR). Vista de Satélite do Condor Hipermercado e suas imediações.....	145
Imagem 27: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Saul e suas imediações.....	145
Imagem 28: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Aeroporto e suas imediações.....	145
Imagem 29: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Madre Leônia e suas imediações.....	146
Imagem 30: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Sul e suas imediações.....	146
Imagem 31: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Carrefour Ribeirão Preto e suas imediações.....	149
Imagem 32: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Atacadão e suas imediações.....	150
Imagem 33: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Extra Presidente Vargas e suas imediações.....	150
Imagem 34: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Sam's Club e suas imediações.....	150
Imagem 35: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Assaí e suas imediações.....	151
Imagem 36: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Pão de Açúcar Independência e suas imediações.....	151
Imagem 37: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Carrefour Bairro Sul e suas imediações.....	151
Imagem 38: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Carrefour Norte e suas imediações.....	152
Imagem 39: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Makro e suas imediações.....	152
Imagem 40: Londrina (PR). Imagem de satélite da área ocupada pela instalação da UEL e seu entorno. 2004.....	154
Imagem 41: Londrina (PR). Imagem de satélite da área ocupada pela instalação da UEL e seu entorno. 2017.....	155
Imagem 42: Ribeirão Preto (SP). Área ocupada pela USP e seu entorno. 2004.....	160
Imagem 43: Ribeirão Preto (SP). Área ocupada pela USP e seu entorno. 2018.....	160

LISTA DE MAPAS

Mapa 1: Londrina (PR). Evolução da mancha urbana de 1993 a 2017.....	82
Mapa 2: Londrina (PR). Evolução das demarcações de áreas compreendidas pelos perímetros urbanos.2017.....	84
Mapa 3: Londrina (PR). Perímetro urbano 2012.....	85
Mapa 4: Londrina (PR). Expansão urbana, 2012.....	86
Mapa 5: Londrina (PR). Áreas não loteadas e “vazios urbanos”. 2006.....	87
Mapa 6: Londrina (PR). “Vazios urbanos”. 2011.....	88
Mapa 7: Londrina (PR). “Vazios urbanos” de 2014.....	89
Mapa 8: Presidente Prudente (SP). “Vazios urbanos” de 2011.....	92
Mapa 9: Bauru (SP). “Vazios urbanos” de 2011.....	93
Mapa 10: Ribeirão Preto (SP). Evolução da mancha urbana 1993-2017.....	99
Mapa 11: Ribeirão Preto (SP). Evolução da demarcação dos perímetros urbanos e áreas passível de expansão urbana.2017.....	100
Mapa 12: Ribeirão Preto (SP). “vazios urbanos”. 2014.....	103
Mapa 13: Londrina (PR). Situação geográfica dos <i>shopping centers</i> e os “vazios urbanos”.2018.....	131
Mapa 14: Ribeirão Preto (SP). Situação geográfica dos <i>shopping centers</i> e os “vazios urbanos”. 2018.....	136
Mapa 15: Londrina (PR). Situação geográfica dos hipermercados e os “vazios urbanos”.2018.....	141
Mapa 16: Ribeirão Preto (SP). Situação geográfica dos hipermercados e os “vazios urbanos”.2018.....	147
Mapa 17: Londrina (PR). Localização das Instituições de Ensino Superior.2017.....	156
Mapa 18: Londrina (PR). Instituições de Ensino Superior e “vazios urbanos”.2018.....	158
Mapa 19: Ribeirão Preto (SP). Localização das Instituições de Ensino Superior.2018.....	161

Mapa 20: Ribeirão Preto (SP). Instituições de Ensino Superior e os “vazios urbanos”.2018.....	162
Mapa 21: Londrina (PR). Conjuntos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e os “vazios urbanos”.2018.....	165
Mapa 22: Ribeirão Preto (SP). Conjuntos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e os “vazios urbanos”.2018.....	169
Mapa 23: Londrina (PR): Superfícies comerciais e de serviços, novos <i>habitats</i> e os “vazios urbanos”.2018.....	173
Mapa 24: Ribeirão Preto (SP). Superfícies comerciais e de serviços, novos <i>habitats</i> e os “vazios urbanos”.2018.....	175

LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Expressões correlatas a espaços não ocupados.....	24
Quadro 2: Noções, definições e conceituações aplicáveis aos espaços não ocupados.....	50
Quadro 3: Perspectivas de construção e enquadramento conceitual do objeto.....	64
Quadro 4: “Vazios urbanos” na cidade de São Paulo, 1976 (em m ²).....	126
Quadro 5: Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP). Linha do tempo de instalação dos <i>shopping centers</i>	137
Quadro 6: Ribeirão Preto (SP). Linha do tempo dos hipermercados.....	149
Quadro 7: Londrina (PR). Dados do Programa Minha Casa Minha Vida. 2015.....	166
Quadro 8: Ribeirão Preto (SP). Dados do Programa Minha Casa Minha Vida. 2015.....	171
Quadro 9: Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP). Tendências espaciais e temporais da habitação popular, dos equipamentos comerciais, de serviços em suas relações com os “vazios urbanos”.....	176
Quadro 10: Panorama geral por idiomas.....	180
Quadro 11: Tipologia de espaços não ocupados no tempo e no espaço.....	181
Quadro 12: Dimensões analíticas.....	182
Quadro 13: Espaços não ocupados, a partir das especificações propostas por Carrión.....	188
Quadro 14: Semelhanças e diferenças entre espaços não ocupados e vazios urbanos.....	193
Quadro 15: Espaços não ocupados. Síntese de compreensão.....	194



INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, a expansão urbana tem ocorrido, predominantemente, subordinada à lógica de produção do espaço associada às práticas do mercado fundiário e imobiliário. A produção do espaço urbano, sobretudo, nas cidades brasileiras, tem apresentado tendência da materialização de novas formas urbanas, das quais os espaços não ocupados fazem parte.

Abordar este objeto como central no estudo é compreender qual é o seu significado no espaço e no tempo, seu papel como estruturante da morfologia urbana e, consequentemente, avaliar os agentes econômicos, sociais e políticos que estão envolvidos na sua origem e/ou permanência nas cidades.

Ao afirmar que os espaços não ocupados são estruturantes da morfologia urbana e não somente da forma urbana associa-se à compreensão de que este elemento não se refere somente ao plano da forma, mas também ao do conteúdo e da função de cada parcela do espaço, sendo, portanto, parte do processo de produção do espaço urbano.

O estudo dos espaços não ocupados tem cada dia mais luz nos debates da Geografia Urbana e no de outras áreas do conhecimento, dada sua importância, sua complexidade e significativa presença nos espaços urbanos, embora essa maior ou menor presença dependa da formação socioespacial em que se insere a cidade pois, por exemplo, o contexto da América Latina difere do contexto europeu.

A forte presença desse tipo de espaço nas cidades e a diversidade das suas formas de constituição mostram a fundamental importância dele, tanto quando se consideram alternativas para o planejamento e a gestão urbana, quanto ao se tratar de perspectivas coletivas para o enfrentamento da desigualdade socioespacial e dos conflitos urbanos.

Em suma, o conhecimento quantitativo e qualitativo dos espaços não ocupados, no campo da Geografia Urbana, pode gerar resultados, produtos e discussão teórico metodológica que se configurem como uma possibilidade interpretativa do espaço urbano.

Um intuito da pesquisa que gerou essa tese, em termos políticos, foi o de trazer um conjunto de informações e de procedimentos que possam servir à proposição de alternativas aos espaços não ocupados, oferecendo uma contribuição ao planejamento urbano dessas cidades, para que possam vir mais ao encontro dos interesses coletivos.¹

¹ Por ocasião de conferências sobre o Plano Diretor e outros debates públicos poderão ser utilizados os mapas de espaços não ocupados de ambas cidades. Isso já ocorreu com o mapa de espaços não ocupados da cidade de Londrina (PR).

Assim, pensamos os espaços não ocupados para além da divisão ou distinção entre áreas construídas e áreas não construídas dentro do perímetro urbano. O nosso interesse é compreender sua gênese, seu processo, os agentes produtores dos espaços não ocupados, e entender qual é o papel desses espaços, enquanto elemento estruturador da morfologia urbana.

Optamos pelo estudo comparativo de duas cidades, Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP), que são classificadas como cidades médias, na configuração da rede urbana brasileira. As duas são consideradas de grande importância no sistema urbano dos estados em que estão inseridas e desempenham papéis semelhantes de intermediação na rede urbana. Além disso, fatores de ordem prática orientaram essa escolha, como o tempo para concluir o doutorado, a disponibilidade de informações e de bases para elaboração dos produtos cartográficos, como por exemplo, base de dados dos vazios urbanos a extensão territorial de duas cidades reflete em uma área expressiva de mapeamento. Ademais, foi considerada a distância entre as duas cidades para viabilizar os trabalhos de campo etc. Paralelamente, o estudo do ponto de vista teórico abarca outras dimensões escalares, do local ao regional e global; como também de tipos de cidades desde pequenas, médias e metrópoles.

A noção que adotamos de espaços não ocupados se refere à totalidade dos territórios urbanos que não estão sendo usados como tal, ou seja, tanto áreas edificadas como não edificadas. As áreas edificadas consideradas como espaços não ocupados somente são abordadas do ponto de vista dos estudos realizados por diversos autores que abordam o objeto dessa tese nessa perspectiva. Enquanto os de áreas não edificadas que adotamos como “vazios urbanos” são apresentados tanto com base na literatura sobre o tema, em que há autores que as consideram como “vazios urbanos”, áreas não edificadas, quanto no material cartográfico apresentado nesta tese.

Por outro lado, quando está registrado “vazios urbanos” entre aspas é decorrência da citação de autores e/ou pela referência ao material cartográfico da pesquisa que se refere a espaços não ocupados sem edificação, por este motivo são intitulados de mapas de “vazios urbanos”. No final da tese, nas considerações finais, apresentamos os vazios urbanos sem aspas, por considerarmos a questão resolvida durante o desenvolvimento da tese e que conseguimos qualificar o que são os espaços não ocupados e o que são os vazios urbanos no nosso entendimento.

O objetivo geral da tese foi o de estudar com maior aprofundamento as especificações dos espaços não ocupados no processo de produção do espaço urbano, buscando revelá-los

como componentes importantes na morfologia urbana destas cidades, bem como compreendendo os padrões de distribuição atual deles em Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP).

O objetivo geral ramificou-se em cinco objetivos específicos: a) identificar a localização dos “vazios urbanos” nas cidades de Londrina e Ribeirão Preto; b) compreender o processo de produção dos “vazios urbanos” nas cidades Londrina e Ribeirão Preto; c) compreender os processos que orientam as novas formas de consumo do espaço segundo infraestruturas (eixos viários), como loteamentos residenciais, áreas empresariais e/ou equipamentos comerciais e de serviços; d) identificar a relação entre os “vazios urbanos” e a localização dos grandes equipamentos urbanos e; e) realizar a caracterização dos espaços não ocupados por meio da elaboração de uma tipologia.

O objeto de estudo, os espaços não ocupados, é abordado em duas perspectivas: a sua contextualização histórica nas cidades, considerando o processo de expansão urbana ao longo do tempo; e a contemporaneidade dos espaços não ocupados, considerando os dados hoje disponíveis em imagens de satélite e novas concepções que se articulam com as novas formas de consumo do espaço.

A escolha foi necessária porque consideramos, até o momento, que a expressão “vazio urbano” não contempla a totalidade dos espaços não ocupados, esta é a nova noção apresentada na tese, e, considerada por nós, como mais indicada para se referir aos dois tipos (não edificadas e edificadas). A expressão “vazios urbanos” adequa-se a um tipo específico de espaços não ocupados, os que possuem como característica se constituírem lotes ou glebas sem edificação. Como nos estudos sobre a temática, a expressão “vazios urbanos” é utilizada em sentido genérico, é feito o exercício de ressignificá-la, dando melhor contorno à sua definição. Para contribuir à solução dessa questão, fomos movidos por indagações como: Vazio de quê? De área construída? De uso? Tem função social, conforme o Estatuto da Cidade?

A sistematização das informações é baseada na elaboração de um banco de dados geográficos. Priorizamos a elaboração de mapas temáticos de “vazios urbanos”, de expansão da malha urbana e da consequente implantação dos conjuntos habitacionais e dos eixos viários, considerando ainda os perímetros urbanos na história das cidades. A conjugação espaço-tempo se deu no sentido de compreender os espaços não ocupados em sua localização e no seu tempo, o que também determina seu conteúdo, função e os processos em que estão envolvidos. Buscamos articular o que foi obtido em trabalhos de campo, ao alcançado nas imagens de satélites, por meio das quais identificávamos as áreas não construídas e desenhávamos os

polígonos correspondentes aos espaços considerados como “vazios urbanos”, dentro do perímetro urbano.

O referencial teórico da tese foi sendo desenvolvido concomitantemente às outras etapas, com vistas a um pleno desenvolvimento e articulação das leituras à pesquisa que ia sendo realizada. Esse processo deu-se através de pesquisa bibliográfica, de elaboração de fichamentos e de resenhas de textos relevantes para temática.

Dessa etapa, resultou um quadro que sintetiza a organização dos conceitos, termos e noções que se aplicam ao objeto de estudo – espaços não ocupados. O intuito foi realizar uma comparação entre as diversas referências e chegar a uma noção que julgamos mais apropriada aos nossos propósitos.

Com o interesse de verificar os padrões locacionais e espaciais dos espaços não ocupados nas cidades de Londrina e Ribeirão Preto elaboramos bases cartográficas que expressam um grau significativo de detalhamento. A partir da elaboração da base de dados dos “vazios urbanos” das duas cidades, foi possível calcular a área total do perímetro urbano e a área ocupada pelos “vazios urbanos”. Estes produtos cartográficos permitiram avaliar o padrão espacial e de distribuição dos “vazios urbanos” em ambas as cidades, bem como tê-los como base de informação para a discussão sobre a morfologia delas, auxiliando em parte o processo de comparação pretendido pela tese.

Com estes produtos cartográficos finalizados, foram elaborados outros mapas, fundamentais à tese, como por exemplo, os de expansão territorial urbana, perímetro urbano e o de localização de *shopping centers*, hipermercados², conjuntos habitacionais, instituições de ensino e de mapas sínteses (conjuntos desses elementos junto a espacialização dos “vazios urbanos”) que estão associados às superfícies comerciais, à infraestrutura e aos equipamentos urbanos.

Dessa maneira, os espaços não ocupados nesta tese foram abordados por seis frentes analíticas que se articulam entre si. A de discussão teórica com enfoque nos conceitos de forma urbana (ênfase no físico-territorial) e de morfologia urbana (ênfase no conteúdo e no processo para compreender a forma urbana), para entender os espaços não ocupados como um elemento estruturante da morfologia das cidades. Como segunda frente analítica, tomamos a descrição e análise histórica da expansão urbana das duas cidades, partindo do núcleo original delas e traçando as etapas desse processo. A terceira frente apoiou-se na identificação de atributos

² Entende-se como hipermercado aquele comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios com área de venda acima de 5.000 metros quadrados (GOMES, 2013).

contemporâneos dos espaços não ocupados, considerando sua localização, sua padronização espacial e os processos que estão envolvidos na sua existência e/ou permanência nas cidades em questão. A perspectiva de mercado imobiliário é tomada como quarta frente analítica, debatendo-se como os espaços não ocupados são apropriados pelos agentes econômicos como instrumento de efetivação do processo de especulação imobiliária. As associações entre a espacialização dos espaços não ocupados e a presença de infraestruturas, equipamentos urbanos e superfícies comerciais como uma nova tendência de consumo do espaço foram nossa quinta frente analítica. Por fim, o exercício de qualificar e organizar uma tipologia dos espaços não ocupados é a sexta frente analítica desta tese.

Essa lógica orientou o plano de redação com a divisão por capítulos, em que com exceção do segundo capítulo, que possui duas frentes integradas, os demais possuem uma frente cada um. O primeiro capítulo contém o esforço de articular, teoricamente, a morfologia urbana e os espaços não ocupados. Neste, realizamos uma discussão sobre morfologia urbana, forma urbana, espaços não ocupados, suas definições e suas conexões. Abordamos a estrutura da morfologia urbana e os elementos básicos que configuram o tecido urbano, diferenciando a morfologia urbana de forma urbana. Também neste capítulo, mostramos como a literatura tem abordado os espaços não ocupados em múltiplas escalas e como estamos entendendo neste estudo. Por fim, apresentamos a possibilidade de entender os espaços não ocupados no quadro da morfologia urbana.

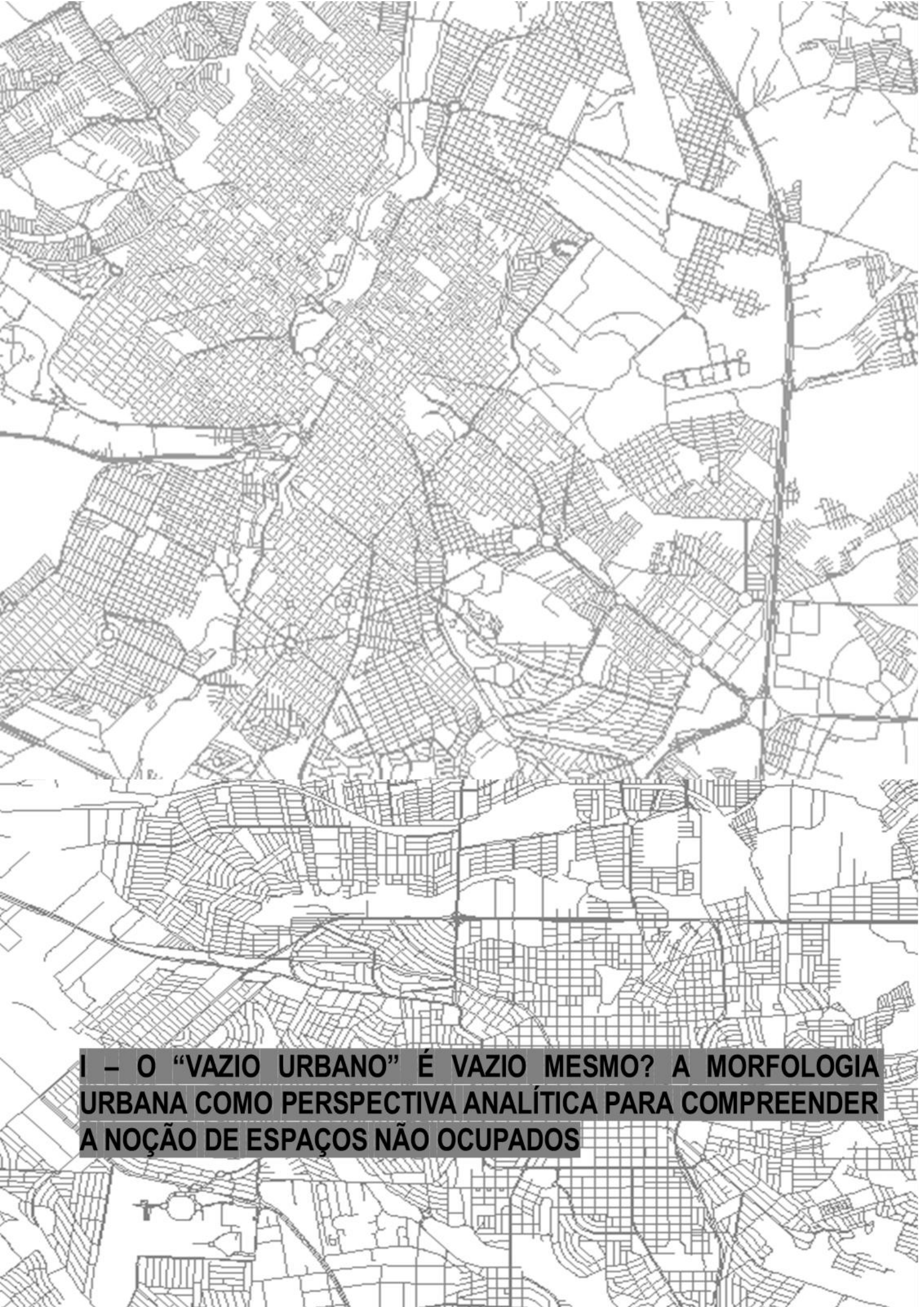
No capítulo dois, apresentamos o processo de expansão urbana de Londrina e Ribeirão Preto e a origem dos “vazios urbanos”. Partimos do histórico das cidades, da expansão urbana, de um lado, e do perímetro urbano, por outro, sempre com foco na consideração dos espaços não ocupados. É neste capítulo que apresentamos alguns dos resultados da tese e os mapeamentos produzidos. Ele ainda contém, a partir da conexão com os dados dos “vazios urbanos”, a distribuição espacial e os processos que envolvem esta condição espacial apresentada, que também vai definir a existência e/ou permanência desses elementos.

No terceiro capítulo, enfoca-se nas práticas de mercado relacionadas aos espaços não ocupados. Como este elemento é utilizado pelos agentes econômicos como instrumento para efetivar a especulação imobiliária. Abordamos os agentes econômicos transformadores de terra em mercadoria, o processo de especulação imobiliária em Londrina e Ribeirão Preto e a distribuição espacial dos “vazios urbanos”.

No quarto capítulo, o debate tem foco na articulação entre elementos estruturantes da morfologia urbana (vias, *shoppings centers*, hipermercados, conjuntos habitacionais etc.) com a distribuição espacial dos “vazios urbanos”.

No quinto capítulo, tratamos de uma síntese em forma de tipologia dos espaços não ocupados. O capítulo contém um debate e quadros nos quais se apresentarão tipos de espaços não ocupados de maneira qualificada, ressignificada e organizada do ponto de vista teórico e metodológico. O esforço é o de propor uma conceituação de espaços não ocupados.

A partir dessa estrutura lógica de abordagem dos espaços não ocupados, tivemos o interesse de responder às questões levantadas durante o desenvolvimento da tese e finalizar a pesquisa com respostas, mas também com perguntas para futuros estudos sobre o tema.



I – O “VAZIO URBANO” É VAZIO MESMO? A MORFOLOGIA URBANA COMO PERSPECTIVA ANALÍTICA PARA COMPREENDER A NOÇÃO DE ESPAÇOS NÃO OCUPADOS

I – O “VAZIO URBANO” É VAZIO MESMO? A MORFOLOGIA URBANA COMO PERSPECTIVA ANALÍTICA PARA COMPREENDER A NOÇÃO DE ESPAÇOS NÃO OCUPADOS

Neste primeiro capítulo, enfocamos conceitos que são importantes para direcionar o leitor ao nosso modo de construir o caminho teórico-metodológico, a partir do qual vamos abordar os espaços não ocupados.

Consideramos os ‘espaços não ocupados’, neste capítulo inicial, como o termo mais apropriado para tratar de um objeto complexo e multifacetado. Portanto, será utilizada a noção de espaços não ocupados como uma expressão ampla que abarca várias perspectivas teórica-metodológicas para, a partir desta denominação, buscar qualificá-las e entender as especificidades de cada denominação que poderia ser aplicada ao nosso objeto de análise. Ou seja, a noção vai servir para denominar áreas não edificadas e áreas edificadas, ambas sem a função social regida pelas políticas urbanísticas. Esta opção de tratar de áreas não edificadas e áreas edificadas se dá porque tem autores que consideram “vazios urbanos” áreas não edificadas, outros consideram “vazios urbanos” áreas edificadas com suas devidas especificações que serão abordadas no desenvolvimento do texto e outros que consideram “vazios urbanos” para tratar de ambas as opções (áreas edificadas e não edificadas).

Outro critério a se observar, neste primeiro capítulo, é que o termo “vazio(s) urbano(s)” sempre será usado entre aspas, assim como está nesta frase e este fato não é mero detalhe. Ele indica que o termo não está adequadamente categorizado e que, por enquanto, é adotado por diversas vertentes teórica-metodológicas, sem cuidados de precisar o seu conteúdo, o que revela a polissemia que caracteriza a expressão, visto ser ela a mais comumente utilizada pelos estudiosos das mais diversas áreas do conhecimento.

Este termo “vazio urbano” é utilizado de modo geral na bibliografia sobre o assunto, com poucas exceções, para os dois tipos de espaços não ocupados, áreas edificadas e áreas não edificadas. Temos como critério não desqualificar o termo utilizado pela maioria dos estudos do tema, porém temos a preocupação de tornar seu sentido mais específico de modo a dirimir a polissemia que o caracteriza.

Consideramos que a palavra “vazio”, parte do termo composto “vazio urbano” não seja a adequada para se referir a áreas edificadas, visto não estarem essas áreas “vazias”, quando há nelas edificação ou edificações. Então, adotamos o “vazio urbano” para áreas não edificadas, mesmo considerando que, em algumas situações, mesmo sem serem edificadas elas possam ter algum tipo de uso ou sentido social, político ou econômico.

Espaços não ocupados também poderia ser uma expressão polissêmica assim como indicamos em relação a “vazio urbano”, contudo, justificamos adotar a noção de espaços não ocupados com base em critérios teóricos e empíricos:

- a) Espaço é uma categoria filosófica empregada em estudos de diversas ciências, além disso, se relaciona com outra categoria, a de tempo, ambas fundamentais para análise do objeto;
- b) Espaço é um conceito básico da ciência geográfica e uma concepção de destaque adotada por autores importantes nos estudos urbanos;
- c) Espaços não ocupados podem ser áreas edificadas e áreas não edificadas, “ocupadas” ou “não ocupadas”.

Neste contexto para qualificar este elemento urbano, além de demonstrá-lo sob os vieses de inúmeras correntes de pensamento, vamos contextualizá-lo historicamente, para que possamos ter elementos que nos auxiliem na análise comparativa, dando-nos o embasamento para diferenciá-los e/ou reconhecer as semelhanças.

A escala geográfica está inerente aos estudos urbanos e nos auxilia como apreensão basilar na construção do objeto desta tese. No que se refere aos espaços não ocupados, constatamos que se trata de um fenômeno urbano que está presente nas cidades e possui distintas influências em múltiplas escalas de análises e, por isso, vamos abordar as definições e os contextos espaciais variados, abrangendo o global, o regional e o local com a preocupação de situar um caminho metodológico coerente e, ao mesmo tempo, articulado.

Nesse sentido algumas perguntas direcionaram nossa reflexão sobre os espaços não ocupados, pois, embora tenhamos uma proposta de noção, era necessário desenvolvê-la em uma concepção teórica e empírica. Para desenvolver o debate teoricamente, adotamos o conceito de morfologia urbana, mas não perdemos de vista que as duas concepções se complementam.

A pergunta mais desafiadora é: como “amarrar” o objeto da tese, os espaços não ocupados, com a perspectiva teórica e conceitual da morfologia urbana? Parecia ser simples, mas não foi. À medida que tentávamos articulá-los, sentimos a necessidade do diálogo, do aprofundamento e da problematização destes elementos, para que tivéssemos mais clareza e domínio.

Para isso, iniciaremos apresentando as perspectivas de: forma urbana e morfologia urbana. Com o desafio de descrevê-las, compará-las e diferenciá-las, para posteriormente associá-las com outras expressões como: plano urbano, tecido urbano, malha urbana etc.; que também têm seu papel no debate.

Nosso objetivo não foi o de descrever as perspectivas de diferentes autores, mas de estabelecer o diálogo entre eles, a articulação entre ideias, realizar a comparação, bem como a diferenciação, de modo que pudéssemos descobrir as singularidades de cada um deles.

Um dos desafios da tese foi denominar e propor a noção de espaços não ocupados. E por que uma noção? Como disse Maria Laura Silveira, referindo-se à definição de cidades médias no Workshop da Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias em Chapecó (2017) e lembrando que se chega a certo nível de pesquisa em que é necessário distinguir conceito e noção: “[...] o conceito é filho de época e a noção é mais aberta”. Deste modo, dados a complexidade e o nível de aprofundamento que nos deparamos, seguimos pela busca da interpretação de noção.

Segundo o Dicionário Básico de Filosofia (2001, p. 12) conceito é

1. Em seu sentido geral, o conceito é uma noção abstrata ou *ideia geral. designado seja um objeto suposto único (ex.: o conceito de Deus), seja uma classe de objetos (ex.: o conceito de cão). Do ponto de vista lógico, o conceito é caracterizado por sua extensão e por sua compreensão. 2. Para Kant, o conceito nada mais é do que uma encruzilhada de juízos virtuais, um esquema operatório cujo sentido só possuiremos quando soubermos utilizar a palavra em questão. Ele distingue: a) os conceitos a priori ou puros (as categorias do entendimento): conceito de unidade, de pluralidade, de causalidade etc.; b) os conceitos a posteriori ou empíricos (noções gerais definindo classes de objetos): conceito de vertebrado, conceito de prazer etc. 3. Em seu estilo matemático, o conceito é uma noção de base que supõe uma definição rigorosa (ex.: o conceito de círculo: figura gerada por um segmento de reta em torno de um ponto fixo). Nas ciências experimentais, o conceito é uma noção que diz respeito a realidades ou fenômenos experimentais em determinados (ex.: o conceito de peso, o conceito de ácido etc.) 4. Termo chave em filosofia, o conceito designa uma ideia abstrata e geral sob a qual podemos unir diversos elementos. Só em parte é sinônimo de ideia, palavra mais vaga, que designa tudo o que podemos pensar ou que contém uma apreciação pessoal: aquilo que podemos pensar de algo. Enquanto ideia abstrata construída pelo espírito, o conceito comporta, como elementos de sua construção: a) a compreensão ou o conjunto dos caracteres que constituem a definição do conceito (o homem: animal, mamífero, bípede etc.); b) a extensão ou o conjunto dos elementos particulares dos seres aos quais se estende esse conceito. A compreensão e a extensão se encontram numa relação inversa: quanto maior for a compreensão, menor será a extensão: quanto menor for a compreensão, maior será a extensão.

Há diferença entre o conceito que é mais complexo, a definição e a noção. Em síntese, a definição diz respeito à singularidade do objeto, com a descrição do que tem de distinto ou específico em relação aos demais, uma descrição da qualidade do objeto e de suas características. O conceito é uma tentativa de delimitação da imagem mental (concreta ou abstrata) segundo a qual o objeto está inserido a partir de um determinado meio físico, social ou teórico (HOUAISS, 2001). Optamos na tese por nos referir ao objeto espaços não ocupados como

noção, uma vez que se trata de um objeto cuja forma e cujo conteúdo precisam ser debatidos e contextualizados.

De modo geral, o que propomos nesta tese é a contraposição entre a proporção do espaço construído urbano e a do espaço não construído. A partir disso, temos como desafio compreender de modo aprofundado quais são as bases teórica-metodológicas que os estudos sobre a temática nos apresentam, haja vista que autores, como por exemplo Alvarez (1994), apontam para a necessidade de não se cair na “simplificação” construído e não construído e defendem a ideia de que o terreno vago só pode ser explicado e justificado considerando as circunstâncias em que está inserido. Para o autor,

[...] a cidade não se constitui de duas partes: uma construída e a outra vazia. [...] o terreno vago só se explica e justifica pelas circunstâncias em que se insere, num quadro urbano caracterizado pela concentração. [...] os terrenos se constituem e têm sua razão de ser, diante do processo mais amplo: a produção do espaço urbano (ALVAREZ, 1994; p. 2).

Nossa orientação geral tem como eixo estruturante a dialética entre as áreas construídas e as não construídas. Por outro lado, quando nos aprofundamos, do ponto de vista teórico, verificamos, que realmente, para compreender e justificar os espaços não ocupados, ou qualquer denominação que se dê a esses tipos de espaço, devemos analisar quais são os pressupostos que estão envolvidos na produção e/ou permanência deles. Obviamente, que não seria adequado tratar dos espaços não ocupados na sua amplitude somente pela contraposição entre áreas não construídas e áreas construídas, uma vez que dentro das diferentes categorias, segundo as quais delineamos o objeto pode, também, encontrar espaços não ocupados sendo áreas construídas, o que vai depender da concepção adotada no estudo. Nossa atenção está em não cair no reducionismo do fenômeno.

Como primeira aproximação, geralmente, parte-se da definição, recorrendo, para tal, ao auxílio de dicionários. Encontramos a seguinte definição para a palavra vazio:

1. que não contém nada ou contém apenas ar. 2. que não há ocupantes ou frequentadores, ou que há em pequena quantidade. 3. que não é habitado, ou que há poucos habitantes, despovoado, desocupado, desabitado. 4. que não produz efeito, inútil, vão. 5. espaço não habitado por matéria, ou o mais esvaziado possível da matéria que continha; vácuo. 6. ausência de conteúdo; oco, vão. 7. espaço desabitado dentro de uma área habitada ‘um bairro populoso, mas ainda cheio de vazios’. 8. Partes não preenchidas ou não ocupadas de algo parcialmente preenchido (HOUAISS, 2001, p. 2834 e 2835).

Como se trata de um termo composto de duas palavras, a segunda que o compõe é urbano, que é definido da seguinte maneira no dicionário,

[...] dotado de urbanidade; afável, civilizado, cortês. 2. relativo ou pertencente à cidade, ou que lhe é próprio. 3. que tem caráter de cidade. 4. ou que vive na cidade, tem ocupação e hábitos típicos da vida da cidade.” (HOUAISS, 2001, p. 2809).

Embora, etimologicamente, o termo vazio separado do termo urbano, tenha uma acepção daquela que trataremos mais adiante, inserimos com o intuito de compreender a construção da ideia do termo por várias perspectivas.

Vamos avançar no debate trazendo outras concepções de “vazios urbanos” de diferentes autores, diferentes contextos espaciais e de múltiplas escalas analíticas. A que está acima citada seria uma definição básica, específica da etimologia do termo que nos ajuda também a compreender a relação do termo com a representação dele na realidade. Esta conexão para a tese é de suma importância.

1.1 Concepções de espaços não ocupados: noções, definições e conceitos

Ao refletir sobre o objeto dessa tese, podemos iniciar com um questionamento geral: Qual é a concepção dos “vazios urbanos” que temos? Trata-se de área não habitada? Sem edificações ou abandonadas? Áreas “sem nada” na linguagem coloquial?

Para responder essas dúvidas iniciais, no âmbito de um texto de cunho científico, partimos para noções, definições e conceitos que estão associados ou empregados como sinônimos da ideia de “vazios urbanos”, utilizados por autores(as) em diferentes contextos espaciais. Para isso, organizamos o quadro 1 que apresenta as diversas acepções que convergem para o que denominamos como espaços não ocupados, as quais são adotadas no Brasil e em outros países. Esse quadro está organizado segundo continentes e países, a partir das obras consultadas e, embora esteja assim organizado, a mesma expressão pode ser utilizada em países diferentes.

Quadro 1: Expressões correlatas a espaços não ocupados

Termos	Continentes	Países
<i>lote o terreno baldío, corazones de manzana, predios rústicos, edificios vacíos, fincas deshabitadas, lotes vacíos y lotes rústicos</i>	América Latina	México

<i>empty lots</i>		Cuba
vazio urbano, terreno vazio, área abandonada, áreas não-ocupadas, lote vago, espaço desocupado, terreno abandonado, área de ruína		Brasil
espaços alienados, espaços estranhos	América do Norte	Canadá
<i>urban voids</i>		EUA
<i>wastelands, vacant lots</i>	Europa	Inglaterra
<i>fricheurbainaine, die sozialbrache</i>		Alemanha
<i>espaces urbains vacants, friches urbaines, terrains vagues</i>		França
áreas encravadas		Portugal
<i>espaço livre, vacíos intersticial, lote de engorde, terrains vagues</i>		Espanha
<i>horror vacui</i>		Holanda
<i>vazios urbanos</i>	África	Moçambique
<i>vacant space</i>	Ásia	Japão
<i>urban voids</i>	Oceania	Austrália

Organização: Agnaldo Nascimento, 2018. **Fontes:** Borde (2006); Cruz e Medina (2013), Dittmar (2006); Lu (2007); Mato Grosso do Sul (2016), Rahmann e Jonas (2015), Sola Morales (1995), Vinnitskaya (2013), Von Schéele (2016) etc.

Sobre “vazios urbanos”, no contexto asiático encontramos o texto “O preenchimento urbano como estratégia de rejuvenescimento dos vazios urbanos”, escrito por Wang Lu (2007). Nele, o autor afirma que a presença dos “vazios urbanos” está aumentando, a cada dia, na China, e que,

[...] a quantidade e velocidade de construção de objectos sólidos no terreno urbano é assombrosa. Simultaneamente, produz-se uma porção equivalente de vazios urbanos. O tema global dos "Vazios Urbanos" é crucial na urbanização chinesa. Embora a imagem geral das cidades chinesas esteja a tornar-se mais global, neutra e caótica. O desenvolvimento urbano na China revela uma identidade própria - eficiência e vitalidade para uma realidade *ready-made*. O “Preenchimento Urbano” é um instrumento para a activação de espaços residuais, para o restabelecimento de ligações entre as partes díspares, para a promoção de um outro tipo de urbanismo dentro do caos existente, resultante de um amplo desenvolvimento urbano (LU, 2007; p. 176).

Nesse sentido, segundo ele, há a necessidade de repensar maneiras de preencher estes “vazios urbanos” com novas atividades urbanas. Cita dois casos que têm sido implementados: - os chamados “Parque do Povo”, que são espaços públicos nas cidades Shenzhen e Pequim; - a “Comuna Tolu” que é um protótipo de habitação social em área de alta densidade direcionada a comunidades de baixo poder econômico.

José Forjaz (2007) utilizou linguagem poética para falar da realidade dos “vazios urbanos”, no continente africano, ao afirmar que este tipo de espaço “assume valores diversos conforme a geografia é o momento histórico e cultural do meio físico e humano de cada cidade”. Afirma que Moçambique é um país onde os “vazios urbanos” são maiores do que o “cheio urbano”:

Mas que vazio?

Não o que ficou da passagem da industrialização à terciarização, pois nunca construímos a cidade industrial.

Não os vazios internos à cidade tradicional, mas um vazio periférico, um vazio de espaços de urbanidade, um vazio de infra-estruturas, de serviços e de equipamentos sociais.

Um vazio de empregos formais.

Um vazio de oportunidades.

O que fazem os arquitectos e urbanistas neste vazio, tão difícil de preencher? Como respondemos de dentro desta nossa condição de dadores de forma ao espaço humanizado que melhor sirva aos danados da terra que habitam estes vazios?

Serão as mesmas, as nossas disciplinas?

As nossas obrigações?

Os nossos objectivos? (FORJA, 2007; p. 190).

Como podemos ver, são questionamentos que estão relacionados à presença dos “vazios”, bem como quais são as perspectivas que podemos ter sobre eles, nas cidades, como opção para o uso e a apropriação espacial. Ressalta que, no caso de Moçambique, há “lógicas cristalizadas difíceis”, mas reconhece a importância do debate sobre o tema.

Na América do Norte, mais precisamente no Canadá, encontramos estudos relacionados aos chamados “vazios urbanos”. Herbert Enns (2007) defende a ideia de serem preenchidos, os espaços que são chamados de espaços alienados e espaços estranhos, por meio de projetos para estas áreas. Segundo o autor:

Desafiando o pressuposto de que os Vazios Urbanos têm de ser "preenchidos" [reconstituídos, reequipados, relocados, reabitados, reorganizados, reutilizados, funcionalizados, etc.] segundo a arquitectura e estratégias de planeamento ortodoxas, esta instalação procura conduzir a atenção para a necessidade de reconhecermos e aceitarmos a nossa coabitação urbana com o mundo natural. No Canadá, as cidades principais desenvolvem-se à volta de rios: Fraser, Bow, South Saskatchewan, Red, Don e St. Lawrence, por exemplo. Estes sinuosos e vivos Vazios Urbanos fornecem *habitats* biologicamente diversos a animais, peixes, transeuntes, crianças e a flora e fauna de todos os tipos (ENNS, 2007; p. 172).

É possível observar que estes espaços estão associados às chamadas áreas verdes, que podem ser utilizadas como *habitat* de flora e fauna como também lazer e entretenimento.

No contexto europeu, sobre Lisboa mais precisamente, o estudo de Castanheira (2012) explora o tema de “vazios urbanos”, como um elemento de descontinuidade urbana e sendo um elemento importante da morfologia das cidades. O estudo tem como recorte analítico o bairro Padre Cruz. No texto, o autor contrapõe-se à ideia do que chama de fratura e de descontinuidade ligadas aos “vazios urbanos”, como também recria o conceito apresentando outras perspectivas sobre o papel desses espaços na construção do espaço urbano. Ele considera que os “vazios urbanos” são um dos temas mais relevantes de intervenção das cidades contemporâneas, e que sua existência e permanência tem várias facetas de compreensão, o que pode ser visto como entrave ou como uma oportunidade, dependendo de qual agente social ou interesse ele defende. Ressalta: “[...] o que é realmente difícil num vazio é não fazer nada e saber como nada fazer (CASTANHEIRA, 2012; p. 1)”, ou seja, sempre haverá uma função e um conteúdo dado ao conjunto da morfologia urbana em que os “vazios” estão inseridos.

Ele descreve que o “vazio urbano” pode se apresentar em diversos formatos e morfologias e que o desafio está em torná-lo parte integrante da cidade. Depreendemos, a partir do ponto de vista do autor, que integrar não se limita a estar presente, pois embora muitos dos “vazios urbanos” estejam integrados na malha urbana ou no tecido urbano, eles não possuem função individual ou coletiva, pública ou privada, deixando de cumprir sua função social.

Segundo Castanheira (2012; p. 5), o objetivo geral da sua dissertação de mestrado é “[...] contribuir para a melhor compreensão dos “vazios urbanos” enquanto fracturas na fisionomia da cidade, e simultaneamente propor ferramentas capazes de colmatar as mesmas”, e completa reforçando a ideia de “restituir ao vazio a capacidade de funcionar como elemento estruturante plenamente integrado e cerzido no cenário urbano”.

Outra abordagem que nos chama atenção e se aproxima do objeto dessa tese é aquela em que o autor busca integrar o vazio urbano a partir de uma concepção de morfologia urbana que proporciona a diversidade no uso urbano. Esta concepção consiste em pensar a função desse espaço numa cidade que haja maior integração entre lugar para viver, realizar o trabalho, fazer trocas, negócios, viver o ócio, condições para a realização cultural etc., tendo como um eixo de pensamento as relações de vizinhança, ao repensar a problemática de “vazios urbanos” e da estruturação das cidades.

Além disso, ele ressalta a importância de se compreender o que é o “estender da cidade na era moderna”. Segundo o autor, é a partir desse processo que se criam as formas de paisagem urbanizada em contraposição às aquelas tradicionais e dicotômicas que opõem cidade e campo, urbano e rural e, centro e periferia. Nessa nova morfologia urbana o “vazio” é a afirmação da presença de descontinuidades “e não o elemento gerador de continuidades espaciais e coletivas

(CASTANHEIRA, 2012; p. 5)". Diante dessa afirmação, mesmo que aparentemente óbvia, seguimos a reflexão em convergência com o pensamento do pesquisador: a presença e a permanência dos "vazios urbanos" geram descontinuidades no tecido urbano, que vão depender da dimensão e da concentração, que varia no espaço urbano: há zonas que se têm mais e outras "vazios urbanos", há aqueles com maiores extensões e outros com menores, há casos em que se misturam as diversas dimensões³.

Esta análise vai ao encontro da ideia que defendemos nesta tese, de que os espaços não ocupados são estruturantes da cidade, relacionam-se com a morfologia urbana por possuírem forma, conteúdo e função. Quando, ademais, lhe é dada a função de integrar o cenário urbano de maneira equilibrada, de modo coletivo e com realização da função social da terra, ele é um elemento de conexão das relações entre os agentes urbanos.

As formas tradicionais de criar e expandir as cidades estão geralmente associadas a distintos processos na atualidade: "[...] Efectivamente a cidade tradicional crescia por continuidade, seguindo alinhamentos edificados, operações individuais conforme as necessidades, crescia de forma empírica (CASTANHEIRA, 2012; p. 8)". O autor acrescenta que:

Reflectindo quase sempre aglomerados consolidados em outros tempos – medievais, renascentistas, barrocos, [...] – que ainda subsistem nas cidades, tal como, produto de intervenções cirúrgicas na malha urbana, elementos construídos mais contemporâneos que se coadunam com as pré-existências, na cidade tradicional é normal a parcela e a rua funcionarem como elementos estruturantes fundamentais, adjacentes a uma dicotomia de cheio e vazio, ou seja, espaço construído e espaço livre, respectivamente. Na periferia, o sistema de ruas e outros espaços abertos estão sujeitos quase sempre a um misto de malhas rurais pré-existent⁴, de estruturas viárias recentes – maioritariamente fruto de promoções imobiliárias de escalas diversas, mas que se agregam de forma desconexa – e de infra-estruturas viárias. As parcelas deixam de definir o cheio, ou seja, espaço construído, que passa a ser descontinuo (CASTANHEIRA, 2012; p. 9)".

Por outro lado, as diferenças da cidade moderna se dão através da influência direta do

[...] avanço tecnológico que a Industrialização trouxe à cidade e a lógica de construção e desenho dos cheios e vazios que a arquitetura da cidade moderna inspirou, apresentam fracturas através dos vazios formulado pelo modernismo, os *terrains vagues*, as vias ferroviárias, vias e nós rodoviários, até mesmo um isolamento propositado incutido por pensamentos higienistas e/ou uma divisão assumida de usos, ou através de uma cidade-jardim por cumprir (CASTANHEIRA, 2012; p. 8)".

³ No capítulo II, com os estudos de caso de Ribeirão Preto e Londrina, poderemos constatar o que foi explanado aqui.

⁴ É importante ressaltar que, no caso das cidades portuguesas, não há perímetro urbano como as cidades brasileiras, compreendida como esta "linha imaginária" estabelecida por legislação, que separa o que é área rural e o que é área urbana. Há outros critérios para distinguir áreas rurais de áreas urbanas.

A diferença entre a forma urbana de pré-capitalista e da contemporânea está nos processos espaciais e temporais, associados, por exemplo, ao avanço tecnológico que estabelece novas condições para a transformação da morfologia urbana.

As análises relativas à função dos “vazios urbanos” apresentadas, elevam-no à condição de parte da morfologia urbana e, portanto, do elemento importante no processo de estruturação das cidades. Sua função, a importância ou não de seu uso se transforma no decorrer do tempo, e isto não só muda a forma da cidade, mas também a concepção que os agentes sociais atribuem a ela.

Trazendo mais aspectos ao seu embasamento, Castanheira (2012, p. 9) apresenta a visão de Viganó (1999), com a ideia de “Cidade Invertida” ou “*Reverse City*”. Para esse autor, a cidade contemporânea

[...] se transformou numa cidade invertida, onde a relação tradicional entre cheio e vazio, ou seja, entre espaços construídos e espaços livres, sofre uma inversão. Assim, enquanto na cidade tradicional compacta o vazio servia como espaço estruturante ao tecido urbano, organizando-se o cheio, o construído em seu redor, na lógica de cidade invertida transmitida pela concepção modernista de cidade, o vazio é agora desvalorizado enquanto elemento estruturante da malha urbana.

A ideia de “Cidade Invertida” faz mais sentido, quando se dá peso às novas formas trazidas pela presença do Modernismo, pois se inverte “a lógica de cidade tradicional quebrando a noção de continuidade urbana de cheio, enquanto sucessão de massa construída” (CASTANHEIRA, 2012; p. 11). Sendo assim:

Na cidade invertida, o vazio, antes a exceção, torna-se a “regra” e deixa de participar na formação da cidade enquanto elemento estruturante, agregador e singular. Imaginemos, então, a metáfora do esqueleto humano, mas invertida, ou seja, o que era osso agora é articulação e vice-versa. O que se pode constatar? Seguramente, o esqueleto ficaria incapaz de fazer o corpo humano mover-se ou equilibrar-se. O mesmo é verificável pela incapacidade da cidade Moderna impor um equilíbrio urbano, pois o vazio perde a sua utilidade prática de elemento gerador e/ ou potenciador de lugares significantes. O vazio perde essa qualidade ao passar esse papel, função para os elementos construídos – cheios (CASTANHEIRA, 2012; p. 12)”.

Como podemos visualizar, o conceito de cidade invertida é elaborado, via metáforas, que se enquadram de modo descritivo. Seguramente, a configuração espacial apresentada, atualmente, nas cidades e a utilização dada aos “vazios urbanos”, na maior parte dos casos, não

vai ao encontro de um aspecto geral de “equilíbrio”, no qual ele tem o papel de existir e permanecer para dar função de fluidez e movimento à cidade, sendo um contraponto à rigidez do tecido urbano.

É de suma importância ressaltar que não defendemos a não existência dos “vazios urbanos”, o que defendemos é que seu uso, sua função e o conteúdo dado a ele sejam coerentes com a busca de uma cidade onde, efetivamente, tenha-se direito a ela, indo contra a segregação socioespacial e a desigualdade socioeconômica.

Alguns trechos da citação chamam bastante nossa atenção, o primeiro: “vazio como exceção” e o segundo, “vazio como regra”, pois a combinação entre essas expressões constitui mais uma interpretação interessante sobre os “vazios” no espaço e no tempo, mostrando que há diferenças no conteúdo que se atribui aos termos, os quais se alteram segundo as circunstâncias.

Em consequência da presença expressiva dos “vazios urbanos”, Castanheira (2012, p. 12) adiciona a concepção de que

[...] passamos a viver em ilhas espaciais e temporais com diferentes funções. Estas ilhas são conectadas por estradas que atravessam um “mar” de vazios. As esferas de actividades mudaram de círculos concêntricos para pontos especializados no espaço. Este sistema de organização conduziu a um empobrecimento e a um declínio do significado dos vazios enquanto elementos estruturantes da cidade”.

Vemos também que infraestruturas, como o eixo viário servem de conexão no tecido, ainda que não fizesse sentido conectar os “vazios urbanos”, se estes não tiverem uma função benéfica à cidade. Por outro lado, sabemos que a presença de infraestruturas carrega consigo um valor que se agrega ao preço do solo urbano.

De acordo com Castanheira (2012, p. 98 e 99), outros pontos podem ser considerados, o que mostra como o tema é complexo

Propõem-se, então, que os entre-espços devam seguir uma lógica de continuidade de cheio e vazio, que explore a relação e articulação entre os espaços que liga, seja interior ou exterior, privado ou público, de modo a estimular uma noção comunicação fluída, movimento, transição e passagem, permanência e fixação. Devem ser um lugar que se deseja habitar, um lugar assente na sua memória, um lugar capaz de formular uma identidade. Os entre-espços devem viver de uma arquitectura “híbrida” na sua relação de público e privado, que suscite o desejo de caminhar ou permanecer através da memória e dos percursos que no espaço são estabelecidos. Devem despertar a intenção de habitar o espaço.

Para Almeida et. al. (2013), em Portugal, os “vazios urbanos” também são abordados, segundo a concepção de vazio a partir do meio urbano e a oposição entre espaços naturais e

artificializados. Nele, os autores realizam a distinção entre “vazios urbanos” e terrenos baldios, sendo estes entendidos como “[...] a ausência de uma utilidade imediata (resultante, por exemplo, do abandono de antigas práticas da pastorícia que, entretanto, perderam o seu enquadramento no mundo urbano)”. Por outro, os “vazios urbanos” enquadram-se como “desocupados, abandonados ou devolutos, representa de alguma forma a promessa de uma reocupação futura, ditada pelo planeamento urbano e a arquitetura”. Almeida et al. (2013, p. 3) acrescentam que o termo “vazios urbanos”,

[...] indicia assim uma ocupação futura, na possibilidade do que pode vir a ser (futuro) e não no que deixou de ser (passado). O vazio urbano seria, deste modo, uma identidade indefinida entre o passado e o futuro, até ao preenchimento funcional do próprio vazio. É como afirmar que o planeamento e a arquitetura têm horror ao vazio, tendendo a preencher os espaços naturais, ou abandonados pelas atividades rurais, com algum tipo de equipamento urbano, edificações e ocupações que conduzem, inevitavelmente, à funcionalidade do vazio ou do espaço intersticial. O vazio não existe, pois, senão para ser preenchido. Neste caso, o vazio não tem lugar e define-se exatamente por uma condição a anular e que suscita a intervenção por parte do planeador ou do arquiteto. Porque este vazio, que também representa a ausência de planeamento e de uma compulsiva reutilização, assume-se afinal como um lugar pleno de oportunidades, a promover após intervencionado, para a fruição de espaços reconstruídos e de novos trajetos à escala do peão e do habitante da cidade. [...] vazio urbano deve ser, assim, devolvido ao cidadão como um tributo ao lazer e à possibilidade de uma atividade regeneradora no contacto com a natureza. Não se veja aqui qualquer crítica à intervenção do planeador ou do arquiteto, simplesmente a ideia de que tanto um como outro não podem cumprir a sua missão mantendo a inação. A cidade é, por conceito, um espaço construído e habitado, um território próprio sob a gestão política da densidade dos fatores humanos e biofísicos. A relação entre espaços com características diferentes, entre os grupos sociais e as suas atividades, encontra eco na função do planeamento e nas forças do mercado. Num ou noutro sentido, pelos resultados de um planeamento ou sob as consequências de um exercício livre das forças do mercado, a cidade nunca é um produto do aleatório. As suas formas de ocupação e de humanização do espaço transgridem com a ideia do vazio enquanto possibilidade de espaço não regulado. Neste sentido, o vazio urbano representaria um espaço sub-regulado, representativo de ambientes de função incerta, lugares residuais ou ainda zonas de transição entre o espaço público e privado, edifícios abandonados como espaços vagos deixados sob a voragem urbana e a funcionalidade dos territórios.

Dentre muitas análises e possibilidades de reflexões, observa-se que os autores como Borde (2006), Fausto e Rábago (2002), Gomes (2012) e Vaz e Sedin (2007), denominam também áreas construídas abandonadas como “vazios urbanos”.

O “vazio”, em síntese, é compreendido como um espaço que deve ser preenchido, que, à primeira vista, é entendido como ausência, sendo assim aparentemente contraditório, vê-lo, depois, como oportunidade de se criar uma série de possibilidades de usos, funções e conteúdos.

No entanto, é preciso considerar, como já foi destacado, que os espaços não ocupados devem ser enquadrados historicamente dependendo da perspectiva de análise e das suas condições espaciais e temporais, ou seja, a concepção que sobre eles é também mutante. Para isso, é importante compreender especificações, por exemplo, os espaços não ocupados podem ter sua origem no crescimento e expansão das cidades, gerando interstícios não edificadas, como também pode ter sua origem parcelas do território urbano consolidadas, na forma de áreas edificadas abandonadas. Assim, tais espaços vão ser determinados pelo tipo de uso, pelo tipo de conteúdo e pela função que lhes são dadas no espaço e no tempo pelos agentes sociais e econômicos.

Esta funcionalidade não corresponde apenas à classe do espaço edificado, mas abrange a possibilidade de intervenção sobre os interstícios, os espaços residuais deixados vagos pelo abandono ou entregues à sua condição natural de reserva de solo e lugar expectante. Deste modo, a dimensão de um vazio urbano é variável, podendo englobar um complexo industrial abandonado, edifícios degradados e desocupados, áreas intersticiais não intervencionadas, espaços de feira ou parques de estacionamento inativos ou, mesmo, corresponder à marginalização de áreas rurais improdutivas e áreas florestais junto a espaços habitados”, (ALMEIDA, et al.; 2013, p. 3).

Temos que salientar um aspecto fundamental, para entender os espaços não ocupados, segundo algumas especificidades brasileiras do ponto de vista urbano: a existência de perímetro urbano. No caso brasileiro, esta linha imaginária regulada juridicamente por lei municipal separa o espaço urbano do rural, e interfere no que se entende como urbano e rural.

De outro lado, em cidades brasileiras, glebas que estão dentro do perímetro urbano e por tal, são “vazios urbanos”, correspondem a grandes extensões, cujos proprietários optam pelo seu uso agrícola e, desta maneira, embora potencialmente pudessem ser urbanas, sobre as quais se cobrava o Imposto Territorial Urbano, em função do uso dado são tributadas pelo Imposto Territorial Rural, cujo custo é bem menor, o que é respaldado juridicamente ⁵.

Na dissertação de mestrado de Gomes (2012), da área de Engenharia Civil, encontramos pontos relevantes a respeito do tema em debate. A partir do contexto espacial português, o autor frisa a existência de lacunas na malha urbana que, muitas vezes, são “esquecidas”, enquanto áreas sem ocupação, utilização ou finalidade definida. Estas áreas ficam sem usos compatíveis

⁵ Mais informações sobre é encontrada no site: http://www.ambito-juridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=7880. Com título: “Cobrança de imposto: Imóvel usado na agricultura, mesmo em área urbana, é devedor de ITR” (2016), na qual apresenta uma análise comparativa do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) e Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) indicando, através de julgados recentes dos Tribunais Superiores, em caso de imóvel localizado em zona urbana e produtor rural qual a incidência tributária.

ao desenvolvimento urbano, mesmo sendo espaços em que o grau de possibilidades favoráveis é diverso, dotadas de infraestruturas e em áreas consolidadas da cidade. Gomes (2012; p. 19) aborda mais detalhadamente o assunto declarando que

Por vezes quer as autarquias os proprietários dos terrenos não tomam a iniciativa de procurar soluções para a problemática dos vazios urbanos, ficando estes terrenos parados no tempo, com falta de aproveitamento dos espaços, criando problemas na continuidade da malha urbana, para além de situações de marginalidade.[...]Tratando-se assim, de espaços vazios mas cheios de oportunidades que aguardam pacientemente por um sentido ou utilidade prática na vida da população e da cidade. [...] Uma análise aos vazios urbanos implica uma reflexão prévia acerca de como estes vazios, lato senso, podem ser (ou vir a ser) lugares a partir dos quais se possa requalificar a paisagem e o ambiente urbano.

Neste trecho, fica posto que além da responsabilidade atinente ao proprietário privado, a existência e permanência dos “vazios urbanos” também é de responsabilidade do setor público, que o tempo pode ser uma adversidade ou não, mas que a falta de aproveitamento adequado destes espaços é um entrave urbano, havendo assim a necessidade de requalificação deles.

Os espaços vazios urbanos são “bolsas vazias” na cidade, áreas destituídas, ausentes, silenciosas, onde aquilo que lá acontecia já não acontece, ou onde nunca lá aconteceu. [...] Em contraponto podemos falar de cheios urbanos, espaços onde acontecem coisas, áreas que servem de cenário aos mais diversos acontecimentos e rituais. [...] Estas zonas da cidade têm, ou já tiveram algum sentido, sendo o resultado de um processo, com uma génese, uma raiz, ou seja estas zonas surgiram por uma determinada razão. Debater o vazio urbano implica debater o significado da expressão, não só a nível do que se considera como ausência, mas também no modo como tal se manifesta no contexto da cidade. Os vazios urbanos são, portanto, espaços inactivos, espaços de nada por vezes receptáculos dum passado que, mais próximo ou mais longínquo, acaba por se sobrepor ao agora (GOMES, 2012; p.17 e 19).

Para tornar a explicação mais clara, ele faz o contraponto entre o cheio e o vazio, porém percebe-se que se trata de uma alternativa de exemplificação, uma vez que sua concepção de “vazios urbanos” ultrapassa a dimensão das formas urbanas. O autor considera estes espaços como conjunto composto de função, forma e conteúdo, sobrepostos no tempo e no espaço. Segundo Gomes (2012, p. 20),

Os vazios urbanos são fenómenos típicos da sociedade pós industrial, designando espaços residuais resultantes de zonas industriais obsoletas, de corredores e pátios ferroviários esquecidos, dos movimentos de especulação imobiliária, de catástrofes ou de edifícios centrais abandonados. São considerados uma disfunção, um ponto de ruptura do tecido urbano, um

espaço não produtivo e eficiente, podendo corresponder a terrenos baldios, ruínas, construções e até bairros abandonados.

Como demonstra a maioria dos textos referentes aos “vazios urbanos”, o seu debate vai além da sua relação com o mercado imobiliário, (ARIAS, 1992; IKUTA, 1998; SANTOS, 1990), em termos de produção e permanência, e é este fato que tentamos enfatizar nesta tese.

Outras distinções são fundamentais para a compreensão destes espaços. Suas temporalidades e espacialidades vão rebater diretamente na morfologia urbana, como afirma o autor

Na cidade tradicional esta noção de vazio é construída a partir do espaço “negativo” ou seja o não edificado, quase sempre o espaço público e formalmente definido em praças, passeios, jardins ou arruamentos. Na cidade extensiva a grande porção de território não edificado corresponde a uma grande diversidade de tipologias de vazios urbanos de acordo com as suas utilizações e vivências: desde as áreas intersticiais, que perderam coerência no sistema em que se inseriram devido à pressão dos espaços urbanos ou da criação de infra-estruturas, aos corredores verdes com qualidades paisagísticas e ecológicas. Assim, em termos morfológicos os espaços vazios correspondem a situações de falta de continuidade da malha urbana, subaproveitamento de infra-estruturas existentes ou seja, de desperdício e efeito barreira (GOMES, 2012; p. 21).

Distinguindo o sentido dos “vazios urbanos” na cidade tradicional daquele relativo à cidade extensiva, podemos constatar a influência que têm na estrutura das cidades, conforme sua extensão, função, conteúdo e o tempo que o mesmo permanece como tal. Na cidade tradicional, o tecido urbano no geral era compacto sobretudo em função das formas de deslocamento possíveis, enquanto nos moldes da cidade contemporânea, ele é extensivo e mais disperso.

Em Fausto e Rábago (2002), encontramos um debate bastante interessante, no que se refere à perspectiva dos “vazios urbanos”. Este estudo se refere ao contexto espacial de Guadalajara, no México, a partir do qual podemos refletir numa escala mais ampla, a de América Latina e, também, sobre uma zona metropolitana, e levantar elementos cruciais para construção e problematização do objeto desta tese.

Conforme Fausto e Rábago (2002), a cidade de Guadalajara não possuía, até a publicação do texto, estudos analíticos e descritivos sobre os “vazios urbanos”. Nos documentos de planejamento urbano, quando eles aparecem, isso ocorre de maneira marginal, somente ligada à mensuração das superfícies que correspondem a lotes vagos, espaços não construídos, sem considerar outros tipos de “vazios urbanos” presentes no espaço urbano. Eles acrescentam que

Este tipo de documentos lo focalizan principalmente como un problema de áreas urbanas centrales y reducen la explicación de este fenómeno a causas de tipo económico, en el sentido funcional del término: se presupone la especulación de los propietarios como causa primera de la existencia de lotes baldíos; la sub-valoración de ciertas áreas por la pérdida de actividades económicas, la degradación y el abandono de las viviendas, terminarían por aumentar el número de construcciones subutilizadas (particularmente en los niveles superiores de los edificios), (FAUSTO e RÁBAGO, 2002, p.1).

Os autores enfocam somente e/ou principalmente os “vazios urbanos” localizados em áreas centrais urbanas, enquanto sabemos que os “vazios” devem ser apreendidos em todo o espaço urbano dada a sua presença no conjunto da área urbana, ainda que sua diferença vai estar localização, na quantidade, maior ou menor, e na dimensão dessas áreas nas diferentes parcelas do espaço urbano.

Outra tendência a respeito dos “vazios urbanos” é reduzir o seu importante papel como estruturante na morfologia urbana por somente considerar e/ou dar mais evidência aos aspectos de ordem econômica, o que é fundamental, porém, o contexto espacial e temporal dos “vazios urbanos” extrapola essa dimensão analítica. Embora, o recorte temporal das cidades na tese seja atinente ao modo capitalista de produção e, por consequência, à produção capitalista da cidade, responsável pela constituição de espaços não ocupados, eles não são exclusivos de cidades capitalistas, pois se tem evidência da presença em cidades dos mesmos em outros modos de produção.

A concepção de Fausto e Rábago (2002; p. 7) entra em consonância com o parágrafo acima, pois eles frisam que, ao tentar compreender,

[...] la existencia y la persistencia de los vacíos intra-urbanos en una metrópoli como Guadalajara, se requeriría abordar el tema no sólo como un problema de orden económico que se reduce a la especulación, sino anteponiendo su naturaleza social como forma de producción y uso del suelo urbano determinado por y a la vez determinante, del actual sistema metropolitano. Pues este doble estatus del suelo tendría manifestaciones morfológicas identificables --tanto de tiempo espacial como social; urbanización y urbanidad-- en ciertos periodos de tiempo.

Encontramos, assim, aspectos que consideramos relevantes, embora o estudo citado como embasamento seja de uma metrópole, enquanto a nossa tese volta-se à compreensão desse fenômeno em duas cidades médias. O primeiro aspecto é, justamente, o de frisar que é um reducionismo compreender os “vazios urbanos” somente a partir dos interesses econômicos de sua produção. É imprescindível entendê-lo também por sua “natureza social” para se avançar na discussão no sentido de se problematizar a presença dos “vazios urbanos”, pois, sua existência e

permanência relacionam-se com a morfologia urbana e, conseqüentemente, com a estruturação e reestruturação das cidades (SPOSITO, 2006). No conjunto de produção e do uso do solo urbano eles são determinados por agentes sociais e por processos diversos e/ou determinantes.

Um segundo ponto importante, é aquele relativo à articulação espaço-temporal para se estudar os “vazios urbanos” na relação com a morfologia urbana:

A través de una lectura histórica de la producción de suelo urbano [...] se podría tratar de identificar los principales elementos que, en referencia a los vacíos urbanos, definen una relación entre morfología espacial y morfología social; en un marco de tiempo que considere principalmente los últimos treinta años (cuando acontece el incremento excesivo de estos vacíos), pues ello permitiría registrar la evolución de ciertas zonas de interés (FAUSTO e RÁBAGO, 2002, p. 7).

Para incrementar nossa análise utilizamos, assim como os estudiosos citados, um conceito que pode levar à análise que ultrapasse a dimensão da forma urbana em si, para tratar do conceito de morfologia urbana, através da relação entre morfologia social e espacial.

Os mesmos autores ressaltam que se deve ter três níveis de análise:

[...] social, donde se estudiarían cuestiones relacionadas no sólo con las prácticas de uso y apropiación de los espacios, el valor que los distintos agentes conceden a la tierra, los actores emergentes en el desarrollo urbano, etc., sino sus implicaciones simbólicas en la imaginación colectiva;

[...] espacial, que reuniría elementos (por ejemplo, una caracterización tipológica de los vacíos urbanos) para comprender la relación de las áreas estudiadas con su contexto territorial, en términos de su inserción en el tejido urbano y el nuevo sentido de las unidades urbanas: la dinámica de las redes urbanas, las estructuras del equipamiento, el pulso de la vivienda, el impulso de los espacios de trabajo;

[...] político, donde se consideraría la imagen de la ciudad --y/o su ausencia-- que subyace a la acción pública; la particular interpretación de los términos jurídicos que justifican la intervención del Estado en la materia --como la noción de bien común y la función social de la propiedad--; las formas de cooperación y participación a través de las cuales se definen los espacios de poder, instrumentados a partir del desarrollo de áreas subutilizadas estratégicas, la gran preocupación por regular con normas cada vez más amplias, y los escasos programas de impulsos al desarrollo urbano.

Deste modo, utilizando a morfologia urbana como um conceito chave de compreensão dos “vazios urbanos” e conscientes das suas ramificações, vemos mais uma vez a necessidade de analisar este objeto para além da perspectiva econômica, assim não reduzindo a complexidade desse fenômeno. Em virtude dessas três ramificações explicitadas, os “vazios urbanos” podem e devem ser problematizados pelas perspectivas sociais, espaciais e políticas.

Quando se refere à configuração espacial e à magnitude simbólica dos “vazios urbanos”, Fausto e Rabágo (2002) iniciam com a indagação: é possível medir os “vazios urbanos”? Do ponto de vista territorial, como já mencionado, sim. Aliás, é o que mais se encontra em estudos sobre o tema. Ao continuar suas análises eles chamam a atenção para o aspecto de que para medir os “vazios urbanos”, além da sua proporção territorial, é necessária uma noção ou definição ou conceito.

Como não se encontra uma “definição universal” a esse respeito, indicam os autores que o caminho seria refletir na direção de uma “definição universal” e/ou ramificações de categorias específicas dentro de um conceito maior, citando alguns prováveis motivos, uma vez que, segundo eles, é “difícil determinar las dimensiones de un fenómeno - aún suponiendo que existieran métodos para hacerlo - y más aún plantear comparaciones. (FAUSTO y RÁBAGO, 2002; p. 2).

Nesta conjuntura, demonstram que, em Guadalajara, os autores não propõem ou utilizam uma definição ou conceito propriamente ditos; somente, quando necessário, de modo associado a leis cadastrais fiscais, é que distinguem áreas como lotes vazios e como lotes rústicos. Em outros tipos de documentos, conforme Fausto e Rábago (2002; p. 2), “los términos más frecuentemente asociados a la subutilización o subocupación de áreas urbanas consolidadas son: lotes los terrenos baldíos, corazones de manzana, predios rústicos, edificios vacíos, fincas deshabitadas.”

O que se percebe na maioria das narrativas sobre os “vazios urbanos” é que não há uma preocupação de padronizar o termo, havendo uma certa distância entre o que se teria como definição e as características específicas daquilo que se está a descrever como um elemento urbano. Ou seja, quando não há esta aproximação entre as características do objeto e sua devida descrição para resultar em adequado delineamento dele como definição, noção ou conceito, então, temos um problema a ser resolvido. Este é um dos impasses que encontramos e por isso propomos a noção geral: de espaços não ocupados.

Frediani (2014), utilizando-se do termo “tierra vacante” ou “espacios vacantes -fiscales y/o particulares”, no contexto de cidades médias na Argentina, estudo de caso de Gran La Plata, tem como objetivo avançar, no sentido teórico-empírico associando a discussão a uma gestão urbana sustentável. Verifica-se de maneira enfática, que a presença de “tierra vacante” estimula a cidade dispersa e a falta de integração decorrente desse fato, segundo a autora, traz problemas urbanos consideráveis. Considera que os usos do solo devem ser repensados tratando os “vazios urbanos” não como entrave e sim como oportunidade de transformações. Tendo isto como argumento ela separa, amparada em outros autores, os dois entendimentos de “espaços vacantes”: O primeiro como problema:

[...] como un problema, se reconoce que la modalidad de producción de suelo urbano, dispersa y con grandes vacíos intersticiales trae aparejada un incremento de los costos de urbanización, tanto económicos como socioambientales, presionando sobre el presupuesto público para su mantenimiento, y dificultando la integración entre los barrios.

E o segundo, como oportunidade:

los espacios vacíos como oportunidades, los mismos serían útiles para poder reorientar la forma de crecimiento y desarrollo urbano. El potencial de oportunidad dependerá de la importancia de reutilizar dicho espacio, el carácter estratégico de su ubicación y la proximidad a arterias principales y/o a servicios circundantes que dicho suelo presenta (FREDIANI, 2014; p. 3).

Além de classificar as duas facetas como podem ser vistos os espaços não ocupados, ela descreve, de maneira mais detalhada, a importância deste elemento urbano na morfologia urbana e cita alguns processos de produção da cidade com os quais eles estão relacionados. Frediani (2014, p. 4) afirma que

las tierras vacantes pueden reconocerse, por un lado, como espacios de oportunidad con un importante potencial social y de uso para las diversas actividades urbanas. Estas tierras revisten un carácter estratégico en el control del crecimiento urbano expansivo y en la conformación de un espacio urbano consolidado. Un uso y reutilización racional de las tierras vacantes contribuirían a recomponer y ordenar la ciudad en su totalidad, favoreciendo la integración socio-territorial. Pero, por otro lado, la tierra vacante puede constituir una forma conflictiva de extender el hábitat, si no se garantiza una adecuada movilidad de la población, y si el saneamiento y la higiene urbana no pueden concretarse. Por este motivo, la expansión urbana debería controlarse mediante políticas que estimulen la ocupación de lotes en áreas provistas de una infraestructura adecuada.

Milton Santos analisou os “vazios urbanos”, na década de 1990, em estudo realizado sobre a cidade de São Paulo, em que afirma “[...] a cidade expande os seus limites, deixando, no seu interior, quantidade de terrenos vazios. O fenômeno é antigo, embora sem a expressão atual (SANTOS, 1990; p. 25)”.

O autor, assim como nós, já considerava o fenômeno “vazios urbanos” como um elemento urbano “antigo”. O que também chama a atenção é que há quase três décadas os “vazios urbanos” são considerados por ele como um objeto a ser pesquisado.

Utilizando-se de autores importantes como Caio Prado Júnior, que explana sobre os bairros da cidade de São Paulo, Santos (1990; p. 25 e 26) destaca:

[...] surgindo como surgiram da noite para o dia, ao acaso das conveniências ou oportunidades da especulação, não são (os bairros), em regra, contínuos, sucedendo-se ininterruptamente, como seria em uma cidade planejada: espalham-se por aí à toa, fazendo São Paulo, nestes setores mais afastados

do centro, uma sucessão de áreas urbanizadas, com interrupção de outras completamente ao abandono, onde, muitas vezes, nem ao menos uma rua caminho transitável permite o acesso direto.

Nesta passagem, constata-se outro autor manifestando preocupação com a presença crescente de “vazios urbanos” originados de diversas maneiras naquela época, mas que traziam consigo consequências negativas, no que se refere a áreas abandonadas etc.

Além de considerar, em especial, o caso de São Paulo, Santos (1990) aponta outros casos de cidades, como Rio de Janeiro e Belo Horizonte que enfrentam igualmente a presença significativa de “vazios urbanos”. É pertinente salientar que, neste estudo, o enfoque é dado à articulação entre os “vazios urbanos” e a produção imobiliária que o autor chama de especulação.

Sendo um dos estudos pioneiros a levantar o debate sobre os “vazios urbanos” no Brasil, Santos possui o mérito de trazer ao cenário concepção que sinalizava uma das formas de produção desses espaços. Esse debate, embora com poucas páginas, traz à tona perspectivas não somente quantitativas, mas também qualitativas na medida que demonstra a relação entre os dados e os processos de produção urbana que estão em conjunto.

O estudo realizado por Alvarez (1994) debate a produção do espaço nas cidades tendo como foco de análise o papel dos “vazios urbanos”. Este estudo é uma referência bastante utilizada e conhecida sobre o tema, no âmbito brasileiro. Tem destaque pela leitura a partir da teoria da renda da terra para compreender os terrenos vagos, especificamente aqueles que são propriedade privada. Esse autor faz a distinção entre os dois conceitos: “vazio urbano” e “terreno vago”. O primeiro tem o caráter de modalidade do uso do solo, tomada como ponto de partida e o segundo corresponde do ponto de vista teórico, como alusão ao processo que o envolve a produção desses tipos de espaços (ALVAREZ, 1994). Para isso, faz uma análise baseando-se no histórico de expansão da mancha urbana da cidade de Santo André com as devidas conexões com os processos urbanos da Grande São Paulo.

Segundo Alvarez (1994), sua dissertação inspirou-se no crescente debate que se deu a partir de meados da década de 1980, que tinha como tema central a inoperância dos Planos Diretores de Desenvolvimento Integrado (PDIs) em contradição ao crescimento “desenfreado” das cidades brasileiras. Embora a urbanização brasileira seja “jovem” em relação a outros países, constata-se que os “vazios urbanos” há décadas são reconhecidos como elementos estruturantes da morfologia das cidades.

Ainda sobre o estado de São Paulo e com enfoque mais metodológico, a partir de técnicas de geoprocessamento como ferramenta de avaliação da presença de “vazios urbanos” na Macrozona Urbana de São José dos Campos, Freitas (2005) realizou o mapeamento da

distribuição destes vazios. Dentro do recorte posto, ele estabeleceu como critério de extensão para reconhecer os “vazios urbanos”, áreas acima de 500 m². O detalhe da dimensão dos objetos em análise é de suma importância, uma vez que, quando o autor faz esta distinção, não somente determina um parâmetro metodológico, mas por meio dele está informando a que tipo de “vazios urbanos” está se referindo, ou seja, como o autor entende os “vazios urbanos”, indo, assim, do plano metodológico para o analítico.

Conforme Freitas (2005, p. 3767), são considerados “vazios urbanos”, “[...] todas as áreas não-ocupadas existentes dentro da Macrozona Urbana, mais especificamente, dentro dos loteamentos ou entre eles, com área igual ou superior a 5.000 m², excluindo as áreas que possuíam vegetação arbórea natural (mata ou capoeira) e as áreas institucionais”.

Para esse autor, tais espaços: - podem ser áreas loteadas e não loteadas, - têm uma dimensão mínima que remete aos “vazios” de grandes extensões, - as áreas verdes e as áreas públicas são desconsideradas.

Nós, no desenvolvimento desta tese, assim como, a maioria dos autores que tratam do tema, não consideramos áreas verdes ou praças como “vazios urbanos”, inclusive este é um critério adotado para elaboração de todos as bases cartográficas de nossa autoria, como veremos adiante, por outro lado, áreas sem edificações públicas são consideradas.

Retomando ao estudo de Freitas (2005) observa-se que relaciona os “vazios urbanos” apenas com os processos de retenção de terra para fins especulativos, frisando que isto decorre em um crescimento descontínuo da mancha urbana com reflexos diretos em maiores custos de implantação e manutenção de infraestrutura urbana.

Apoiado nos resultados obtidos⁶, além do mapeamento da área proposta a identificar, Freitas refere-se que os “vazios urbanos” de maiores extensões, atingiam quase 600.000 m², e, em seu histórico de proprietários, estava a Ford do Brasil na década de 1980 e, em seguida, outras três empresas imobiliárias.

O autor define algumas características do quadro de produção de “vazios urbanos”, na cidade, demonstrando a localização de vetores, descrevendo processos pontuais e legais relacionados, podendo:

[...] ser compreendido pela identificação de alguns fatores mais relevantes como: o isolamento de algumas áreas diante de barreiras naturais e artificiais; a implantação de grandes indústrias ao longo da Via Dutra, em torno das quais

⁶ O mapeamento do estudo é datado no ano de 2000. É possível que este espaço urbano tenha alterado sua função. Não temos esta informação atualizada.

foram sendo implantados novos loteamentos; a falta⁷ de uma política habitacional para as camadas mais pobres da população, a qual se vê obrigada a ocupar loteamentos clandestinos nas franjas urbanas; a não implantação de instrumentos tributários e urbanísticos, como o IPTU progressivo no tempo, a contribuição de melhoria e o solo criado, capazes de coibir a especulação imobiliária e promover uma redistribuição indireta de renda (FREITAS, 2005; p. 3770; grifo nosso).

Dois pontos são levantados e são praticamente unanimidade, ao se abordarem cidades médias brasileiras, quando se pensa na produção do espaço urbano e nos “vazios urbanos”.

O primeiro é que as populações de camadas mais pobres ocupam áreas mais distantes daquelas que têm infraestrutura, equipamentos e serviços implantados, justamente as mais próximas do perímetro urbano e o segundo é que há poucas evidências que antes do ano 2014 a cobrança tenha sido efetiva, embora esteja contido no Estatuto da Cidade e nos Planos Diretores Municipais, de que haja cobrança do IPTU progressivo no tempo⁸. O que encontramos foi, em São Paulo, tal tributação para espaços não ocupados que se enquadram como áreas edificadas, como o exemplo do Edifício Wilton Paes de Almeida na cidade de São Paulo (FÁBIO, 2018).

Encontramos textos sobre os “vazios urbanos” como tema central, sobretudo, no que diz respeito aos estudos de casos, em que se estabelece forte relação entre a estruturação das cidades e a lógica de especulação fundiária e imobiliária como podemos ver no estudo de Ikuta (1998) intitulado, “Análise da localização e comercialização dos “vazios urbanos” e seu papel na estruturação do espaço urbano em Presidente Prudente”. A autora segue a concepção de entendimento da definição de “vazios urbanos” posta por Alvarez (1994).

Mudando a análise para o estado do Paraná, temos como referência de estudo realizado sobre os “vazios urbanos”, em Londrina, a monografia apresentada por Arias (1992), uma das primeiras pesquisas que traz como protagonista os “vazios urbanos”, com foco na zona sul da cidade. Tem sua perspectiva voltada para uma área da cidade que, segundo a autora, possui forte tendência para a “especulação imobiliária” e, conseqüentemente, expansão urbana.

Contudo, não encontramos neste estudo distinções entre as definições de “vazios urbanos” e “lotes vagos”. A maneira como é conduzido o debate leva a crer que ambos são entendidos como “vazios urbanos”, mesmo que referenciados de modos diferentes ao longo do texto.

No estudo de Londrina, que se refere a uma cidade média, Arias (1992, p. 47) afirma:

⁷ Assim como a ideia de planejamento e gestão, não entendemos como o autor identifica a “falta” de política pública, ao nosso ver a “falta” em si não há, pois a legislação federal e municipal está posta, havendo disparidades em sua aplicação. A “falta” a que se refere entendemos também como uma estratégia de planejamento, considerando assim que há a política pública e o planejamento presente para o interesse de agentes específicos.

⁸ Este assunto é debatido com maior rigor teórico-metodológico nos capítulos III e IV.

Poucas foram as referências encontradas tratando exclusivamente dos “vazios” urbanos, enquanto áreas possíveis ou necessárias para ocupação, seja no sentido habitacional, comercial, industrial, para lazer etc. [...] a expressão “vazios” tratada neste trabalho refere-se também a áreas que muitas vezes são deixadas sem ocupação propositalmente pelos loteadores ou proprietários urbanos. São espaços tidos como reserva de valor, ainda sem nenhuma programação em termos de destinação pública [...].

Esta dificuldade relatada pela autora, ainda que seja importante salientar que o estudo é datado do início da década de 1990, relativa à existência de poucas referências específicas sobre os “vazios urbanos” fez com ela buscasse textos para embasar seu estudo com temas relacionados ao uso do solo. O interessante desta passagem é que a autora mesmo assim, faz menção aos diferentes tipos de funções, conteúdos e processos que lhes dão origem.

Dittmar (2006, p. 12) assegura que a relação entre espaço e tempo faz com que alguns locais permaneçam vazios ou se esvaziem. Segundo a autora, os chamados “vazios urbanos” são áreas ociosas, remanescentes urbanos e residuais, produtos da maior parte das cidades e que são estudados em vários níveis de abrangência e em diferentes localidades. Estudando a cidade de Curitiba-PR, a autora realiza uma tipologia de “vazios urbanos” e chega a definir três tipos: o vazio de uso, o vazio físico e o vazio físico e de uso.

Acrescenta que a concepção dos “vazios urbanos” “[...] pode caracterizar-se pelas questões físicas simplesmente, ou pelo esvaziamento do uso e, muitas vezes, pelas duas situações”, (DITTMAR, 2006, p. 68). A discussão da autora remete a visão mais precisa do quanto podem ser divergentes as possibilidades de classificação de áreas da cidade como sendo “vazios urbanos”, o que vai depender de quais recursos metodológicos são adotados e, sobretudo, de quais são os propósitos da sua investigação.

Esta diferenciação feita pela autora incentiva-nos a entender qual a especificidade do “vazio urbano” e qual o termo pertinente para denominá-lo.

O arquiteto português Nuno Portas fez uma análise da perspectiva dos “vazios urbanos” e planejamento das cidades, neste caso, na cidade do Rio de Janeiro trabalhando, entre outros aspectos, sobre a polissemia que o termo tem:

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

como forma de sustentar a dispersão peri-urbana, se acaso pega como regra, pode até vir a agravar as condições ambientais das cidades centrais e adiar a requalificação da periferia que, entretanto, continuaria a estender-se, apesar desse preenchimento dos vazios internos (RIO DE JANEIRO, 2000; p. 1).

Este trecho de reflexão do autor contém vários pontos a serem debatidos. Quando se refere a “alguma ambiguidade”, ao nosso ver, ele está frisando que o mesmo termo é designado para conteúdos diversos. Porém, entendemos que o termo “vazios urbanos” não deve ser designado de modo geral, este termo aplicado para todas realidades que o envolve não permite qualificar e problematizar as suas especificidades. Uma interpretação multifacetada do termo gera “confusão” na designação, e no conteúdo que cada categoria de “vazios urbanos” possui. Nesse sentido, um dos desafios desta tese é organizar o conteúdo, os processos que o envolvem e compreender quais os tipos de agentes que estão neles envolvidos.

Outro ponto a debater levantado por Portas (2000) é que caso a tendência de “encher” os “vazios urbanos” seja efetiva, isto pode vir adiar a requalificação ou maior e melhor uso da periferia e aproveitamento das condições ambientais. Neste ponto temos divergências de pensamento sobre o tema.

Reiteramos que não defendemos a ideia de não existência de espaços não ocupados, pois estes são um estruturante importante na configuração da cidade. Também, não consideramos áreas ambientais dentro da cidade como espaços não ocupados, pois está cumprindo sua função social, sendo assim, temos outra perspectiva de compreensão, razão pela qual não incluímos tais áreas no conjunto das que delimitamos como “vazias”.

Neste contexto, consideramos fundamental para o tema, é que se deve qualificar e problematizar todos os “vazios urbanos” presentes como sendo potencial para alguma função social que convirja para os interesses coletivos. O que estamos a reafirmar, a partir da citação e contrapondo-a, é que não apenas os “vazios” que se encontram em áreas já consolidadas devem ser requalificados e destinados a novas funções que se opõem àquelas de “especulação de terras”.

Relacionado aos espaços não ocupados, temos também o estudo de Vaz e Sedin (2007), que enfocam o assunto na perspectiva do desenvolvimento social associado à atividade cultural. Na realidade do Rio de Janeiro, as autoras destacam a grande presença de “vazios” em antigos bairros industriais e esta realidade favoreceu a ocupação por pessoas desabrigadas e de baixa renda. Tais pessoas residem em velhos galpões e pátios de fábricas, sendo uma nova categoria de “favela pós-industrial”. O caso em evidência nesta tese, é uma antiga fábrica abandonada localizada no Complexo da Maré, em que a população usa este espaço não ocupado com um

Centro de Artes e Cultura Popular da Maré, sendo que as atividades que realizam extrapolam o entorno da área e as apresentações se estendem para outros locais da cidade.

Denota-se, neste tipo de pesquisa, que os “vazios urbanos” a que eles se referem são grandes construções “abandonadas” que antes eram fábricas e que, após o encerramento de suas atividades, ficaram sem uma função social regida pelo Estatuto da Cidade ou mesmo sem função econômica. Nestes casos, ocorre, por vezes, dar-se uma função social relacionada a atividades culturais.

Na cidade do Rio de Janeiro, Borde (2006), em sua tese, debruça-se sobre os terrenos e edifícios esvaziados em tecido urbano consolidado. A autora descreve a seguinte hipótese sobre o assunto,

[...] de que a dinâmica urbana das grandes cidades contemporâneas poderia ser considerada produtora de vazios urbanos e que a apreensão dos seus diferentes níveis de significação desse fenômeno é uma questão paradigmática para a compreensão da dinâmica urbana, da transformação dos vazios urbanos e do papel que estes podem desempenhar no desenvolvimento dessas cidades (BORDE, 2006; p. 2).

Esta hipótese contribuiu para nossa tese central, que se relaciona com o trecho: “significação desse fenômeno é uma questão paradigmática”. Sim, concordamos com a autora sobre a afirmação e a partir desta linha de raciocínio, porém, com outros aportes metodológicos que diferem dos adotados por ela, no que se refere à elaboração dos mapas de “vazios urbanos”.

A estudiosa reconhece a diversidade de concepções sobre o tema e, em função disto, faz a diferenciação que se segue e que consideramos relevante: a) os vazios projetuais “[...] produzidos a partir da ação das intervenções promovidas pelo Estado, sobretudo, se destacam como uma das situações características do tecido consolidado da área central”; b) vazio estrutural, aquele associado a conjunturas sociais, econômicas e jurídicas específicas e; c) vazio conjuntural, que se refere ao que se articula entre as conjunturas (BORDE, 2006, p. 217)⁹.

No estudo realizado pelo Observatório de Arquitetura e Urbanismo em parceria com a Universidade Federal do Mato Grosso do Sul (2016), sobre os “vazios urbanos”, o qual teve como recorte analítico Campo Grande. Nesse documento está contida a demarcação espacial e temporal no âmbito da qual se inicia a história dos “vazios urbanos” em Campo Grande, segundo os autores, na década de 1910 (MATO GROSSO DO SUL, 2016; p. 21). Essa perspectiva nos

⁹ No capítulo V trazemos mais concepções da pesquisa da autora para auxiliar no debate sobre a tipologia dos espaços não ocupados.

agrada bastante por se assemelhar com a perspectiva adotada em nosso estudo, a de construção da origem do espaço não ocupado no plano urbano das cidades médias.

O texto apresenta em seu início uma afirmação bem emblemática que indica que os “vazios urbanos” são, “inegavelmente, um dos maiores problemas urbanísticos de Campo Grande” (MATO GROSSO DO SUL, 2016; p. 7).

Baseados nas referências e nos estudos de casos que temos como referência vemos que isso não é somente uma afirmação que se aplica a esta situação.

Assim como em outras cidades brasileiras, em Campo Grande e no estado de Mato Grosso do Sul como um todo, a partir da década de 1970, houve aumento da população e a reboque veio a aceleração do processo da expansão territorial urbana, ocorrendo de modo frequente a alteração do perímetro urbano. Conforme o relatório “Vazios urbanos na cidade de Campo Grande” (2016, p. 7):

Desde os primórdios dos planos diretores, diversas diretrizes tentaram regular a produção do espaço urbano, levando em conta sempre a necessidade de urbanizar os vazios, de sorte a permitir que a mancha urbana fosse contínua. A partir da década de 1970, a cidade recebeu contingentes populacionais em função de sua futura condição de capital de Mato Grosso do Sul em 1979 e, com isso, acelerou-se a urbanização descontrolada e os limites do perímetro foram sendo ampliados e os parcelamentos novos surgindo, disputando espaço com os conjuntos habitacionais públicos e com as ocupações irregulares em curso. Resultado: ao fim da década, a cidade teve quase 200 favelas, mais de 10 mil novas casas construídas e uns 120 mil lotes vazios ao fim dos anos 1990.

Ainda que Campo Grande difira do contexto de configuração socioespacial de cidades como Londrina e Ribeirão Preto por sua localização, por ser capital de estado, e por estar em estado diferente da federação que as outras duas cidades, vê-se que os “vazios urbanos” é uma problemática urbana presente há algumas décadas.

Outro aspecto que ressaltamos para comparar as noções e perspectivas analíticas adotadas por diversos autores é que, nesse estudo, inclui-se também, como espaços não ocupados, o que se chama de “vazios úteis”. Afirmando que consideram para o estudo do tema, “classificar e relacionar os vazios úteis (até 25% de edificação) à lei do zoneamento (unidades parceladas e não parceladas), ao domínio público ou privado, ao levantamento da macrodrenagem e à geotecnia municipal (MATO GROSSO DO SUL, 2016; p. 12)”.

Brito (2008), em seu estudo sobre Dourados (MS), afirma que para entender os “vazios urbanos” é necessário partir do pressuposto de que a terra não está “vazia”, mas traz consigo processos e relações que influenciam a produção do espaço urbano.

Para o autor, os “vazios urbanos” são os “[...] lotes sem construções (sem edificações), os considerados terrenos baldios no interior da cidade”, (BRITO, 2008; p. 205). Este autor relata a condição básica que adotamos para elaborar os mapas de “vazios urbanos”, ou seja, consideramos na elaboração do material cartográficos das cidades na tese somente aquelas áreas que não possuíam edificações.

O estudo realizado por Teixeira e Furtado (2010) tem como foco Juiz de Fora no estado de Minas Gerais e, nele, os autores tratam os “vazios urbanos” como “método” de reinserção associado a diretrizes e políticas municipais. Segundo as autoras, a partir da década de 1970, com o agravamento dos problemas urbanos os “vazios urbanos” mudam seu significado deixando de ter como foco a condição de espaços verdes ou áreas que eram livres para direcionar a expansão das cidades,

[...] para ser diretamente associado ao processo de esvaziamento – adquirindo no seu entendimento dimensões econômicas e sociais, agregadas ao sentimento de espaço desocupado. Ao serem compreendidos como terrenos economicamente ineficientes, socialmente injustos e incompatíveis com as necessidades de terra para atender às demandas sociais, os vazios urbanos passaram então a ser tratados como problema, resultado das transformações sofridas e as produzidas pelas cidades, ensejando a atuação pública para reversão da situação instalada (TEIXEIRA; FURTADO, 2010; p. 2).

Com base nessa afirmação, podemos constatar que a transformação do significado dos “vazios urbanos” está associada não somente à alteração de sua função em si, mas também à dos processos que envolvem a produção e a regulação da produção do espaço urbano.

As autoras seguem o debate afirmando que, embora tenham surgido os instrumentos legais para mitigar a grande presença de “vazios urbanos”, de modo a que se exerça a função social da terra, como propugna o Estatuto da Cidade, do ponto de vista prático, sem a aplicação ou regulamentação de seus princípios, eles tornam-se frágeis ou ausentes, porque não se tornam realidade.

Com o decorrer dos anos, as medidas jurídicas e legislativas que visam reduzir ou minimizar efeitos dos “vazios urbanos” continuam sendo abordadas da mesma maneira, visto que o princípio da propriedade da terra, protegido pela Constituição Federal continua vigente, havendo assim, descompasso ou incoerência entre a carta maior e o próprio Estatuto da Cidade, havendo necessidade de alterações e modificações que atendam a realidade e o mais importante, sua aplicabilidade. Conforme afirmam Teixeira e Furtado (2010; p.3),

O que se observa na realidade é que a aparente coerência do problema generaliza uma diversidade de situações, não somente no âmbito individual,

mas principalmente no âmbito coletivo e sócio-espacial, propondo medidas que se mostram incapazes de solucionar muitas das situações de vazios urbanos identificados.

No próximo trecho, de autoria dos mesmos autores, é apontado que um entrave inerente à visão de “vazios urbanos” é a generalização da classificação, das categorias e das definições, quando deveria haver nomeações específicas e adequadas para a melhor compreensão de cada situação ou tipo de “vazio”. Nesse âmbito,

[...] evidencia-se a necessidade de políticas urbanas diferenciadas para lidar com os distintos tipos de vazios urbanos. Evidencia-se também, desta forma, que a partir do momento em que uma área ociosa passa a ser considerada como um problema social, ela precisa necessariamente ser caracterizada dentro de um contexto específico local, para que sejam propostos instrumentos capazes de promover a reinserção desses vazios na estrutura intra-urbana em que se encontram (TEIXEIRA; FURTADO, 2010; p. 3).

Em síntese, as autoras abordam o surgimento histórico dos “vazios urbanos”, enfocando o porquê de eles se tornarem uma problemática para a sociedade contemporânea, no caso brasileiro, e depois tratam do Estatuto da Cidade, do poder regulatório dos Planos Diretores e da sua ineficácia na prática. Também, aponta que a generalização do objeto traz empecilhos na aplicabilidade de instrumentos jurídicos urbanos para sua mitigação, o que reforça a necessidade de uma tipologia criteriosa.

A respeito das políticas públicas sobre os “vazios urbanos”, as autoras enfatizam que são necessários diferentes aportes para lidar com suas especificidades, ou seja, cada “vazio urbano” tem sua singularidade.

Denominar e compreender o que são os “vazios urbanos” “antigos” e os “novos”, mesmo que de maneira geral, é umas das formas de diferenciá-los pela sua condição de formação. Isto se dá primeiro pela análise da evolução da malha original e suas reestruturações e, em segundo lugar, pela verificação da existência de edificadas e/ou já utilizadas por outros usos no passado e que, agora, encontram-se sem função social, do ponto vista da moradia por exemplo, como são os casos de áreas portuárias, abandonadas, de ferrovias, galpões, antigas fábricas etc.

Ao denominar os “vazios” como um novo fenômeno urbano, Vaz e Sedin destacam elementos mais específicos que são inerentes à atualidade pós-moderna: “[...] o vazio industrial, a carência habitacional e as ações culturais, revelando formas originais de relação entre a cidade e a cultura (2007; p. 1).

Por conseguinte, advertem sobre dois pontos que nos aproximam do entendimento do objeto da tese, sendo elas: utilizar o par analítico ‘cheios e vazios’ e “[...] contextualizar estes

vazios no seu tempo, seu espaço, seu meio sócio-econômico e cultural e seus significados”. A filiação conceitual assumida pelos autores é a de Borde (2006), que “[...] se refere aos “vazios urbanos” do tecido consolidado das grandes cidades como “terrenos e edifícios que passaram por um processo de esvaziamento e que permaneceram em situação de vacância (VAZ; SEDIN, 2007; p. 1)”.

Deparamo-nos com a temática de “vazios urbanos” abordada no contexto de Natal, Rio Grande do Norte, no texto “Os vazios urbanos na cidade de Natal/RN: dos usos das implicações no desenvolvimento urbano”. Neste trabalho, a autora afirma que o conceito necessita de uma maior precisão, em função de sua complexidade.

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. Isto porque, comumente, na literatura existente, o estudo dos vazios urbanos faz parte da abordagem de vários outros temas, como: políticas de uso e ocupação do solo urbano, apropriação da terra urbana como mercadoria, entre outros. O termo também não se beneficia do fato de estar também no senso comum da linguagem cotidiana (SILVA, 2014, p. 1697).

Segundo Silva (2014), esta polissemia é associada tanto à dimensão escalar de análise, como também à maneira de articular o tema sob dimensões urbanas que são amplas.

Já, no tocante à concepção espacial, entre as condicionantes quantitativas dos “vazios urbanos”, está o aspecto locacional, uma vez que este determina o maior e menor preço do terreno. Esta perspectiva é reforçada por Villaça (2001).

No trabalho de Guetti et al. (2005, p. 1), com o título “Vazios urbanos - uma questão que ultrapassa fronteiras”, os autores têm como referência de “vazios urbanos” a concepção de Villaça (1983) que os considera como “enormes extensões de áreas urbanas equipadas ou semiequipadas, com grandes quantidades de glebas e lotes vagos”, somada à concepção de Alvarez (1994), aliada ao “processo de produção e reprodução das parcelas da cidade que não estão sendo utilizadas”.

Com semelhantes perfis Freitas (2005) e Pereira e Carvalho (2008) realizam o debate sobre “vazios urbanos”, com os vieses quantitativos, voltado à aplicabilidade metodológica, que geralmente ocorre adotando técnicas de sensoriamento remoto e/ou geoprocessamento.

Martins et al. (2013, p.3) fazem uma investigação sobre os “vazios urbanos”, relacionada a Brasília, articulando-a a contextos globais. Partem da hipótese de que *“la alta proporción de áreas verdes en los núcleos urbanos concebidos con ideas del Movimiento Moderno pulverizan*

los espacios de encuentro, generando un creciente proceso de abandono y deterioro urbano". Deste modo, conforme as autoras, há uma tendência de que muitos espaços urbanos possam ser associados ao termo "vazios urbanos".

Foi realizado um debate que tem articulação com os princípios de uso do solo estabelecidos na Carta de Atenas,

La Carta de Atenas, al exigir una gran distancia entre los edificios para liberar amplias áreas verdes establece una nueva directriz a la morfología urbana, deconstruyendo la cuadrícula. Al preconizar la separación de flujos de coches y peatones, la Carta de Atenas cambia el sentido de la calle. Concebida de forma racionalista como una vía de circulación, pasa a dar acceso al edificio de modo independiente a la delimitación de una manzana (MARTINS et al.; 2013, p.4).

Constata-se que as autoras trabalham com tipos de "vazios urbanos" específicos como, por exemplo, "Vacío entre parcelas ou conjuntos", "Vacíos en la inflexión de la trama urbana", "Vacíos metropolitanos", os quais não são os tipos que se encontram, comumente, nos demais estudos sobre esse tipo de espaço.

Seguindo a lógica de que os espaços antigos nas grandes metrópoles estão perdendo as funções produtivas e se tornando obsoletos, o autor demonstra a necessidade de ver os "vazios urbanos" como áreas de oportunidades. Considerando, também, que quantidade significativa deles está localizada em áreas dotadas de infraestrutura, vê-se a possibilidade de atuação entre o setor público e o setor privado. Segundo Marchi (2016, p. 1), "o foco principal dessas intervenções em grande escala é promover a renovação dos espaços, a criação de áreas públicas para incentivar a população a reocupar os antigos vazios abandonados".

A ideia central contida no texto é demonstrar e dialogar através de exemplos de várias cidades do Brasil, associando-as ainda com outras da Europa, mais precisamente, Barcelona, Paris e Berlim que, nos últimos 35 anos, vêm passando por transformações urbanas que trazem junto as alterações no modo como se vê às áreas ditas "vazios urbanos".

Diante do contexto de autores que abordaram a temática das mais variadas perspectivas de análises, bem como tomando como referência as interpretações dadas aos "vazios urbanos", elaboramos o quadro 2, no qual sintetizamos as posições como forma de comparar analiticamente as diferentes visões adotadas.

Quadro 2: Noções, definições e conceituações aplicáveis aos espaços não ocupados

Nome autor(a)		Termo	Descrição da definição/noção/conceito	Estudo de caso	Propriedade	Contexto espacial	Relações estabelecidas com outras escalas	Área construída e/ou não construída
1	Houaiss (2001)	vazio	"1. que não contém nada ou contém apenas ar. 2. que não há ocupantes ou frequentadores, ou que há em pequena quantidade. 3. que não é habitado, ou que há poucos habitantes, despovoado, desocupado, desabitado. 4. que não produz efeito, inútil, vão. 5. ausência de conteúdo. 6. espaço desabitado dentro de uma área habitada 'um bairro populoso, mas ainda cheio de vazios'. 7. Partes não preenchidas ou não ocupadas de algo parcialmente preenchido".	Não consta a informação	Não consta a informação	Não consta a informação	Não consta a informação	Não consta a informação
		urbano	"1. dotado de urbanidade; afável, civilizado, cortês. 2. relativo ou pertencente à cidade, ou que lhe é próprio. 3. que tem caráter de cidade. 4. ou que vive na cidade, tem ocupação e hábitos típicos da vida da cidade".					
2	Dicionário de urbanismo (2013)	espaço de ócio	"Área de distinta dimensão superficial, preferentemente localizada en la ciudad, destinada a satisfacer las necesidades de la población en cuanto al esparcimiento y el aprovechamiento del tiempo libre. Pueden presentar formas y grados de acondicionamiento que los individualizan arquitectónicamente, o los hacen complementarios de otros espacios polifuncionales, como ocurre en los últimos años con los centros comerciales y los equipamientos colectivos. Las más significativas son las áreas cuyo origen se encuentra en la diversificación de la oferta urbana en materia de ocio y esparcimiento (parques temáticos o áreas de atracciones), o las denominadas superficies deportivas (gimnasios, polideportivos, clubes de hípica, de caza, campos de golf, o estaciones de montaña) y las vinculadas al concepto de ocio cultural (teatros, museos, salas de exposiciones, auditorios o escenarios musicales). También son considerados en este sentido los equipamientos que contienen aspectos de la naturaleza, difícilmente observables en la ciudad (jardines botánicos, zoológicos, acuarios o delfinarios) de algunos de ellos existieron antecedentes en las ciudades griegas y romanas. En la actualidad complementan a las áreas residenciales que van surgiendo en las periferias urbanas, donde la existencia de espacios desocupados permite tanto su expansión en superficie como su diversidad temática".	Não consta a informação	Pública e Privada	Não especificado	Não consta a informação	Área construída e não construída

		vazio infra estrutural	“[...] diz respeito à decomposição do vazio tradicional entendido como o espaço de contacto, ligação e circulação, de conexão entre as partes da cidade. Trata-se de um cheio-vazio, que poderá representar-se num objecto quase escultórico no espaço livre ou na vastidão do vazio paisagem através da força expressiva de estruturas físicas na paisagem (pontes, viadutos, estradas, auto-estradas, caminhos de ferro, entre outros). É um cheio - vazio pois pode ser um espaço constante de fluxos”.					
		vazio expectante	“[...] são constituídos normalmente por grandes áreas vazias com grande oportunidade e potencial de virem a ser alvo de projectos de intervenção urbana. São áreas muitas vezes chamadas de “junk spaces” sem qualidade estética, nem utilidade aparente, entendidos como territórios em pousio”.					
		vazio de cedência ou de	“[...] espaços resultantes de distâncias impostas regularmente entre edifícios e infraestruturas”.					
8	Alvarez (1994)	vazio urbano	“[...] serve como conceito, portanto genérico, reportando-se ao papel destes como categoria na análise, de um ponto de vista teórico, sem se preocupar com as especificidades ou particularidades que os terrenos vagos sempre apresentam como um dado da paisagem”.	Santo André (SP)	Privada	Brasil	São Paulo	Área não construída
		terreno vago	“[...] uma modalidade de uso do solo, portanto quantificáveis, uma especificidade, um elemento da paisagem que encerra características e atributos definíveis, portanto, comensurável”.					
9	Freitas (2005)	vazio urbano	“[...] todas as áreas não-ocupadas existentes dentro da Macrozona Urbana, mais especificamente, dentro dos loteamentos ou entre eles, com área igual ou superior a 5.000 m2, excluindo as áreas que possuíam vegetação arbórea natural (mata ou capoeira) e as áreas institucionais”.	São José do Rio Preto (SP)	Privada	Brasil	Não consta a informação	Área não construída
10	Ikuta (1998)	vazio urbano	Alvarez (1994)	Presidente Prudente (SP)	Privada	Brasil	São Paulo	Área não construída
11	Arias (1992)	vazio urbano	“[...] lotes que estão ociosos”.	Londrina (PR)		Brasil	Não consta a informação	Área não construída
12	Portas (2000)	vazio urbano	“[...] espaços construídos, espaços não construídos, desocupados ou subutilizados, caracterizados como resíduos do crescimento urbano”.	Rio de Janeiro (RJ)	Pública e Privada	Brasil	Europa	Área não construída
13	Vaz e Sedin (2007)	vazio urbano	“[...] referem são aquelas grandes construções “abandonadas” sem uma função social regida por um plano urbano, as fábricas, propriamente dito”.	Rio de Janeiro (RJ)	Pública e Privada	Brasil	Nova Iorque, Paris, Barcelona e Bilbao	Área construída e não construída
14	Universidade de Mato Grosso do Sul (2016)	vazio urbano	“[...] qualquer área privada, desocupada ou subocupada (ocupação menor que 25% de sua área), localizada no interior do perímetro urbano, independente de possuir, ou não, infraestrutura e serviços públicos”.	Campo Grande (MS)	Pública e Privada	Brasil	Não consta a informação	Área construída e não construída

15	Teixeira e Furtado (2010)	lotes vagos lotes subutilizados	"[...] pequeno lote vago os terrenos compreendidos entre 300 m ² e 3.000m ² ; os lotes vagos de médio porte com dimensões entre 3.000m ² e 6.000m ² ; e os considerados grandes lotes vagos a partir de 6.000m ² ".	Juiz de Fora (MG)	Privada	Brasil	Não consta a informação	Área não construída
16	Borde (2006)	vazio urbano	"[...] se refere aos "vazios urbanos" do tecido consolidado das grandes cidades como "terrenos e edifícios que passaram por um processo de esvaziamento e que permaneceram em situação de vacância".	Rio de Janeiro (RJ)	Pública e Privada	Brasil	Não consta a informação	Área construída e não construída
17	Nascimento (2014)	vazio urbano	"[...] como áreas não edificadas, dentro da linha representada pelo perímetro urbano estabelecido pelo Plano Diretor Municipal; públicas ou particulares, loteadas ou não loteadas e que não realizam a função social da terra urbana regida pelo Estatuto da Cidade".	Londrina (PR) e Presidente Prudente (SP)	Pública e Privada	Brasil	América Latina e Europa	Área não construída
18	Dittmar (2006)	vazio urbano	"[...] áreas ociosas, remanescentes urbanos, espaços residuais, produto da maior parte das cidades e que são estudados em vários níveis de abrangência em diversas localidades".	Curitiba (PR)	Pública e Privada	Brasil	Europa e Estados Unidos	Área não construída

Organização: Agnaldo Nascimento, 2018.

A partir de vários autores(as), ressaltamos algumas convergências na abordagem do tema "vazios urbanos", e avaliamos que um quadro com esses destaques seria uma ferramenta de síntese, que nos possibilitaria análises significativas. Não trazemos, a seguir, as ideias de todos os autores debatidos, porque fizemos uma escolha pelos textos que mais se enquadram em nossa análise. Agrupamos os destaques nos pontos a seguir:

- A polissemia de conteúdos relativos aos espaços não ocupados é um fato, tanto no contexto brasileiro quanto no de outros países;
- A partir das referências bibliográficas, observa-se que o tema só ganhou caráter protagonista nos estudos nas últimas décadas, em especial nas últimas três;
- Os espaços não ocupados revelam as dimensões econômicas, ambientais, sociais, políticas e até simbólicas, bem como por meio delas se expressam;
- Há uma predominância de pesquisas que dão "luz" à temática relacionando-a à perspectiva econômica;
- A maioria dos estudos consideram como "vazios urbanos" tanto áreas públicas como privadas, poucos são os que optaram por apenas uma dessas duas categorias;
- No caso dos estudos brasileiros, o termo mais utilizado, mesmo que com interpretações variadas, é "vazio urbano";
- A maioria dos autores considera "vazios urbanos" tanto espaços construídos como não construídos, sendo que menor número de autores considera apenas os espaços não construídos;
- O denominador comum entre todas as definições é a não utilização dos espaços não construídos ou dos espaços construídos sua devida "sem função" é um entrave urbano, uma vez que a maioria dos espaços não ocupados apresentam características de espaços de oportunidades urbanas.

Diante dos aspectos levantados seguimos, na próxima seção, buscando avançar e explicar o objeto da tese, pela forma urbana e pela morfologia urbana. Dentro do quadro analítico adotado que espaços não ocupados se trata de uma expressão geral, ou seja, aquela que pode ser empregada para definir tanto os espaços não ocupados edificados quanto os espaços não ocupados e não edificados. Enquanto, a expressão dos “vazios urbanos” enquadra-se como subgrupo dos espaços não ocupados na qual é definida somente por espaços urbanos não edificados.

1.2 A morfologia urbana e a forma urbana como eixo de compreensão dos elementos do plano urbano: espaços não ocupados e “vazios urbanos”

A materialização de algo no espaço tem uma forma, mas o que se materializa no espaço urbano está de maneira mais específica indicando algo que está dentro do limite do que se considera como urbano. Esta análise do que é espaço urbano possui diferentes perspectivas que consideram determinadas características do tecido urbano, que vão desde a mancha urbana, de modo mais amplo, até o plano urbano, o tecido urbano, o perímetro urbano e todas estas expressões serão utilizadas para a análise do objeto da tese.

O “vazio” pode estar em áreas além do que se considera como espaço urbano, agora o “vazio urbano” é aquele presente em áreas urbanas. Trata-se, portanto, da perspectiva espacial e analítica escolhida. Neste estudo, a opção está em evidenciar a escala de aglomeração do urbano definida como intraurbana.

A forma urbana não só explica a cidade, ela, inclusive, condiciona o modo de viver dos indivíduos. Sua forma, na perspectiva vertical - vista de uma imagem de satélite, por exemplo - possibilita verificar se as edificações se deem por um ou vários pavimentos e sua extensão construtiva; já sua forma horizontal - vista enquanto observador em um trabalho de campo, por exemplo - é dada pela localização e distribuição espacial dos objetos geográficos etc. Essas características relativas à forma das cidades, influem, de alguma maneira, o modo de vida das pessoas.

Estas duas perspectivas de formas urbanas: a horizontal e vertical; estão relacionadas à nossa tese de modo intrínseco, uma vez que para explicar o “vazio urbano” para além de sua forma urbana necessitamos de ambas. Podemos encontrar “vazios urbanos”, apreendidos sob diversas maneiras, e para observar as diferenças voltamos ao procedimento metodológico, atinente ao uso de imagens de satélite – uma perspectiva vertical – para localizar os “vazios urbanos” de cima, por meio do qual somente podemos identificar os espaços não ocupados. O

segundo, pelo trabalho de campo – pela perspectiva horizontal – em que identificamos áreas construídas caracterizada por alguns autores, também, como “vazios urbanos”.

Todas as concepções de forma urbana discutidas, embora sejam diferentes das concepções de morfologia urbana, complementam-se, porém, destacamos que a morfologia urbana se trata de um conceito mais amplo, como podemos identificar no debate a seguir. Seria muito mais simples categorizar e identificar os espaços não ocupados somente pela sua forma física, porém somente esta opção é insuficiente para explicá-lo.

Temos como desafio ir além da concepção dos espaços não ocupados pela perspectiva das formas urbanas, e por isso vamos utilizar a da morfologia urbana. O que se busca é apresentar os espaços não ocupados por meio de suas características de forma e aprofundar os aspectos de uso, função, conteúdo e processo. É preciso entender inicialmente que a forma urbana é diferente da concepção de morfologia urbana, embora as duas se complementam. A conceituação da morfologia urbana, ao nosso ver, contribui na análise somando elementos à reflexão sobre os espaços não ocupados.

No levantamento de autores que debatem o conceito nos deparamos com Lefebvre (1999), que entende que as funções e as estruturas são extremamente importantes para a leitura da morfologia.

Iniciamos por função que está posta desta maneira pelo autor,

As funções? Repertoriamos, situamos, assim como vimos nascer, ao tempo esquematizado, a função política e administrativa, a função comercial, a função produtiva (artesanal, manufatureira, industrial), no seio da cidade clássica. Na ocasião também notamos o caráter *duplo* dessas funções: de um lado, em relação ao território administrado, dominado, coberto de redes pelos centros urbanos, e, de outro, em relação a própria cidade, administrada, dominada (tanto quanto e por ser dominadora), ela também inserida nas redes de produção e de distribuição. A característica do fenômeno, evidentemente, situa-se no encontro dessas duplas funções, na sua articulação. Enumerar as funções, por conseguinte, não basta (LEVEBBRE, 1999; p. 107, grifo do autor).

Ou seja, ainda que tenhamos o cuidado de descrevê-las e analisá-las temos alguns limites, como o de maior valorização das dimensões econômica e política. A análise das funções deve ser acompanhada da observação de “as organizações e as instituições, na medida em que elas controlam as funções exteriores e as funções interiores da cidade (LEVEBBRE, 1999; p. 107)”.

Segundo o autor, a sobreposição de perspectivas de análise é fundamental. Por conseguinte, segue explanando, destacando o que consideramos basilar para compreender o conjunto urbano, que são as estruturas,

São igualmente duplas. *Morfológicas* (sítios e situações, imóveis, ruas praças, monumentos, vizinhança e bairro) e *sociológicas* (distribuição da população, idades e sexos, famílias, população ativa e passiva, categorias ditas socioprofissionais, dirigentes e dirigidos (LEVEBBRE, 1999; p. 107, grifo do autor).

Mais adiante, acrescenta seu entendimento relativo à forma, afirmando que,

Quanto à forma, no sentido habitual do termo, isto é, geométrico ou plástico, trata-se de uma disposição espacial: quadriculada ou radiocêntrica. Ora, uma tal disposição só passa primeiro pelo plano se nos preocuparmos, antes de tudo, com a circulação, se restringirmos a problemática urbana aos problemas da circulação. Além disso, a invenção de formas novas (em X, em espiral, em hélice, em cratera etc.) representa a maneira fácil de abordar essa problemática urbana (LEVEBBRE, 1999; p. 107 e 108).

Talvez, o que possamos dizer, de maneira geral, é que a forma urbana é o primeiro modo de apreensão da cidade, pois é possível, pela simples observação. A partir do progresso desta contemplação inicial avançamos então para uma próxima etapa de observação e análise.

A nossa perspectiva de análise tem em vista sobreposição de processos e de escalas geográficas, o que exige que levemos em consideração os amplos contextos em que os “vazios urbanos” se inserem e que podem alterar, como o próprio sentido da vida nas cidades, dado pela ideia de “urbano”. A respeito deste termo Lefebvre (1999, p. 110; grifo do autor) discorre que

[...] o urbano é uma forma pura: o ponto de encontro, o lugar de uma reunião, a *simultaneidade*. Essa forma não tem nenhum conteúdo específico, mas tudo a ela vem e nela vive. [...] pode-se dizer que o urbano é forma e receptáculo, vazio e plenitude, superobjeto e não-objeto, supraconsciência e totalidade das consciências. Ele se liga, de um lado, à *lógica da forma*, e, de outro, à *dialética dos conteúdos* (às diferenças e contradições do conteúdo).

O urbano, segundo o autor, está ligado a dois tipos de formas: a “forma matemática” e através dela pode-se calcular e quantificar quase tudo no urbano e a “forma geométrica”, aquela que identifica a simetria e a legibilidade. Para Lefebvre (1999, p. 110; grifo do autor), o urbano por ser “socio-lógico”, não se configura enquanto sistema, “[...] não existe sistema do urbano, nem inserção do urbano num sistema unitário de formas em razão da independência (relativa) entre formas e conteúdos, assim como também não pode ser definido como objeto (substância) ou sujeito (consciência)”.

Portanto, para Lefebvre (1999, p. 110; grifo do autor), o urbano associa-se a uma forma que resulta em tendência

- a) à *centralidade*, através dos distintos modos de produção, das diferentes relações de produção, tendência que vai, atualmente, até o “centro decisional”, encarnação do Estado, com os todos seus perigos;
- b) à *policentralidade*, à onicentralidade, à ruptura do centro, à disseminação, tendência que se orienta para a constituição de *centros diferentes* “ainda que análogos, e eventualmente complementares”, seja para dispersão e segregação.

Dentre os tipos de processos referidos acima, observamos a consonância com a perspectiva analítica e de construção do nosso objeto da tese, no tempo e espaço, porém o próprio autor destaca que não é recomendado restringir a análise à forma ou às formas em si. E acrescenta a presença de duas tendências de análise, a centralidade e a policentralidade. No nosso estudo foram utilizados os dois tipos de análise, entretanto, não como conceitos centrais, mas como auxiliares na compreensão da situação espacial dos espaços não ocupados.

Para Lefebvre, a forma urbana na sua relação com o conteúdo possui uma contradição dialética. Para o autor, o espaço urbano está sempre em movimento e é ele mesmo que produz o “vazio”, uma vez que

[...] O vazio, a ausência de ação, só podem ser aparentes; a neutralidade não passa de um caso limite; o vazio (uma praça) atrai; ele tem esse sentido e esse fim. Virtualmente qualquer coisa pode ocorrer, não importa onde. Aqui ou ali, uma multidão pode se reunir, objetos amontoam-se, uma festa ocorrer, um acontecimento, aterrorizante ou agradável, sobrevir. Daí o caráter fascinante do espaço urbano: a centralidade sempre possível. Ao mesmo tempo, se ousa assim falar, este espaço pode se esvaziar, excluir o conteúdo, tornar o lugar de raridade ou de poder do estado puro. Ele está aprisionado em estruturas fixas, superpostas, hierarquizadas, do imóvel ao conjunto urbano cercados por limites visíveis ou pelos limites invisíveis dos decretos e decisões administrativas. Ele é cuidadosamente recortado em partes e partições, em objetos elementares e em unidades prescritas (LEFEBVRE, 1999; p. 107 e 119).

O “vazio” enquanto palavra traz uma interpretação: a ausência. Mas, o que estamos compreendendo como ausência, quando abordamos o “vazio urbano”, não é a ausência de conteúdo. O conteúdo está presente. A ausência pode ser simbólica com relação à forma física do objeto, embora, há de se problematizar quando avançamos para outros tipos de “vazios urbanos” com edificações.

Não há neutralidade a respeito deste elemento urbano, nem no que se refere à extensão, nem ao conteúdo, como já dito. Entendemos que na maior parte dos casos os “vazios urbanos” se associam a algum processo ou fenômeno urbano. Como elemento estruturador da morfologia urbana ele é determinante e determinado pelo movimento urbano.

De acordo com Lefebvre (1999, p. 120), o “vazio demanda um exame atento. Não se trata de um elogio inconsequente desse elemento, meio fictício, meio real, que resultaria num idealismo urbanístico”.

O fato de estar sem uma construção ou uma função social não elimina o “vazio urbano” de ser um fato urbano que é dado pelo momento político, ideológico e histórico da construção das cidades. Ao mesmo tempo que é dado conteúdo ao “vazio urbano”, este pode excluí-lo também, pois ele é dinâmico no espaço e no tempo, seu limite muda, sua espacialização muda, sua função, seu conteúdo e os agentes que o produzem também mudam.

Por isso é tão complexo, há especificidades para cada contexto socioespacial, e as ações internas e externas vão estar engendradas ao “vazio urbano”. A verdade é que a ausência no que refere aos casos em que não há elementos construtivos é muito “pequena” perto da quantidade de processos, conteúdos e funções que o envolvem.

Nesse bojo, também concordamos com autores que dizem que há um reducionismo ao abordar os “vazios urbanos” somente pela apreensão de áreas construídas e não construídas, e consideramos este enfoque em termos metodológico e tipológico para a construção do objeto, mas não para explicar sua totalidade.

A morfologia urbana é entendida por Capel (2002, p. 20) como “espacio construído, refleja la organización económica, la organización social, las estructuras políticas, los objetivos de los grupos sociales dominantes”. Esta perspectiva conceitual, somada à perspectiva de Lefebvre (1999), é seguida por nós nesta tese.

Para Capel (2002), estudar a morfologia urbana é necessário ter atenção a dois aspectos importantes: o primeiro deles, relativo aos elementos básicos que configuram o tecido urbano, podemos citar o eixo viário, os lotes, as quadras, os quarteirões etc. Estes elementos vão condicionar em medida a direção, localização, dimensão e o formato dos espaços não ocupados; e a segunda, atinente aos mecanismos de transformação das estruturas que levam em conta os variados elementos que o compõem e suas interrelações.

Consideramos essas dimensões de análises significativas e o autor também ressalta sua importância, ao dizer que outros autores preferem chamar de “morfogêneses”, ao tratá-las como um campo de estudos voltado a “[...] conocer la configuración física del espacio, con sus construcciones y vacíos, con sus infraestructuras y usos del suelo, con sus elementos identificadores y su carga simbólica (CAPEL, 2002; p. 20)”.

E acrescenta, de certa forma como síntese, que o estudo da morfologia urbana “conduce a una reflexión sobre las fuerzas sociales, económicas, culturales y políticas que influyen en su configuración y transformación (CAPEL, 2002; p. 20)”, embora parte significativa das origens

tradicionais de estudos da morfologia urbana esteja apenas ligada a perspectivas da evolução histórica das cidades e suas etapas de formação do plano (CAPEL, 2002).

Conforme Capel (2002, p. 22), tanto o estudo geográfico urbano quanto o estudo da morfologia urbana pressupõem aspectos fundamentais como: "[...] El plan, los edificios, los usos del suelo y el estudio morfológico integrado de las áreas concretas de la ciudad". O autor, ao ordenar esses aspectos, coloca o plano como sendo o primeiro, justamente porque os geógrafos "iniciaron el estudio de la morfología urbana considerando la trama viaria y su agrupación en los planes generales de la ciudad".

Baseado em diferentes autores, Capel (2002, p. 25 e 26) frisa algumas concepções de plano urbano. Começando por Max Sorre (1947) "el plano urbano es algo dinámico, un compromiso perpetuo entre un pasado que trata de sobrevivir y una voluntad consciente que cree poder imponer su ley a la vida". Para George (1958), a análise do plano urbano deve abarcar a noção de estrutura do organismo urbano e da sua aglomeração, uma vez que "la observación, en el sentido más amplio de la palabra, nos lleva de nuevo a enterarnos de las diferencias entre las distintas unidades que integran la ciudad o aglomeración".

É importante a relação entre morfologia e espaço social, sobre a qual o autor afirma:

Hay una clara relación entre morfología y espacio social. Como ya se ha dicho, puede afirmarse que la forma urbana es un producto social, está producida por personas y grupos sociales a través de procesos que pueden detectarse mediante el análisis. El estudio de la morfología no puede realizarse sin tener en cuenta dichos agentes y procesos [...] (CAPEL, 2002; p. 69).

Diante da perspectiva de que a forma urbana é resultado social é possível detectar outras possibilidades de análise pela representação e pelo conteúdo físico da forma. A forma urbana expressa pelos materiais de construção é um indício por meio do qual facilmente podemos qualificar os diversos grupos sociais, ou seja, há diferenças sociais e funcionais que podem ser explicadas pela qualidade dos materiais (CAPEL, 2002). Há estudos de sensoriamento remoto por meio dos quais é possível identificar sob a perspectiva vertical os tipos de materiais de cobertura de residências, bem como, por esta análise distinguir qual o poder aquisitivo desta população pela qualidade do material utilizado.

Segundo Capel (2002, p. 70), diversos estudiosos sobre morfologia urbana e plano urbano limitam-se ao eixo viário em si mesmo e que embora seja esse um elemento indispensável não é suficiente, pois existem outros elementos essenciais para sua configuração. O autor destaca que o plano urbano se configura por quatro complexos e distintos elementos,

[...] (1) las calles y su asociación mutua en un sistema viario; pero también, (2) las manzanas delimitadas por calles, y formadas por agrupaciones de (3) parcelas individuales que sirven de soporte a los edificios, cuyas (4) plantas tienen igualmente un reflejo en el plano de la ciudad si lo examinamos a una escala adecuada.

Nesse contexto, as ruas são consideradas como um elemento fundamental do plano e tem o maior significado funcional, além disso, é um marco morfológico que contém a “génesis y el crecimiento de las formas subsiguientes”. Por outro lado, o autor afirma que o quarteirão “junto con la trama viaria¹⁰, el elemento más visible en el plano de la ciudad” (CAPEL, 2002; p. 70), este fato pode ter relação com a forma urbana.

A relação de espaço e tempo, como já comentado anteriormente, está engendrada no plano urbano, pois “Al estudiar el plan de las ciudades los geógrafos incluían generalmente la identificación de las fases sucesivas del crecimiento (CAPEL; 2002; p. 82)”, o que antes era visto com alguns problemas, porque os mapas e outros documentos disponíveis não atendiam a diversidade de análise que o tema requer. Conforme o autor, não é recomendado estudos que analisam o plano urbano em si ou somente através dele, que tenham como base metodológica apenas mapas antigos. Há a necessidade de comparação e análise por meio de outros procedimentos e dados para que possa contemplar a diversidade temporal e espacial que o envolve. O mesmo autor aponta como um erro os autores que estabelecem periodizações sem nenhum rigor das relações entre a evolução histórica, a forma e a função.

Segundo Capel (2002), a utilização do estudo morfológico possui dois objetivos: o primeiro é descritivo, porque explica e ajuda a entender a forma de construção e a evolução das cidades. O segundo é o normativo, pois se vê as melhoras do desenho da cidade, dos componentes, dos elementos e dos processos de sua transformação.

Os aspectos fundamentais da morfologia são: a) o plano, b) os edifícios, c) os usos do solo e d) os estudos integrados das áreas concretas da cidade. Tendo em vista o plano como elemento fundamental para o estudo da morfologia, é necessário ter uma análise integrada sobre ele, com atenção ao sítio de adaptação, à localização concreta do núcleo urbano e ter o plano como reflexo das etapas do crescimento das cidades (da sua evolução histórica) (CAPEL, 2002).

Durante muito tempo a análise do plano limitava-se ao estudo da forma urbana, ou seja, a evolução do plano e a classificação de seus diferentes tipos (CAPEL, 2002).

¹⁰ No capítulo IV, será explorada a relação entre os “vazios urbanos” e os principais elementos da produção do espaço urbano, incluindo a rede viária das cidades.

Para Martín (1991, p. 73) “[...] la morfología es el lenguaje espacial a través del cual se manifiesta el contenido, ya que refleja estilos de vida, modelos y condiciones de organización socioeconómica que se han sucedido a través del tiempo”. Esta linguagem espacial, a morfologia, indicada pelo autor, possui dois principais componentes, que são,

[...] el emplazamiento y situación (sitio y situación), que hacen referencia a las condiciones naturales del espacio físico sobre el que se construye y organiza la ciudad; explican las razones que dieron lugar a la fundación de la ciudad e imponen importantes condicionantes a su desarrollo. [...] El emplazamiento es el espacio concreto y material sobre el que la ciudad se asienta; es el conjunto de hechos físicos (geología, relieve, clima, hidrología, suelos y vegetación) que constituyen el marco y soporte de la ciudad. Condicionan, en buena medida, el paisaje y el crecimiento espacial, proporcionan elementos de vida material y posibilidades de expansión: abastecimiento de agua, naturaleza del suelo, materiales de construcción (MARTÍN, 1991; p.74).

Para esse autor,

O plano es el resultado de la combinación sobre el espacio de la ciudad, a través del tiempo, de superficies libres (calles, parques y jardines, plazas, lugares de aparcamiento, etc.) y de superficies construidas. Es la expresión de una “geometría constructiva” que tiene por corolarios dos nociones: la de fases sucesivas de realización y la de una organización de formas (MARTÍN, 1991; p.77).

Este autor, assim como Capel (2002), ao focar o plano urbano se utiliza de perspectivas semelhantes, uma vez que mesmo tratando-o como elemento, que tem forma física – o plano urbano - ele abarca conteúdos que podem ou não se modificar no tempo e no espaço.

Nesse sentido, Martín (1991) afirma que o plano pode ser estudado por perspectivas que podem envolver desde questões tradicionais até as inovadoras, uma vez que a preocupação com a forma possibilita uma tipologia, cuja classificação é composta de três tipos principais de plano urbano. Dentre elas estão: - plano em tabuleiro, que tem característica de disposição ortogonal de suas vias, pois se cruzam formando ângulos retos; - plano radiocêntrico, organizado por uma trama urbana cujo sentido de suas vias é radial, partindo do centro, cortando perpendicularmente às outras dispostas em círculos concêntricos; - formato irregular, correspondente a um crescimento espontâneo e orgânico, que não é pré-concebido.

Baseado em Tricart (1954), o mesmo autor enfatiza que a classificação da forma do plano urbano está atrelada à condição do caráter das cidades. Nas cidades homogêneas de estruturas unificadas há a tendência de ter planos retangulares na qual são lineares, diagonais, paralelos e tipo tabuleiro de xadrez e as cidades heterogêneas com planos radiocêntricos em formato de

estrela e circular; em que são configuradas geralmente por serem replanificadas, polinucleadas, em rede etc. (MARTÍN, 1991).

Martín (1991; p. 82) faz análise dos tipos de planos urbanos e concepções variadas, que vão desde a concepção da forma física em si, a mais inicial, porém não menos importante, até a mais ampla, pois segundo ele:

El plano es una estructura de sucesión que define un proceso de movimiento continuo, es propio de cada ciudad. Nadie ha podido realizar una ciudad según un modelo estancar, porque cada ciudad lleva, entre otras, las huellas de su emplazamiento, de sus instancias dirigentes, de su población. Por eso es preciso tener en cuenta, en cada caso, los factores de tipo material, político, religioso-cultural y económicos que intervienen en la configuración del plano.

Para Martín (1991, p. 85 e 86), os planos urbanos têm desde formas mais simples como os quadrados e circulares, que correspondem a uma fase mais primitiva, mas que tiveram e têm influência diversa que abarcam reflexos religiosos, cosmológicos e os fatores econômicos que têm sido sempre decisivos na configuração dos planos. Em outras palavras, o autor coloca que

El plano se convierte de este modo en una manifestación de la personalidad de cada ciudad, da una visión de la organización de sus funciones urbanas en un momento dado, da cuenta de la influencia de la economía la eficacia de las comunicaciones revela sus condicionantes, potencialidades, sucesivas transformaciones en el tiempo y los conflictos de intereses existentes entre los distintos agentes sociales. En definitiva, el plano es la representación sintética de una concepción política, económica, social y estética de la ciudad.

Sendo assim, o que chama de “personalidade de cada cidade” conjunta com a “representação sintética” do plano vão determinar especificidades para além da forma física de cada espaço não ocupado.

Além do plano urbano, Martín (1991) acrescenta outros aspectos urbanos que se relacionam à concepção de morfologia urbana. Considera como sendo três os principais elementos que a compõem a morfologia: a) o sítio, b) a situação, c) o uso do solo, característica que identificada pelo uso cada parte do solo urbano, sendo que todos eles configuram a paisagem urbana.

Do ponto de vista conceitual, baseado em Martín (1991, p. 94),

[...] los usos del suelo son el elemento más dinámico y cambiante de todos los que integran la morfología, debido a las transformaciones continuas que experimentan las funciones urbanas y a la sustitución de unas por otras. Ello se debe a la existencia de fuerzas centrífugas y centrípetas que se oponen

entre sí y actúan constantemente en la construcción de la ciudad, aunque con intensidad variable, según la naturaleza de las funciones y el impacto de fuerzas sociales, económicas, políticas y culturales que cambian a través del tiempo.

Então, assim como plano urbano, sítio, situação e o uso do solo são integrantes da morfologia urbana, que é dinâmica, recebendo as ações dos agentes que as transformam no espaço e no tempo.

A morfologia urbana é a ferramenta conceitual que possibilita ler os elementos materiais da cidade, não se trata de uma mera geometria, mas sim do agrupamento e da relação entre forma, disposição dos objetos no espaço e estrutura espacial. A morfologia é influenciada por ações de agentes sociais, por múltiplas escalas etc.; que são concretizadas na forma física que a compõem (CAPEL, 2002).

O estudo sobre a morfologia urbana não é exclusivo da Geografia, outras áreas do conhecimento também trabalham com esse conceito como a Economia, a Sociologia, a Arquitetura, a História da Arte etc. Então, o que discutimos nesse capítulo como esteio teórico, a morfologia urbana, é base e resultado de um campo interdisciplinar em que se dá ênfase para convergência e hibridação (CAPEL, 2002).

Para reforçar e esclarecer diferenças entre interpretações tão importantes à esta tese, como entre morfologia urbana e forma urbana trazemos o estudo de Sposito (2004, p. 65), para quem “o termo morfologia é designativo daquilo que se refere à forma, mas o conceito de morfologia urbana vai muito além da análise das formas urbanas em si, embora a contenha”. Alega também, que a expressão forma urbana tem sentidos diversos, e que ele é geralmente encontrada nos estudos da Arquitetura e Urbanismo devido à afinidade destes profissionais com o termo para relacioná-los a projetos das formas urbanas.

Segundo Sposito (2004, p. 66),

[...] o conceito de morfologia urbana não se refere a uma dada forma urbana (extensão e volume), tal como ela se apresenta configurada espacialmente, mas ao processo de sua gênese e desenvolvimento, segundo os quais podemos explicar essa morfologia e não apenas descrevê-la ou representá-la gráfica ou cartograficamente.

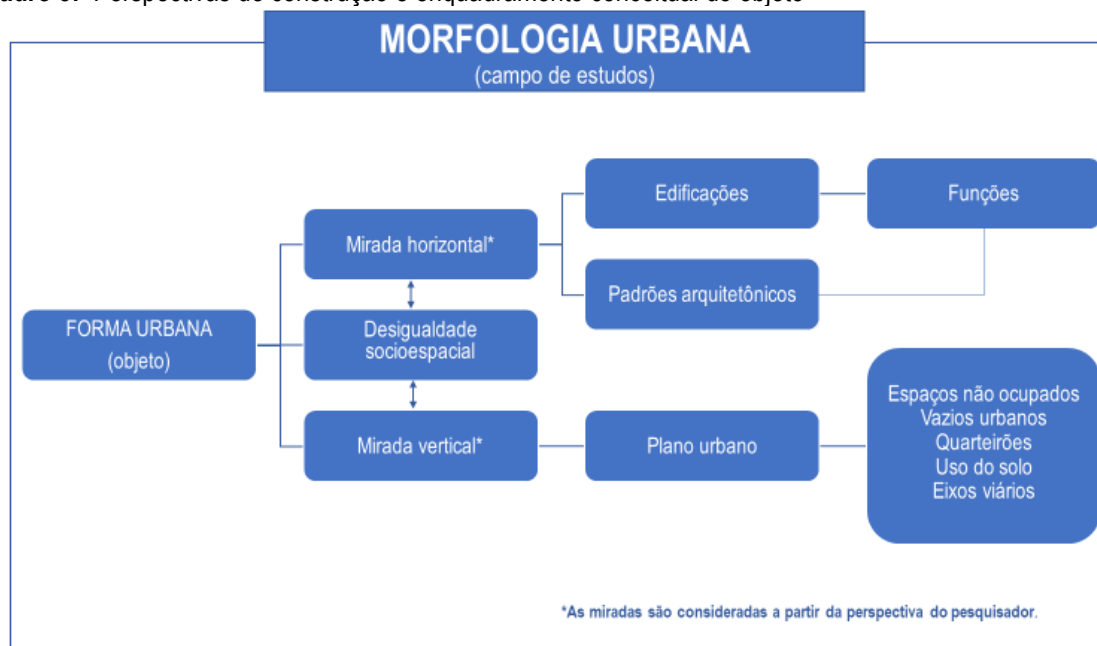
Esta citação reforça nossa opção de adotar o conceito de morfologia para compreender os espaços não ocupados, porque além de apresentar os dados quantitativos de localização, extensão, dimensão especializados em produtos cartográficos temos intuito de mostrar sua gênese e transformações no espaço e no tempo.

Nesse estudo, a tentativa é analisar a morfologia urbana para distinguir as diferentes áreas não ocupadas da cidade e associá-las aos modos como se apresentam dentro do perímetro urbano

Resultante do debate realizado neste capítulo, vemos uma série de possibilidades de análise dos espaços não ocupados, o que dependerá também da opção metodológica, da condição espacial em que se insere determinado espaço não ocupado e sua condição escalar iremos nos capítulos subsequentes levantar indagações organizar algumas ideias que ao nosso ver são cruciais para avançarmos nesse debate.

Na sequência, apresentamos quadro em que buscamos situar a morfologia urbana como campo de estudos e perspectiva de análise e a forma urbana como objeto de estudo, observada em dois planos diferentes.

Quadro 3: Perspectivas de construção e enquadramento conceitual do objeto



Fonte: Agnaldo Nascimento, 2014.

Se a forma urbana está mais ligada aos aspectos físicos, a morfologia urbana analisa a forma urbana, buscando compreendê-la segundo processos, conteúdos e funções.

As concepções de processo, forma, conteúdo e função não devem ser desarticuladas e, por esta razão, adotamos a morfologia urbana como conceito, pois seu conteúdo dá base para abarcar todos elementos.

Santos (2008) auxilia nossa reflexão, ao tratar da sobreposição de tempo e espaço para chegar à rugosidade, sendo que, para ele, espaço e tempo, categorias filosóficas e a rugosidade

um conceito. A articulação entre eles gera a possibilidade de compreensão dos espaços não ocupados pela sua forma, por sua função, pelos processos que o geram ou lhe atribuem função e conteúdo.

Por fim, para contemplar a ideia de “sobreposição” de formas urbanas, a metáfora do palimpsesto utilizada por estudiosos como Capel (2002), para construir teoricamente sua perspectiva relacionada à morfologia urbana, auxilia a expressar a ideia de complexidade, sobreposição e mudança.

Com base nessa seção da tese, poderíamos dizer que uma das formas dos “vazios urbanos” seria a “não forma”? Ou a forma do “vazio urbano” é uma forma não edificada? Ou ambas seriam perspectivas de análises?

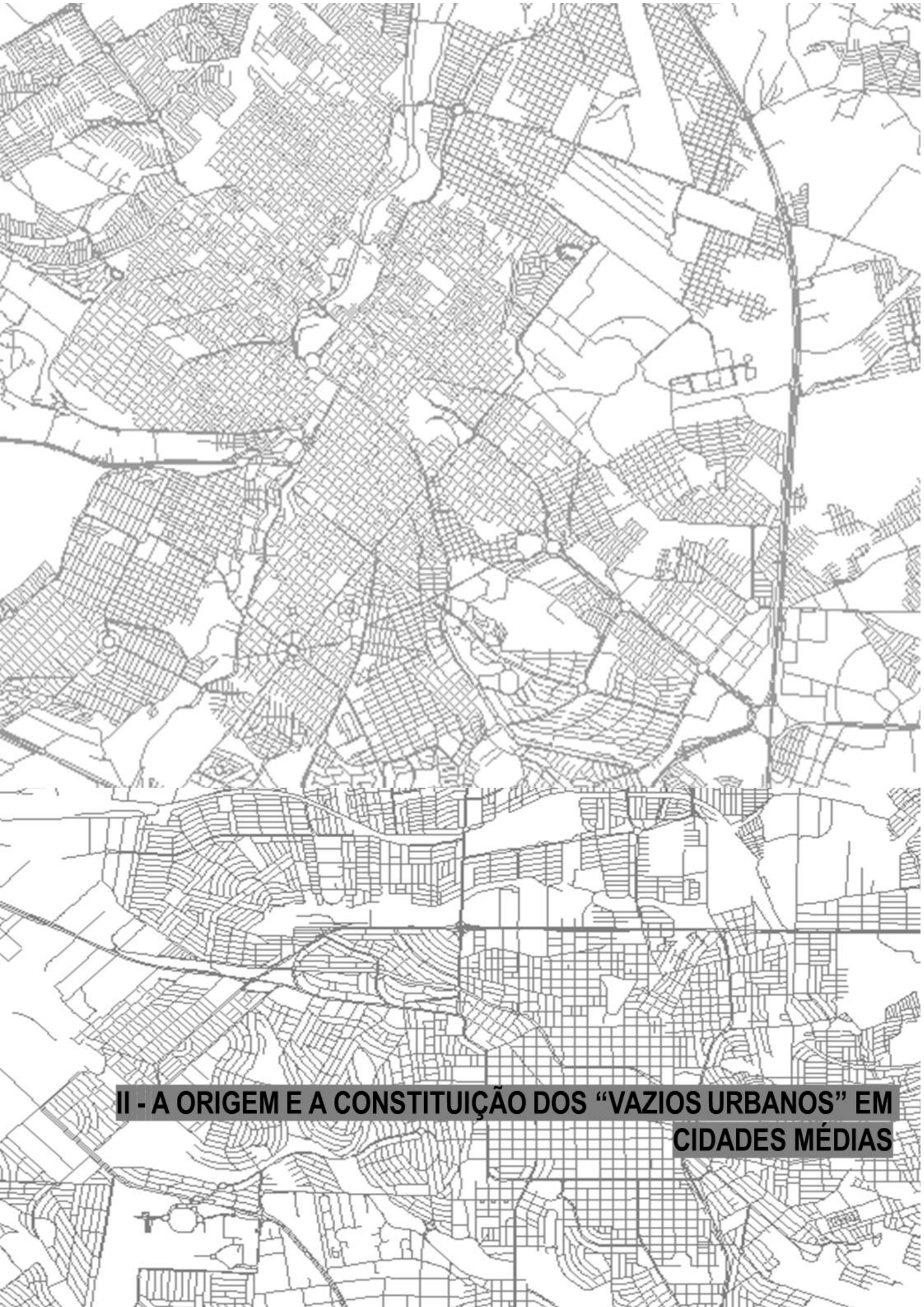
Para responder essas questões, temos que organizar algumas ideias:

- a) os “vazios urbanos” só podem ser oposição do que é material, no plano simbólico, quando estamos nos referindo a áreas não edificadas, porém, no plano real, não se aplica esta perspectiva, já que eles se materializam no espaço urbano;
- b) todos os “vazios urbanos” possuem forma (não forma é uma maneira de se materializar), conteúdo e função;

Capel (2002, p. 22) faz referência à “forma resultante” e essa expressão nos pareceu bem interessante para tratar dos “vazios urbanos”, levando à necessidade de a reflexão continuar: Forma resultante de que? De quais agentes? Se tem forma, qual é ela?

Diante dos tipos de estruturas morfológicas observadas, podemos pontuar que os “espaços não ocupados” estão presentes na maioria das cidades, apesar da compactação ser um processo que redefine a extensão da presença deles, porque não necessariamente os extinguem; em alguns casos, o mesmo ocorre com a densificação e a renovação do espaço. O que pode ocorrer é que os espaços não ocupados presentes nestes casos, geralmente, têm natureza de dimensão em menor proporção, como vamos demonstrar no debate do capítulo II.

Nesse sentido, temos como um dos objetivos tentar desvendar de modo dialético quais são os conteúdos das cidades médias, em especial, Londrina e Ribeirão Preto. Com base na morfologia urbana e conscientes que não se trata de forma urbana estática e que possui seus conteúdos, seus processos e suas funções. Para isso, no próximo capítulo, iremos abordar estas questões sob o viés histórico e espacial da expansão urbana nessas cidades.



II - A ORIGEM E A CONSTITUIÇÃO DOS “VAZIOS URBANOS” EM CIDADES MÉDIAS

II - A ORIGEM E A CONSTITUIÇÃO DOS “VAZIOS URBANOS” EM CIDADES MÉDIAS

Este capítulo contém a síntese do histórico de produção do espaço urbano das cidades de Londrina, estado do Paraná, e de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, considerando suas transformações socioespaciais. O processo de produção do espaço urbano é o responsável pela configuração do uso do solo urbano e vai nos indicar, por meio do conteúdo teórico e empírico da tese, em quais momentos e contextos espaciais, surgiram os “vazios urbanos” nestas cidades.

Apresentaremos vários mapas que foram elaborados para mostrar a espacialização dos “vazios urbanos” em ambas cidades. Para a produção dessas bases cartográficas, utilizamos da perspectiva vertical através das imagens de satélites, ou seja, a visão de cima do plano urbano. Esta opção metodológica nos possibilita apenas diferenciar áreas edificadas das áreas não edificadas, portanto, consideramos somente as áreas não edificadas neste plano de análise e por este motivo não denominamos de espaços não ocupados que é a definição geral adotada nesta tese, mas sim “vazios urbanos”.

As transformações urbanas associadas às mudanças físico-territoriais no espaço e no tempo dão-nos elementos para avaliar não somente a origem, mas também a permanência de determinados “vazios urbanos” dispersos ou concentrados no tecido urbano. Da mesma forma, podemos também identificar alguns agentes¹¹ que determinam a ocupação urbana em determinados períodos de crescimento de ambas as cidades e, conseqüentemente, compreender suas morfologias urbanas.

Nos dias atuais, quando há a ampliação da área compreendida como perímetro urbano, as áreas que são áreas rurais e passam a ser incorporadas pelo perímetro urbano, já contém estrategicamente a possibilidade de se transformarem em áreas urbanas, mesmo que ainda tenham uso de solo rural. O que se chama de expansão urbana (abertura de novos loteamentos) ou expansão do perímetro urbano (ampliação da área passível de se tornar urbana), temos em muitas situações a modificação da cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR), de menor valor, para a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). Segundo Umbelino e Barbieri (2008, p. 15),

[...] uma questão que integra o Plano Diretor ou sua revisão, é a expansão do perímetro urbano do município, principalmente nos locais de porte médio e/ou

¹¹ Nos próximos capítulos indentificamos, de modo geral, os agentes sociais responsáveis por transformações no uso do solo urbano.

que venham experimentando uma significativa expansão de sua mancha urbana. A delimitação do perímetro urbano é de competência da câmara municipal, que estabelece a Lei do Perímetro Urbano, que delimita as áreas de cobrança do ITR (Imposto Territorial Rural, que é federal) e do IPTU (que é municipal), de acordo com os interesses específicos do município.

O autor utilizando de informações do Ministério das Cidades (2008) afirma que,

[...] dos 1.552 municípios que declararam possuir Plano Diretor em novembro de 2006, a maioria teve seu perímetro urbano alterado depois do Censo 2000, dado que: - Aumenta a arrecadação municipal, pois o imposto cobrado em solo urbano é direcionado para a prefeitura municipal; - Inclui dentro do perímetro urbano bairros isolados e condomínios fechados que até então eram localizados na área rural; - É uma forma legal de prever os limites de expansão da mancha urbana municipal.

O aumento da área delimitada pelo perímetro urbano favorece diretamente a ação dos agentes privados, e, no caso dos proprietários fundiários, possibilita a aquisição de mais renda por meio da transformação da terra juridicamente rural em terra juridicamente urbana. Além dos proprietários, incorporadores de imóveis beneficiam-se desse aumento, na medida em que se envolvem com a implantação de loteamentos e com a construção de imóveis. Porém observa-se que essa dinâmica também possibilita aumento da arrecadação do município, em decorrência da alteração do tipo de imposto, pois se o ITR é um imposto federal, o IPTU é um tributo municipal.

O crescimento ou a retração da área urbanizada são possíveis de serem identificados por diversos procedimentos. Optamos por analisar a expansão urbana, na perspectiva metodológica, como expansão dos perímetros urbanos, aumento de áreas loteadas, e presença de “vazios urbanos”. Esta análise é feita historicamente, por meio da comparação entre momentos diferentes de transformação, em especial, no que diz respeito à dimensão de áreas, número e localização delas, possibilitando averiguar se tem ocorrido aumento ou diminuição de tais espaços nas cidades.

Quando se elimina o processo geral de apreensão e caracterização dos espaços que estão sendo analisados, o de expansão urbana, não significa que somente por meio dele se dará conta de explicá-los. Há processos secundários que, também, auxiliam na elaboração de respostas às questões levantadas. Com base nas leituras, elegemos ainda: concentração urbana, dispersão urbana e continuidade e descontinuidade urbanas, dinâmicas atreladas ao movimento dialético de produção do espaço urbano.

Enfatizamos que os processos citados, muitas das vezes são analisados, como se fossem contínuos e, embora esta tendência seja constatada por grande parte das investigações, a realização da tese indicou que essa não é uma regra, pois, em alguns momentos, pode a evolução

do aparecimento desses espaços fica estática ou passa por retração. Dentre outros motivos, está aí a importância da análise da expansão urbana ser feita espaço-temporalmente para podermos identificar as singularidades de cada cidade.

As cidades de Londrina e Ribeirão Preto contam com singularidades o que decorre das diferenças de seus contextos históricos e espaciais, ainda que haja entre elas, também, semelhanças. Sendo assim, optamos por separá-las na descrição a seguir, em que apresentamos uma síntese dos aspectos históricos e socioespaciais correlacionada à descrição de dados quantitativos e informações qualitativas, para se compreender como, em ambas as cidades, foram se constituindo seus traçados urbanos.

Após essa introdução ao capítulo, vamos demonstrar os motivos pelos quais escolhemos as duas cidades. Em termos gerais, as duas cidades desempenham papéis socioeconômicos importantes em seus respectivos estados. Suas interações espaciais, dão-se no âmbito intraurbano e interurbano com uma envergadura ampla e estratégica, no que se refere ao consumo.

Do ponto de vista da estrutura espacial, ambas contêm um o centro tradicional forte com praças centrais, seguido da variação de tipos de bairros residenciais, refletindo a diversidade das classes sociais que constituem a materialização de suas formas urbanas (VILLAÇA, 2001).

Além disso, as duas faziam parte do conjunto de seis cidades (Londrina, Ribeirão Preto, São José do Rio Preto, Marília, São Carlos e Presidente Prudente) estudadas pelo projeto temático com o título “Lógicas econômicas e práticas espaciais contemporâneas: cidades médias e consumo”, coordenado por Maria Encarnação Beltrão Sposito.

Os contextos de estrutura fundiária e sua formação socioespacial se assemelham – a partir da economia cafeeira e expansão ferroviária - em determinados momentos como também se distinguem em outros. Suas características relativas à situação geográfica, população rural e urbana, densidade urbana, área urbanizada, área do perímetro, evidenciam situações análogas e pontos expressivos, no que se refere à produção e permanência dos “vazios urbanos”.

A escolha das cidades médias como recorte escalar se justifica por diversas razões, por serem consideradas como cidades médias, com significativa importância no sistema urbano dos estados que pertencem e que fundamentam o entendimento dos “vazios urbanos”,

2.1 Localização, dimensão e tempo como concepção para compreensão das cidades: a expansão urbana na perspectiva analítica dos “vazios urbanos”

A expansão urbana tem sido uma dinâmica significativa no processo de produção do espaço urbano na escala internacional e, conseqüentemente, alguns pesquisadores, grupos ou redes de pesquisa têm estudado este tema.

Destacamos autores que não se baseiam na mesma escala de nossa análise, entretanto é importante nos apoiarmos neles para construir nosso debate desde as escalas globais até a escala local. Esta análise multiescalar não nos faz perder de vista as peculiaridades de cada cidade.

A pesquisa coordenada por Antonio Font tratou o fenômeno com o termo “explosão das cidades”. Este grupo de estudos¹² teve como fruto a obra intitulada “La explosión de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional” na qual se debate, sob diferentes escalas de análise, o tema da expansão urbana em suas formas contemporâneas.

Segundo Font (2007; p. 10) a nova forma de expansão urbana pode ser entendida como:

[...] la aparición o potenciación de dinámicas de carácter urbano y de su difusión por los diversos territorios, que van integrándose funcional y económicamente y que van asumiendo progresivamente características metropolitanas en cuanto al uso del espacio, consumo de suelo y energía, estructuración funcional, movilidad pluridireccional, existencia de polaridades especializadas, uso intensivo de los espacios “naturales”, emergencia de nuevas morfologías espaciales, etc.

O processo de intensificação da expansão urbana na Europa deu-se nas décadas de 1960/70 e impulsionou a dinâmica e a extensão dos processos atuais, acentuando sua natureza diferencial e as várias modalidades de produção da cidade (FONT, 2007).

Como já frisado anteriormente, essa estruturação das cidades a partir do processo de expansão urbana reflete diretamente na morfologia urbana delas.

Diante deste cenário,

Estamos pues frente a una etapa diferente, de utilización extensiva y “alargada” del territorio, con una acentuada movilidad producto de la dispersión de la población y de las actividades, en estructuras espaciales de jerarquías menos marcadas entre los diversos núcleos urbanos [...]” (FONT, 2007; p. 11).

Os elementos presentes na situação atual em conjunto com os processos que lhe dão forma caracterizam a realidade urbana com singularidades para cada espaço em função de sua geografia, de sua história e de seus fatores culturais, fatores econômicos, fatores políticos, que lhe atribuem transformações territoriais. No caso do espaço europeu meridional, em síntese,

¹² Este trabalho é uma extensão do resultado da investigação da Cátedra de Urbanística da Escola Técnica Superior de Arquitetura, a qual envolve trabalhos de pesquisadores de Portugal, França, Itália e Espanha.

ocorreram, nas últimas décadas, as seguintes modificações de processos espaciais que, conforme Font (2007, p. 11) são:

- a) El cambio en las dinámicas tradicionales del crecimiento urbano, por el que se produce el aumento de población en ciudades y territorios cada vez más distantes del centro metropolitano y la pérdida demográfica de éste;
- b) La descentralización de las actividades de la industria y del terciario de menor valor añadido también hacia la periferia metropolitana, en el marco de las transformaciones en el sistema productivo y en las tecnologías de la telecomunicación;
- c) El traslado, obligado en su mayor parte, de la residencia hacia territorios cada vez más distantes, por los elevados precios de la vivienda o siguiendo al empleo descentralizado, convirtiendo las antiguas urbanizaciones de la segunda residencia en primera, y ocupando los nuevos barrios residenciales de los municipios metropolitanos más alejados;
- d) El notable incremento de los flujos de personas y mercancías, en un uso cada vez más alargado e intensivo del territorio, consecuencia de la dispersión territorial de la residencia, el empleo, los servicios, etc.;
- e) La aparición de nuevas localizaciones del terciario y las grandes dotaciones polarizadas sobre la infraestructura arterial, como elementos emergentes de un nuevo paisaje metropolitano, superpuesto a los anteriores órdenes de la ciudad compacta o de la dispersión territorial;
- f) La continuada pérdida e insularización de los espacios "naturales" (bosques, áreas agrícolas, riberas, etc.) y la excesiva "mineralización" de los espacios libres adaptados;
- g) Algunas operaciones de renovación interna (áreas de nueva centralidad) en las ciudades grandes y medianas, en las que el terciario y las dotaciones en general juegan un papel relevante.

E diante disto, há a necessidade de repensar a cidade uma vez que, se ela possuía uma forma contínua, compacta, ela passa a ter extensas áreas, dispersas, difusas, descontínuas, fragmentadas, em mosaico, pois os fenômenos em curso são diferentes dos anteriores.

O fenômeno chamado de “explosão urbana” apresentado por Font (2007) e os autores que compõem o livro tem ligação com a recomposição territorial de hierarquias espaciais tradicionais através das combinações diversas entre novas dinâmicas no âmbito da globalização econômica, de mudanças na estrutura social e dos processos de modernização.

A expansão urbana não se limita apenas às áreas dentro do perímetro, pois o processo ultrapassa e se recria fora dele, como é o caso de fatos, como por exemplo o aparecimento de chácaras de lazer para moradores das cidades, a implantação de loteamentos de luxo ou até a construção de conjuntos habitacionais.

A localização de áreas dentro do perímetro urbano possibilita agregar valores por metro quadrado. Este fato tem relação com a delimitação dos perímetros urbanos, pois agentes econômicos enxergam como oportunidades áreas ainda rurais, próximas do perímetro, ou não, com preço baixo (em ocasiões que ainda não estão ainda como foco de expansão e depois as

transforma com diversas estratégias do mercado), como sendo áreas de interesse de expansão das cidades. Esse reordenamento para o novo uso do solo de algumas áreas da cidade se dá diretamente pela composição dos espaços não ocupados.

Consideramos, assim como Indovina (2007), que se deve dar atenção à dispersão urbana, enquanto um fenômeno novo e evidente, e que não pode ser vista somente como forma urbana gerada, ela está aliada aos conteúdos que estão intrínsecos.

“El proceso de difusión del desarrollo del centro a la periferia se realiza principalmente a través de formas de localización implícita (nacimiento de nuevas empresas); atañe a sectores industriales (solo los maduros e intermedios) y se extiende incluso (algunas) actividades de servicio a las empresas; toca de forma diferenciada las diferentes provincias, dejando algunas claramente en los márgenes...se llega, por lo tanto, a la que emerge la contemporánea presencia de fenómenos de competencia y complementariedad entre las varias ciudades” (INDOVINA, 2007; p. 25).

Vemos uma relação entre expansão urbana e dispersão urbana e, deste modo, pode-se dizer que ambas são dinâmicas espaciais e, simultaneamente, fenômenos sociais com vários fatores que as perpassam desde os tecnológicos e culturais até os políticos e econômico, com destaque para os interesses relativos à produção e consumo do espaço. Estes fatores orientam as relações entre os sujeitos sociais, no que se refere à distribuição de recursos urbanos (INDOVINA, 2007).

Ao observar as análises que se referem à expansão das cidades, constata-se que o que os elementos que prevalece é o relativo às áreas construídas, mas isso nos dá direcionamento para a contraposição de espaços construídos versus espaços não construídos. Em outras palavras, quero chamar atenção para esta questão central para orientar a perspectiva analítica desta tese

As medidas expressas pelas decisões do poder público são orientadoras da expansão das cidades. As leis, diretrizes e instrumentos relacionados à normativa urbana, depois de todo processo de elaboração “saem do papel” para orientar a intervenção na realidade e, conseqüentemente, a produção do espaço urbano. No caso específico, podemos utilizar como exemplo os níveis de expansão urbana definidos pelas alterações do perímetro urbano de cada cidade.

Os fatores que impulsionam a dispersão urbana atual estão intimamente correlacionados ao marco estabelecido pelo Estado, no sentido superestrutural, e à implementação de políticas urbanas e sua efetivação em conjunto com a ação e as estratégias dos agentes que fazem parte do mercado.

Na dimensão de instrumentos jurídicos a dinâmica urbana e, portanto, a expansão urbana das cidades brasileiras é perpassada pelos direitos decorrentes do direito jurídico e política de propriedade privada, Constituição Federal de 1988, Estatuto da Cidade, Plano Diretor e por fim, sua aplicabilidade no campo real urbano.

Para nós, tal como os espaços não ocupados, ao se pensar a cidade não se deve perder de vista a expansão urbana, porque qualquer recorte analítico que se escolher analisar enquadra-se em algum estágio da expansão urbana, seja ele de crescimento ou dispersão ou fragmentação ou crescimento descontínuo, de um lado, ou retração ou contenção ou compactação, ou, ainda, de estagnação ou paralisação ou condensação ou estrutura mínima¹³, como pode ser o caso de pequenas cidades com dinâmica urbana mais estável ou com perda demográfica.

Talvez esta pluralidade de termos ou expressões esteja relacionada às múltiplas formas de expansão urbana, que se apresenta por meio de muitos conceitos ou noções: expansão urbana, *sprawl*, dispersão urbana, crescimento, alargamento da malha, expansão da mancha urbana etc. Face às devidas distinções teórica-metodológicas, que distinguem, o uso adequado e a importância de cada um deles, vamos expor as razões de adotarmos a expansão urbana como expressão central deste capítulo, embora usando em algumas ocasiões do texto outras expressões, como as citados no parágrafo anterior.

Couch e Karecha (2006) colocam em evidência a discussão sobre o controle da expansão urbana através de políticas públicas, a partir da realidade de Liverpool, cidade localizada ao noroeste da Inglaterra. Expõem exemplos positivos e negativos que o incentivo à cidade compacta trouxe em uma área de conurbação. Os autores defendem as ideias de cidades compactas e de controle da expansão urbana como discurso substancial e crescente, entre estudiosos europeus, quando se argumenta sobre um tipo de planejamento urbano.

O texto contém a ideia de se ter como prioridade a concentração de investimentos em áreas da cidade com problemas considerados mais “graves” com o objetivo de atenuar os entraves urbanos e incentivar a habitação e a importância econômica de zonas degradadas e abandonadas e, em contrapartida, ter maior restrição adensamento em áreas que se localizam nas “bordas” da cidade. A lógica deve ser a de aproveitar com acuidade a infraestrutura existente e, em paralelo, investir em áreas que realmente exijam investimentos.

A opção de contenção da expansão urbana posta como alternativa tem pontos positivos, na medida em que não caminha no sentido da compactação total das cidades, o que seria impossível do ponto de vista prático-empírico.

¹³ Estes dois últimos termos são utilizados por Fragolet et al. (2007, p. 224) para o estudo de caso de Veneto, Itália.

Como podemos ver, Couch e Karecha (2006), também apresentam controvérsias interessantes do ponto de vista do debate. Os autores pontuam, baseando-se em Burton (2001), aspectos positivos da cidade compacta: melhoria da utilização de transporte público, redução na segregação social e melhor acesso às instalações. Acrescentaríamos também o aproveitamento mais intenso dos “vazios urbanos”, o menor gasto com infraestrutura urbana e a qualificação das existentes, a intensificação do uso de áreas de lazer (parques, praças e espaços de coletividade) etc.

Por outro lado, os pontos indicados como negativos seriam: menor área interna disponível para novos usos do solo, falta de habitação a preços acessíveis, maior nível de criminalidade e menores níveis de caminhadas. Por fim, lembramos que estes pontos, quando analisados em relação à realidade brasileira, podem ser questionáveis e, ainda assim, comparando-os com os fatores positivos estes prevalecem com vantagens (BURTON, 2001).

Embora o processo de compactação e seu movimento oposto, o de expansão urbana, ocorra em outra realidade com especificidades, em cidades de diferentes tempos históricos, é interessante comparar e analisar elementos para compreender a nossa realidade, uma vez que se pode deparar, com semelhanças, entre cidades de outras formações e as brasileiras. O processo de expansão urbana está associado a transformações no tecido urbano que refletem também na morfologia urbana, para Couch e Karecha (2006, p.354), a “[...] urban sprawl may be regarded not simply as a pattern of urbanization, but as the process of urban change through which the urban area is extended and density gradients reduced”.

Os mesmos autores apontam as causas da expansão urbana, segundo duas categorias, sendo a primeira delas a tendência geral de mudança socioeconômica e a segunda relativa às políticas de ordenamento do território do governo, chamando atenção a ausência da intervenção do planejamento em escala regional e local o que impulsiona a desconcentração urbana.

Embora a tradução tenha gerado a expressão “ausência da intervenção de planejamento”, esta concepção de ausência de planejamento está equivocada, de acordo com autores como Sousa (2003). A falta de planejamento também é, efetivamente, um modo estratégico de se planejar o espaço urbano, muitas vezes atendendo aos interesses de agentes econômicos e políticos.

A presença dos espaços não ocupados traz consigo modificações significativas no processo de estruturação do espaço urbano que vão ter variações e estágios por terem relação tanto com aspectos relativos à sua dimensão, sua localização, grau de participação no mercado imobiliário, a interesses de seus agentes etc. Estes aspectos vão direcionar a dinâmica de

expansão do tecido urbano e tornar-se, muitas vezes, o uso do solo predominantemente mais fragmentado, acentuando a desigualdade socioespacial nas cidades médias.

Nesse sentido, podemos verificar que as transformações ocorridas em função do surgimento e/ou permanência dos espaços não ocupados estão atreladas não somente ao que nos apresenta a forma urbana, mas também à morfologia para se considerar processos urbanos e ações dos agentes sociais envolvidos.

Partiremos de como foi feito o percurso metodológico para demonstrarmos a situação espacial dos espaços não ocupados, sendo que este raciocínio está mais ligado à representação material, por meio da localização e da extensão, dos elementos urbanos. Além disso, abordaremos os processos que podem indicar a sua presença ou agir como condutores de permanência dos “vazios urbanos”.

O ponto de partida foi uma questão básica: Quais elementos urbanos e/ou processos estão relacionados aos “vazios urbanos”? Entre as possibilidades metodológicas, escolhemos as seguintes perspectivas analíticas:

- a) Da expansão urbana: por ser um processo concernente ao espaço e ao tempo. Pode ser analisada pela área construída, pela implantação de loteamentos, pela implantação de conjuntos habitacionais, pela instalação de grandes superfícies comerciais (*shopping centers* e hipermercados)¹⁴, instalação de universidades públicas e privadas¹⁵ e pelos próprios “vazios urbanos”;
- b) Do perímetro urbano: trata-se de uma linha imaginária, constituída por meio de lei municipal, que delimita e distingue o que é espaço urbano e o que é espaço rural. É uma linha que, ao se estabelecer, possibilita mais ou menos intenso processo de expansão urbana. Sua alteração está diretamente ligada aos interesses de agentes sociais produtores do espaço urbano, sobretudo os agentes econômicos. Assim, é importante frisar que sua ampliação, sobretudo nas cidades médias e pequenas que são menos populosas, a redefinição dessa linha não decorre diretamente da necessidade de maior área, para ocupação humana, considerando que em várias cidades há presença de espaços não ocupados dentro do perímetro¹⁶. O perímetro urbano é amparado pelo Estatuto da Cidade e é uma das leis que compõem os Planos Diretores Urbanos. O perímetro urbano é mais complexo do que aparenta ser, uma vez que seu delineamento envolve conflitos urbanos de várias esferas de classes sociais;
- c) Dos espaços não construídos: estas áreas que estão situadas dentro do perímetro urbano, em grande parte, são os “vazios urbanos”, além disso, representam o

¹⁴ A implantação destes equipamentos associados à presença dos espaços não ocupados será discutida no capítulo IV de modo detalhado.

¹⁵ Idem.

¹⁶ Este dado é apresentado por Nascimento (2014) que constata, via mapeamento através de imagem de satélites, que praticamente a metade da área ocupada compreendida pelo perímetro urbano são de “vazios urbanos” nas cidades de Londrina e Presidente Prudente (SP).

contraste entre o espaço urbanizado construído e o espaço que não está edificado.

- d) Dos espaços não ocupados: estas são áreas que abarcam as não edificadas e as áreas não ocupadas, portanto, o termo se refere a não ocupação tanto por sujeitos como por edificações urbanas.

Estas são as quatro perspectivas escolhidas para analisar a situação espacial dos “vazios urbanos” nas duas cidades neste capítulo da tese. Como podemos constatar há estreita correlação entre elas e todas, de algum modo, podem representar antigas e novas formas do espaço urbano.

A estruturação da cidade está intimamente ligada à expansão urbana, na sua relação com os eixos viários, o que vai explicar, pela aplicação da tipologia com as quatro perspectivas analíticas, a porção que está urbanizada identificada, a dimensão de cada parcela, sua posição em relação ao conjunto da cidade etc.

No texto de Encarnação (2011), é trabalhada a relação entre distância e tempo como principal determinante da evolução e da situação espacial das áreas construídas no espaço. Esta concepção nos ajuda a pensar na expansão das cidades.

Através da expansão do tecido construído, a autora dá luz sobre alguns aspectos:

- a) a não linearidade na distribuição das áreas construídas;
- b) a auto-organização na origem de hierarquias espaciais de áreas construídas.

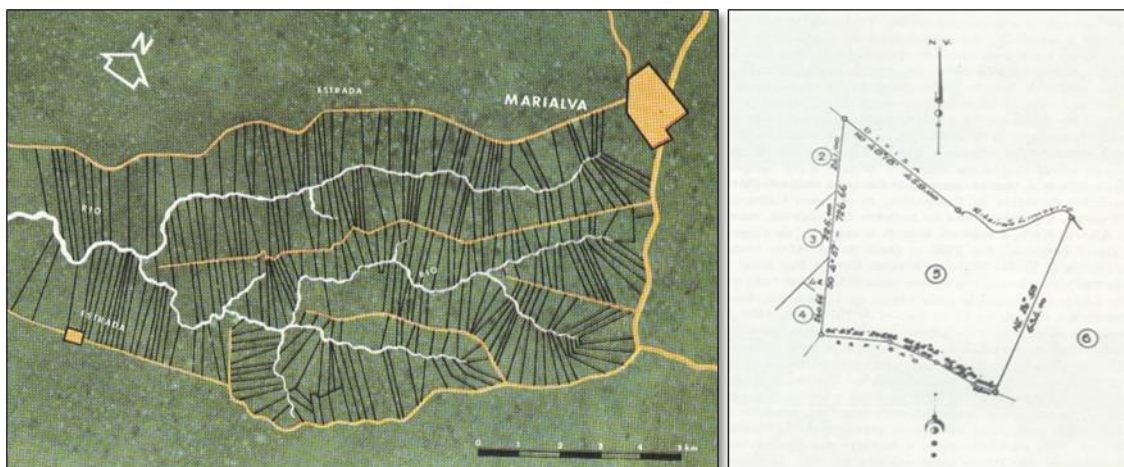
Nesse sentido e para reforçar o que já vem sendo defendido na tese, a análise compreende o crescimento de cidade por meio de uma dada série temporal, dando movimento ao processo e auxiliando a ultrapassar a mera quantificação.

2.2 Produção do espaço urbano de Londrina (PR) com seus períodos de ocupação territorial e seus usos do solo

Em meados de 1922, iniciou-se a distribuição de terras pelo governo estadual do Paraná para empresas privadas que tinham interesse em “colonizar” parcela do território do estado. A partir de 1924, a Companhia de Terras do Norte do Paraná, gerida por um grupo de ingleses, iniciou a ocupação da região norte do estado (CTNP, 1975).

A denominação dessa região como Norte Novo ocorreu em função da fundação de Londrina na década de 1930. A estratégia de fixação de seu núcleo urbano deu-se por intermédio de vias que ligavam Maringá, Cianorte e Umuarama com, aproximadamente, cem quilômetros de distância entre elas (CTNP, 1975).

A partir dessa ocupação, os proprietários dos pequenos lotes trabalhavam com as lavouras de café, algodão, entre outras; muitos deles enfrentaram dificuldades em determinados momentos de crises econômicas de escala global, que tinham rebatimento na produção agrícola desta região do Paraná. Denota-se aqui que a estratégia pensada para dar função às terras desta área era a de destiná-las ao mercado de projetos imobiliários, por meio de sua divisão em pequenos lotes.



Figuras 1 e 2: Londrina (PR). Representação do sistema de repartição de terras executado pela CMTNP à esquerda. A figura à direita é um zoom do primeiro lote. Exemplo do primeiro lote de terras concedido pela CTNP na Gleba do Ribeirão Cambé para Mitsuiji Ohara em 30 de maio de 1930 à direita. **Fonte:** Museu Histórico de Londrina – Pe. Carlos Wess, 2016.

A estratégia utilizada para a comercialização das terras nesta área era a de vender pequenos lotes, o que se tornou um atrativo para os menos favorecidos adquirir um pedaço de terra, o que estimulou a produção cafeeira que estava se expandindo do sudoeste do estado de São Paulo para o Norte do Paraná, apoiada pela implantação de eixos de transporte e pela instalação de novos núcleos urbanos.

Decorrente deste contexto, a CTNP criou inicialmente o plano urbano de Londrina com a forma de retângulo, o que aparentemente foi demarcado em fase que antecede sua implantação (MULLER, 2001).

Seu plano original datado de 1929, como frisado, composto por um retângulo que media 2,0 por 1,65 quilômetros quadrados e seu tecido era constituído por ruas e praças com traçado ortogonal com a simetria de tabuleiro de xadrez constituído por 237 quadras (162 com forma retangular, 27 trapezoidal, 14 com forma triangular e 34 com formas mistilínea e irregular), 54 vias públicas compostas por 50 ruas e quatro avenidas (RIBEIRO, 2002; p. 48).



Figura 3: Londrina (PR). Vista principal datada de 15/09/1934. A vista da área construída é do sítio histórico da cidade. **Fonte:** Museu Histórico de Londrina – Pe. Carlos Wess, 2016.

O município de Londrina teve sua data de instalação em 10 de dezembro de 1934, após seu desmembramento do município de Jataizinho situado ao noroeste do estado do Paraná. Paralelamente ao seu dinamismo econômico decorrente dos interesses de comercialização de terras, na primeira década e a partir da sua fundação houve a etapa de incremento do comércio que serviu de atrativo para Londrina e região, cujo índice de crescimento demográfico era alto. Empresas paulistas de setores diversos ampliaram a sua presença nessa cidade (MULLER, 2001).

Na década seguinte, 1940, os gestores da cidade de Londrina focam no uso e ocupação do espaço urbano, o que redundou no primeiro Plano Urbanístico da cidade

Nos anos de 1950, a cidade representava um importante papel na economia da região e no cenário nacional. A partir desta década, observou-se forte dinâmica de crescimento do tecido urbano influenciada pelo resultado do aumento da expansão cafeeira do norte do Paraná, responsável pela intensificação do setor primário de toda a região comandada por Londrina. Este processo resultou também no de crescimento demográfico, pois a população urbana, até meados de 1950, era de 34.000 habitantes e passa, na década seguinte, 77.000 habitantes, de acordo com os Censos (IBGE, 1950 e 1960).

Na década de 1960, o que se destacou foi a implantação dos primeiros conjuntos habitacionais, os quais, ainda que distantes do centro principal, propiciaram acesso à moradia para populações mais necessitadas. Entretanto, a implantação deles no âmbito do processo de expansão urbana gerou “vazios” urbanos de grandes extensões.

No período da década de 1970, também houve expansão territorial significativa em conjunto com crescimento demográfico fruto da diminuição da produção cafeeira e substituição dos cafezais por outras monoculturas mecanizadas que geraram a migração do campo para a cidade. Nesta fase, em Londrina houve intensa instalação de loteamentos e conjuntos

habitacionais intensificando o processo de expansão urbana em diversas áreas da cidade (CASARIL, 2009). A Figura 4 expressa a área mais central da cidade nesta década.



Figura 4: Londrina (PR). Vista aérea no ano de 1975. **Fonte:** Museu Histórico de Londrina – Pe. Carlos Wess, 2016.

Esta fase expansão da cidade já chamava atenção, segundo Linard (1995, p. 213), pois a

[...] expansão exacerbada, não correspondia às necessidades reais da cidade, refletia evidentemente a lógica dos interesses da especulação imobiliária, que tinham na venda dos lotes, grande fonte de rendimentos [...]. Em função da extensão da malha urbana, houve uma proliferação dos vazios urbanos que além de elevar o custo dos serviços e equipamentos urbanos tornou-se um agravante da segregação urbana, estabelecendo nítidas 'ilhas' dentro da cidade.

Quando se enfoca expansão urbana em grande escala é possível constatar muito claramente a presença de “vazios urbanos”, sobretudo, no caso de cidades médias em áreas “periféricas”, ou seja, áreas descontínuas ao tecido urbano já constituído e próximas ao perímetro urbano, o que, predominantemente, geram a presença de “vazios urbanos” de maior extensão territorial.

Nos anos de 1980, o destaque para a expansão urbana deu-se pela presença de crescimento vertical nas proximidades do centro tradicional, e com menor intensidade em diversas áreas da cidade (CASARIL, 2009).

Durante a década de 1990 continuou um período de intensas transformações urbanas relacionadas à produção do espaço urbano. É possível incorporações em diferentes áreas, que levaram a essa intensa expansão urbana como, por exemplo, a instalação do Catuaí Shopping Center na área sudeste, a valorização e forte verticalização da Gleba Palhano, a acentuação da conurbação urbana entre Londrina e Cambé, entre outros (CASARIL, 2009). Todos estes fatos geográficos contribuíram com a constituição de novos “vazios urbanos” e/ou ocupação daqueles que já existiam.

Na atualidade, Londrina é considerada como um polo regional comercial e de serviços sendo uma das mais importantes cidades do Sul do país, com crescimento urbano elevado e com significativa influência e atração regional, embora esteja a 389 km¹⁷ da capital paranaense.

O município tem 506.701 habitantes (2010), com grau de urbanização de 97.40% (2010). Sua área é de 1.652,569 km² (2015), do que decorre a densidade populacional é de 306,52 hab./km² (2010), conforme demonstram os dados divulgados pelo IBGE (2017).

O município ocupa o segundo lugar no ranking demográfico do estado do Paraná.

Além disso, podemos também destacar como indicadores de expansão urbana nas décadas 2000, 2010 até 2019 a instalação de novos *shopping centers*, hipermercados e loteamentos que serão mostrados no capítulo IV.

No próximo subcapítulo, há significativa presença de materiais cartográficos, por serem eles uma base de análise bastante “concreta” e que abarca fenômenos e processos de diferentes ordens, como localização, dimensão de áreas, situação espacial, etc., oferecendo trabalhando com elementos quanti e qualitativos O esforço foi o de realizar o máximo de correlações e sinalizar problemas possíveis, porém, dada a riqueza deste material e sua complexidade, o debate não se esgota aqui, pois o material possibilita estudos por outras vertentes diversas sobre o tema. Consideramos que os espaços não ocupados estão conectados em diversas dimensões de produção da cidade que não serão aprofundadas nesta tese, por exemplo, relações ambientais, relações de uso do solo, relações culturais, relações socioambientais etc.

Sobre a descrição dos mapas entendemos que este seja um caminho portador de diversas possibilidades, uma vez que vai depender de quem a faz. Lembramos que não desejamos somente descrever e sim efetuar uma análise que envolve um diálogo entre os dados representados, os trabalhos empíricos efetuados e a teoria, embasada nas leituras.

¹⁷ Informação obtida através de ferramentas que medem a distância no *Google Maps*.

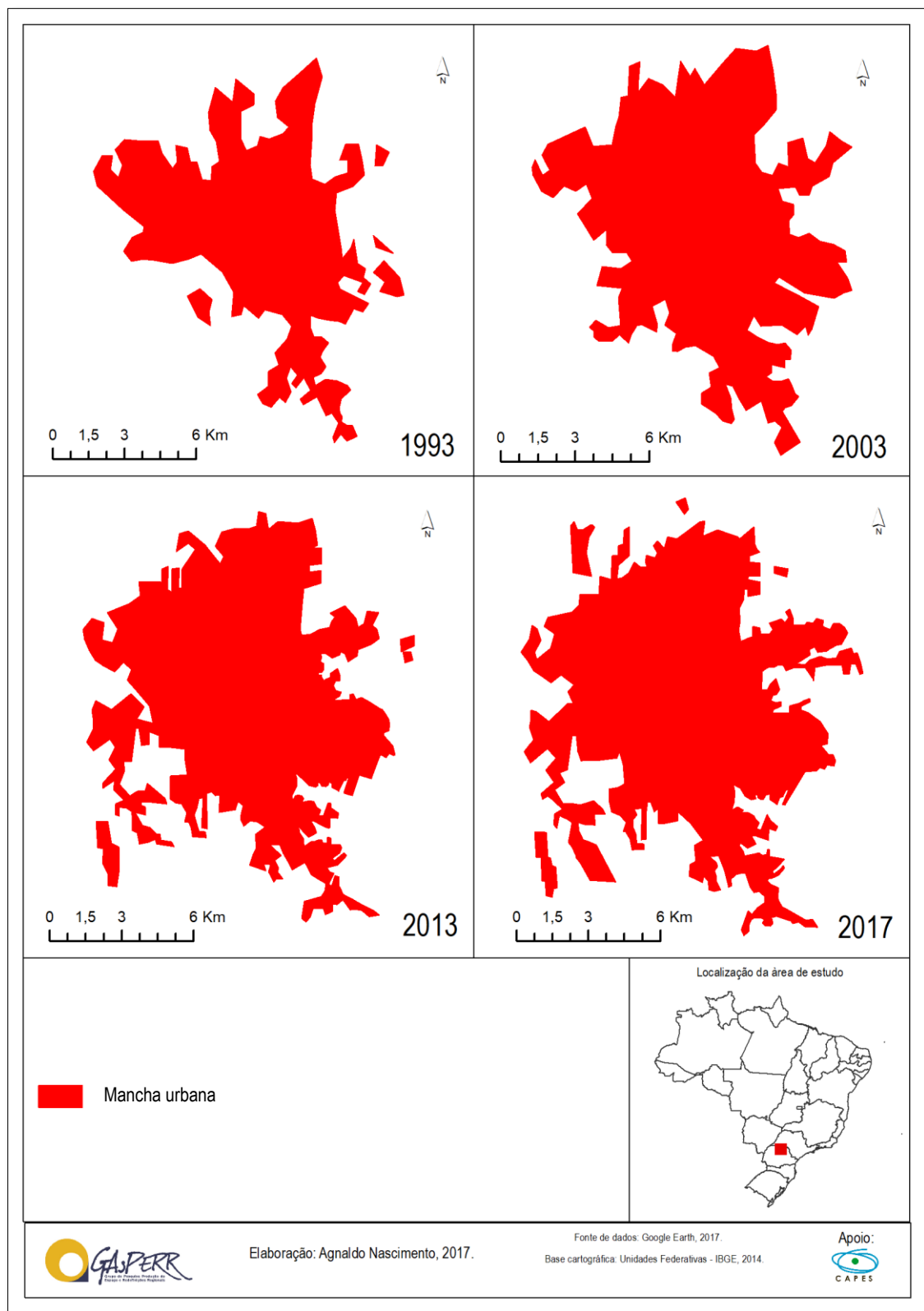
2.3 A sobreposição, as combinações dos padrões dos espaços não ocupados e os reflexos nas formas urbanas de Londrina (PR)

Embora os espaços não ocupados tenham tido mais evidência recentemente na configuração do espaço, consideramos que a presença deles perpassa a produção do espaço urbano em diferentes fases de expansões históricas, sociais e econômicas. O que queremos afirmar com esta frase? Queremos indicar que ao datar o início de constituição das cidades é necessário, um ponto, ou eixo ou área enquanto base geográfica e este espaço nada mais é do que um “vazio urbano”, não há edificação, não há ocupação populacional com certa densidade, não há processos que indique tal espaço como urbano; assim, o vazio, do ponto de vista urbano, é o ponto de partida da cidade.

Ao pensarmos nessa lógica, constatamos que parte significativa – porém não a única - dos espaços não ocupados está condicionada aos aspectos que caracterizam a renda da terra, uma vez que a terra não tem o mesmo preço no decorrer da história das cidades.

Ao escolher o termo “mancha urbana” estamos nos referindo à superfície parcelada para uso urbano, ou seja, glebas rurais que por processo de loteamento passaram a se constituir terrenos urbanos, com correspondentes sistema viário, calçadas, áreas de lazer etc. como podemos ver no Mapa 1.

Mapa 1: Londrina (PR). Evolução da mancha urbana de 1993 a 2017¹⁸.



¹⁸ As datas das representações correspondem às das imagens de satélite que foram utilizadas para esse mapeamento.

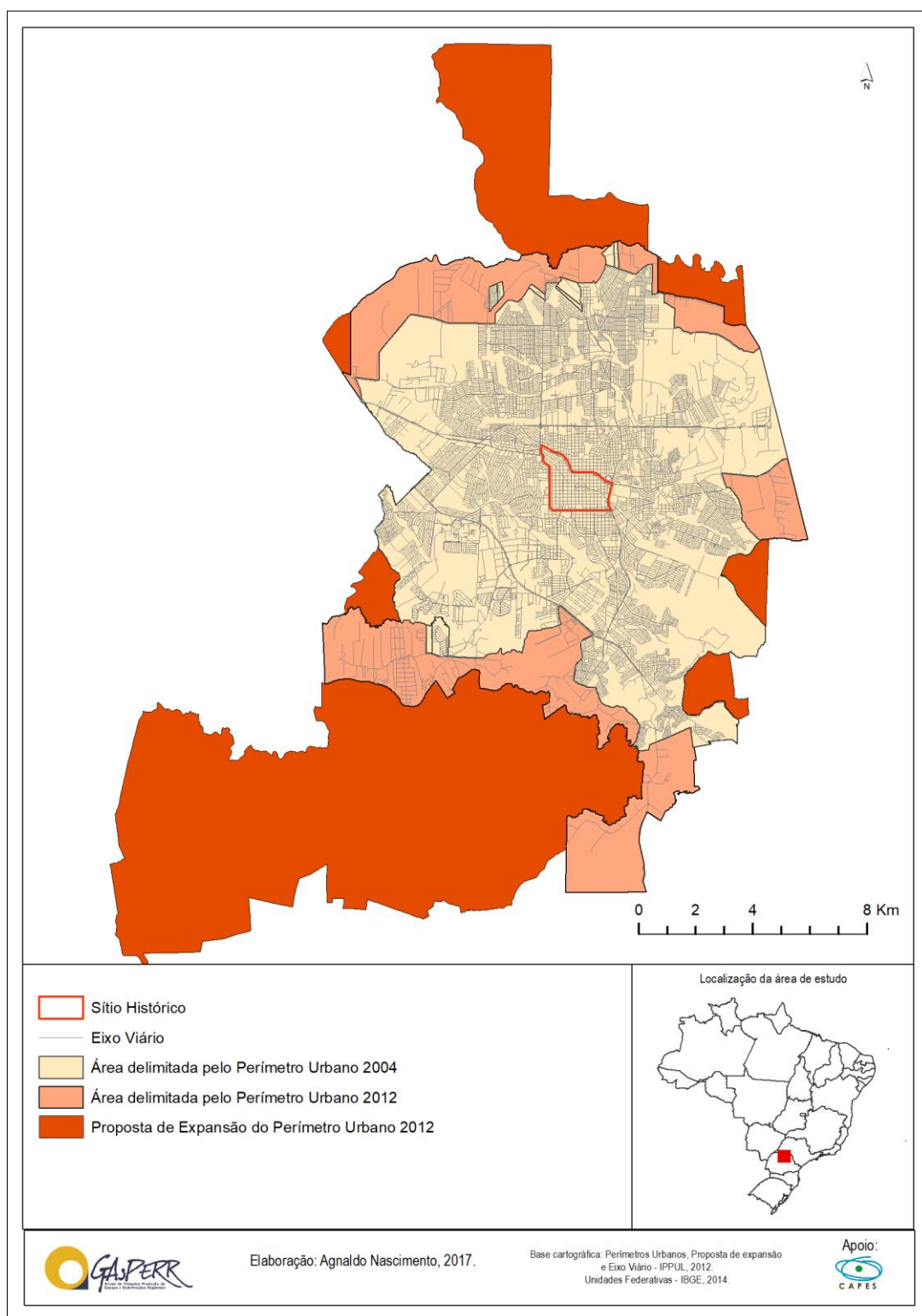
Para o mapeamento da mancha de áreas loteadas das duas cidades foi priorizado o limite da mancha urbana, sendo assim, do polígono não houve retirada de áreas como eixos viários, canteiros centrais e linhas ferroviárias, por exemplo.

Um cuidado metodológico foi o de dar a imagens de boa resolução de toda a área loteada disponibilizadas pelo *Google Earth*, portanto os anos escolhidos foram os de 1993, 2003, 2013 e 2017.

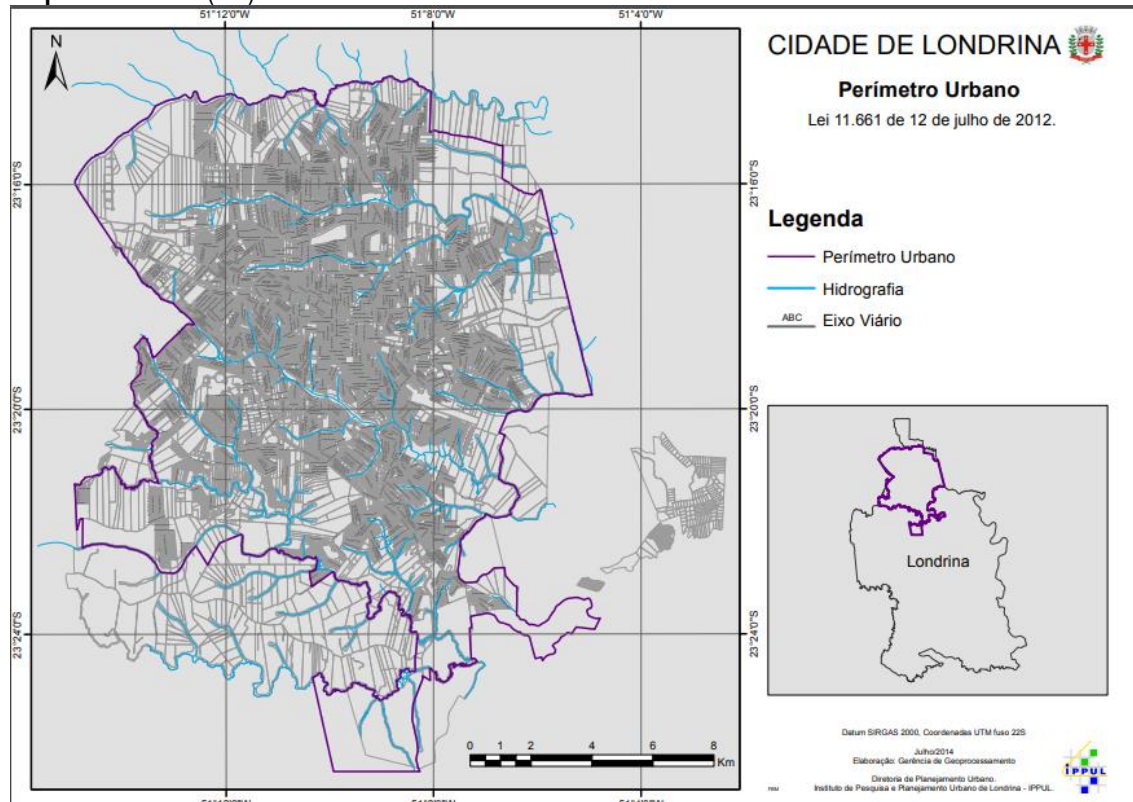
De modo geral, o que se vê com o auxílio da representação cartográfica das manchas de áreas loteadas é o aumento territorial crescente e expressivo de Londrina, nas últimas quase quatro décadas. No Mapa 1, observa-se que, exceção feita a 2003, há descontinuidades territoriais nas manchas de áreas loteadas em três datas representadas.

O Mapa 2 apresenta a evolução de áreas compreendidas pelos perímetros urbanos de Londrina, elaborado com o objetivo de demonstrar a evolução das modificações e, sobretudo, do potencial de expansão do espaço urbano, das áreas expandidas e suas datas, respectivamente.

Mapa 2: Londrina (PR). Evolução das demarcações de áreas compreendidas pelos perímetros urbanos. 2017.



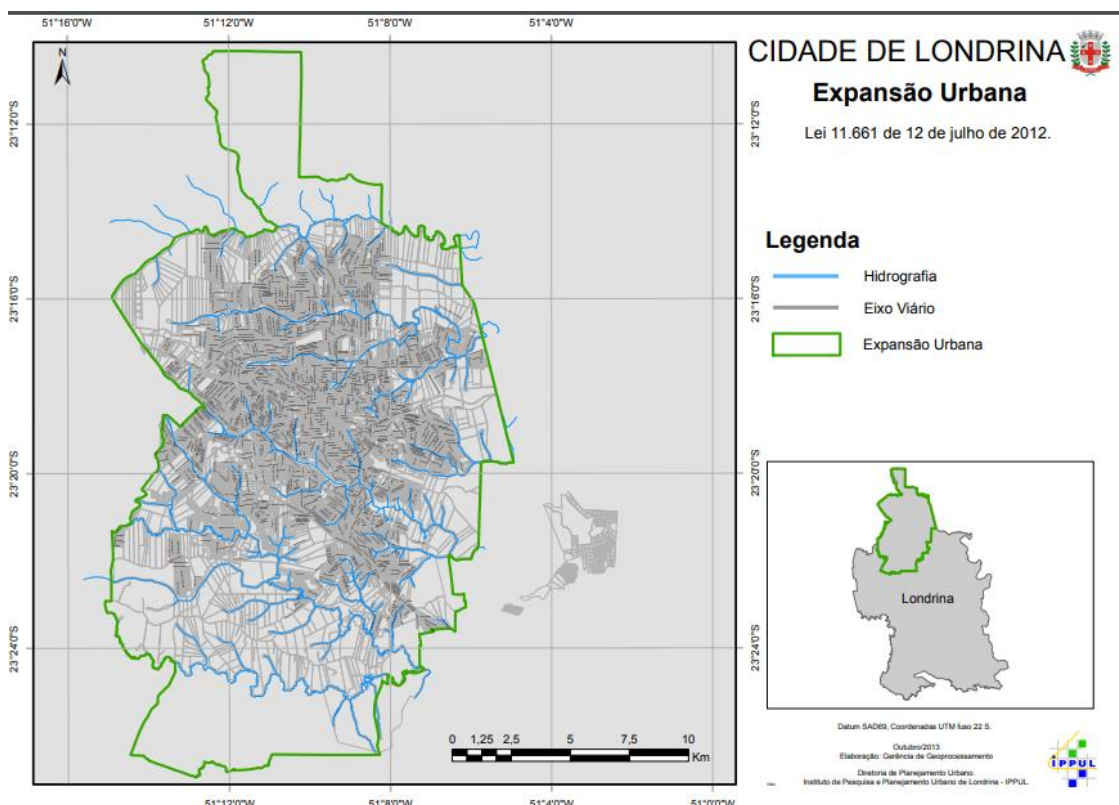
Mapa 3: Londrina (PR). Perímetro urbano 2012.



Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL, 2019).

Com relação à proposta de redefinição do perímetro urbano, o que ainda está em debate nas conferências e, também em análises jurídicas ainda não finalizadas. Durante essa fase de discussão, o perímetro já passou por transformações no decorrer da elaboração dessa tese. Comparando os Mapas 2 e 4, verificamos que a proposta de expansão atual (04/2019) Mapa 4 apresentada pelo site do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano, revela expansão possível, sobretudo na área sul da cidade.

Mapa 4: Londrina (PR). Expansão urbana, 2012.



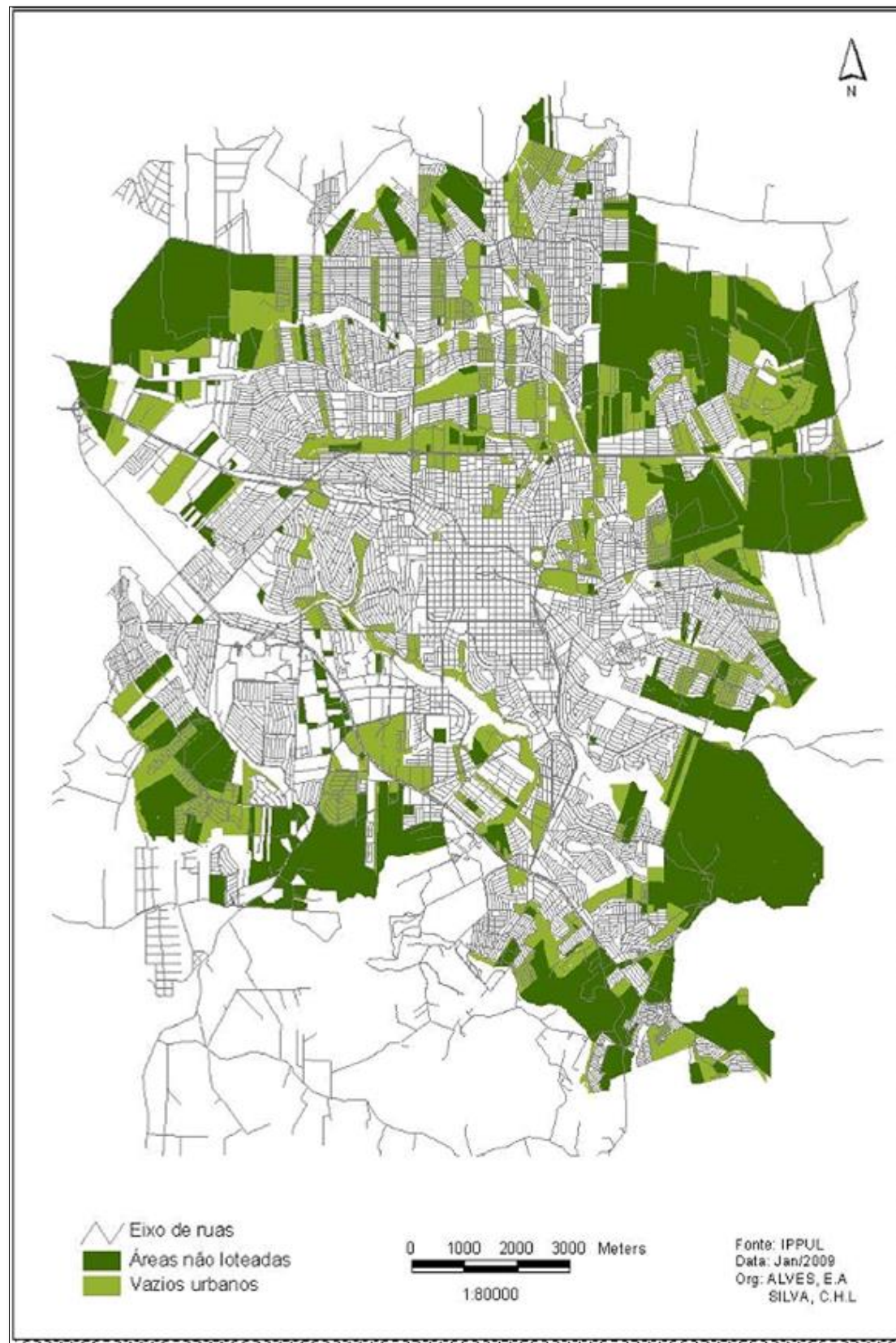
Fonte: Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Londrina (IPPUL, 2019).

Tomando como referência o perímetro urbano de 2004, há um período de 8 anos até a aprovação do seguinte, em 2012. No mesmo ano em que foi aprovada a demarcação do perímetro de 2012 já havia a proposta de nova alteração da linha a ser abarcada pelo novo perímetro urbano ainda em processo de tramitação.

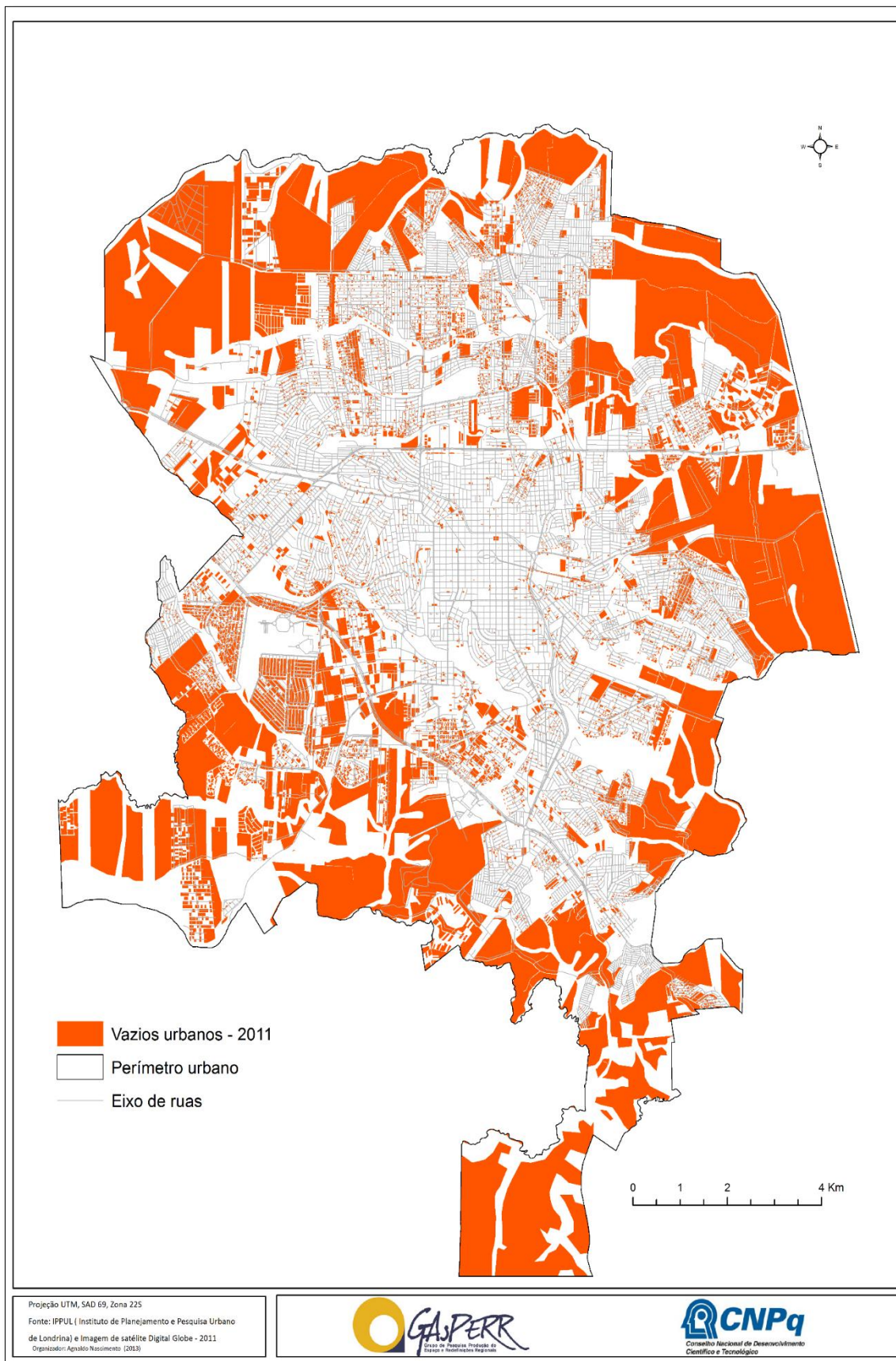
O primeiro deles (Mapa 5) está no texto de Alves e Antonello (2009, p.2), no qual as autoras afirmam que por intermédio da revisão e atualização do Plano Diretor Participativo, foi possível observar que, no ano de 2006, cerca de 30% da área urbana de Londrina correspondia a “vazios urbanos”, dos quais 15% se referia a grandes “vazios urbanos”, ou seja, áreas que não eram loteadas ainda; enquanto a outra metade era constituída de lotes menores, em torno de 250 m² a 500 m².

O segundo mapa sobre os “vazios urbanos” de Londrina é de 2011, que comparado ao anterior mostra o crescimento da presença deles, compreendendo área que corresponde a cerca de 42% da área delimitada pelo perímetro urbano, ou seja, em torno de 12% a mais do que em 2006.

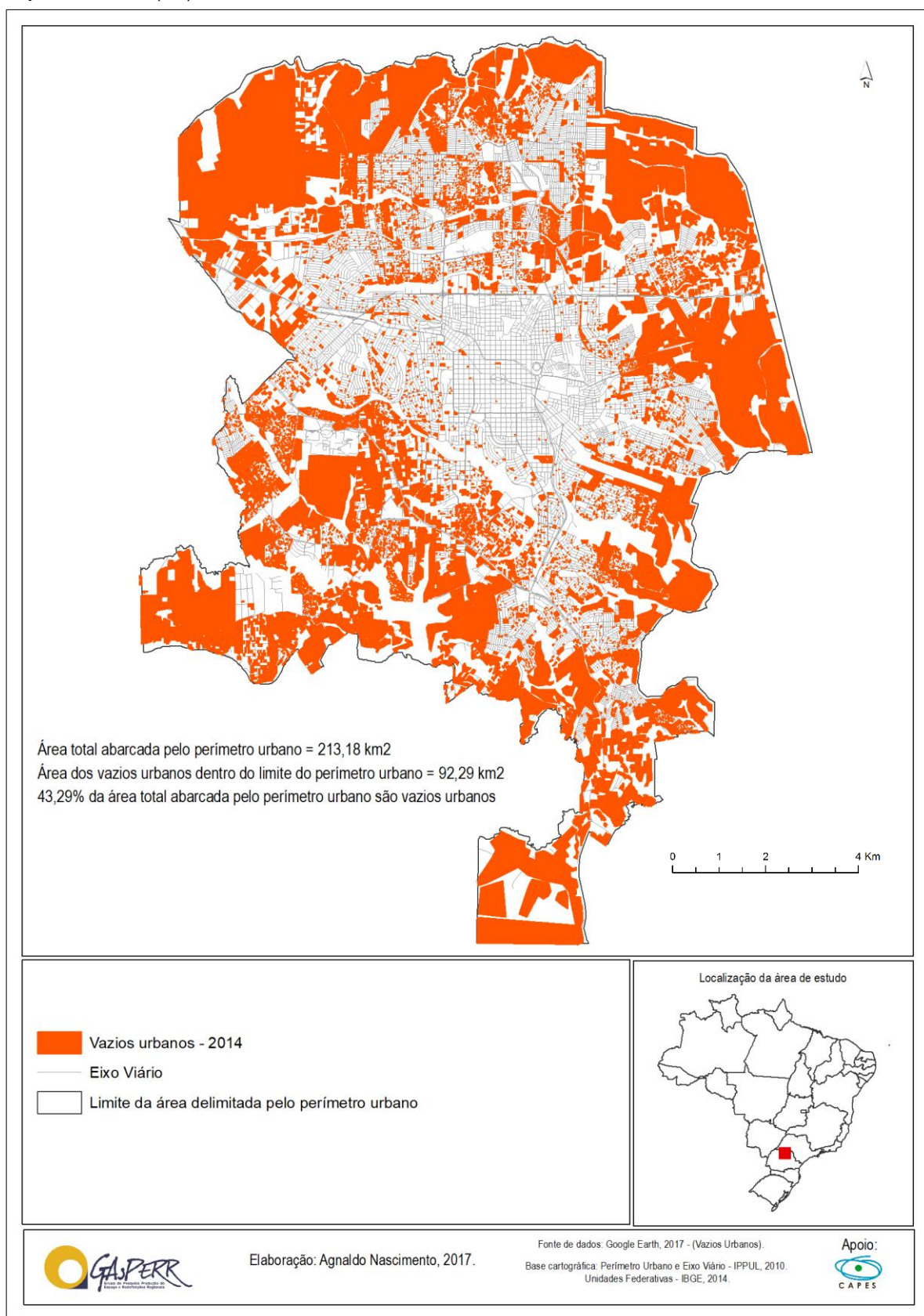
Mapa 5: Londrina (PR). Áreas não loteadas e “vazios urbanos”. 2006.



Mapa 6: Londrina (PR). “Vazios urbanos”. 2011.



Mapa 7: Londrina (PR). “Vazios urbanos” de 2014.



O Mapa 7, correspondente a 2014 e assim como o Mapa 6, foi considerado como “vazios urbanos” tanto áreas loteadas não edificadas como também áreas não loteadas sem edificações, ambas dentro do perímetro urbano como podemos observar nos mapas.

Em relação ao de 2011, os dados apresentados demonstram pouca diferença no que respeita à presença de “vazios urbanos”, permanecendo entre 42 e 43% da área delimitada pelo perímetro urbano.

O perímetro urbano de 2012 é de 213,18 km² e a área total que corresponde aos “vazios urbanos” de Londrina, em 2014, é 92.29 km². Isso implica afirmar que 43.29% da área total compreendida pelo perímetro estabelecido por lei, é ocupada pelos “vazios urbanos” (NASCIMENTO, 2012).

E ainda, caso seja vetorizada a presença de “vazios urbanos” a partir da área de proposta de expansão representada no Mapa 7 este percentual aumenta expressivamente, por vários motivos:

- a) pelo aumento territorial decorrente da área adicional compreendida pelo novo perímetro urbano;
- b) por ser uma nova etapa de expansão potencial, logo, a presença de “vazios urbanos” é predominante.

Utilizamos, também, imagens obtidas em trabalho de campo, que ilustram e confirmam a presença de “vazios urbanos” em alguns pontos de Londrina, como demonstrado nas imagens coletadas pela cidade, nos setores norte, sul, leste e oeste.

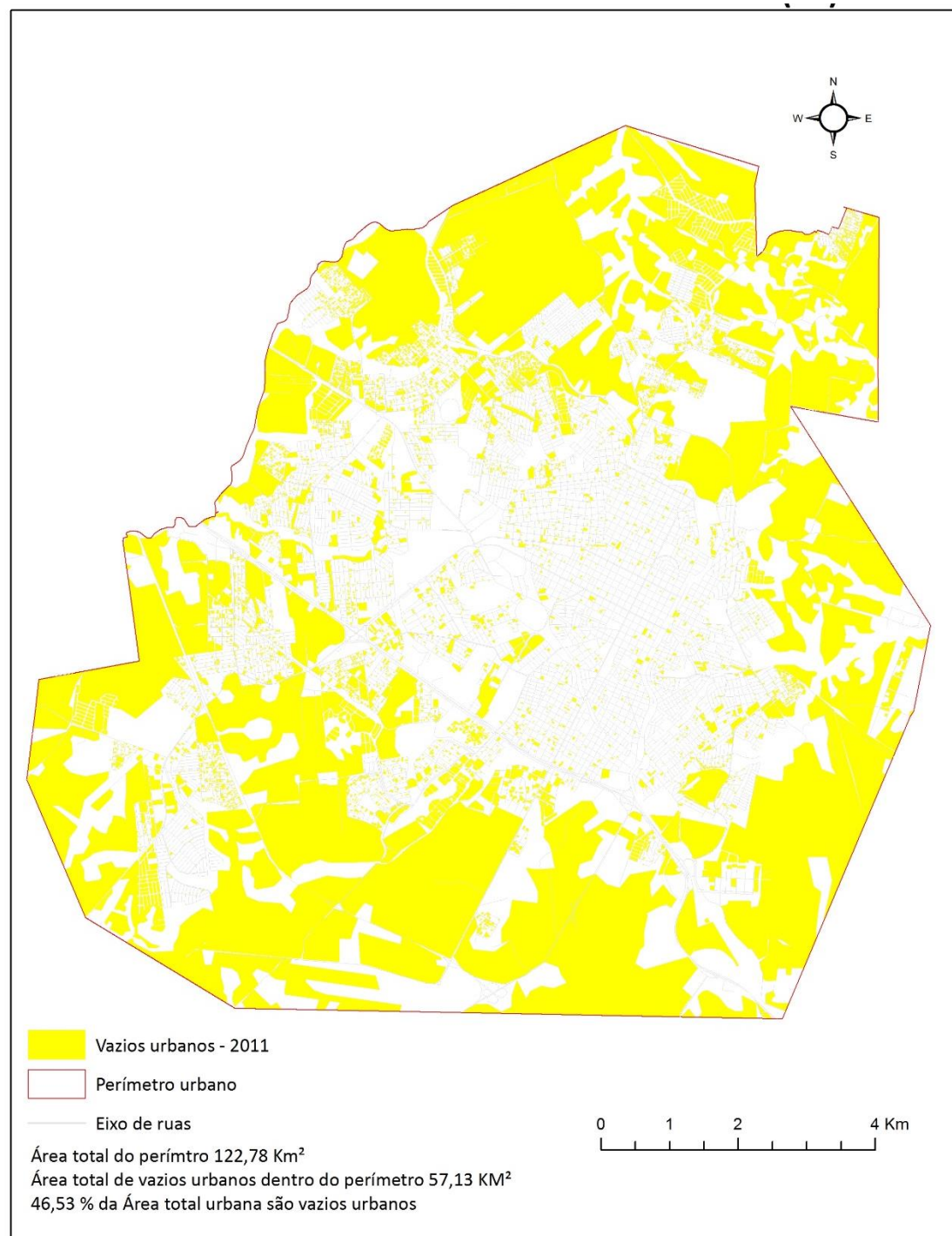


Imagens 1, 2, 3 e 4: Londrina (PR) e a presença de “vazios urbanos”. Nas proximidades do Catuaí Shopping Center (1), Avenida Saul Elkind, Cinco Conjuntos (2), Rodoviária Municipal (3), Londrina Shopping Norte (4). **Fonte:** Trabalho de Campo, 2016.

A distribuição espacial dos “vazios urbanos”, no caso de cidades médias, tem demonstrado, nos mapas, padrão de localização e dimensão. Os “vazios urbanos” de menor extensão são aqueles que estão nas proximidades do centro principal há aumento da superfície deles, conforme há afastamento em direção ao perímetro urbano, embora haja algumas poucas exceções.

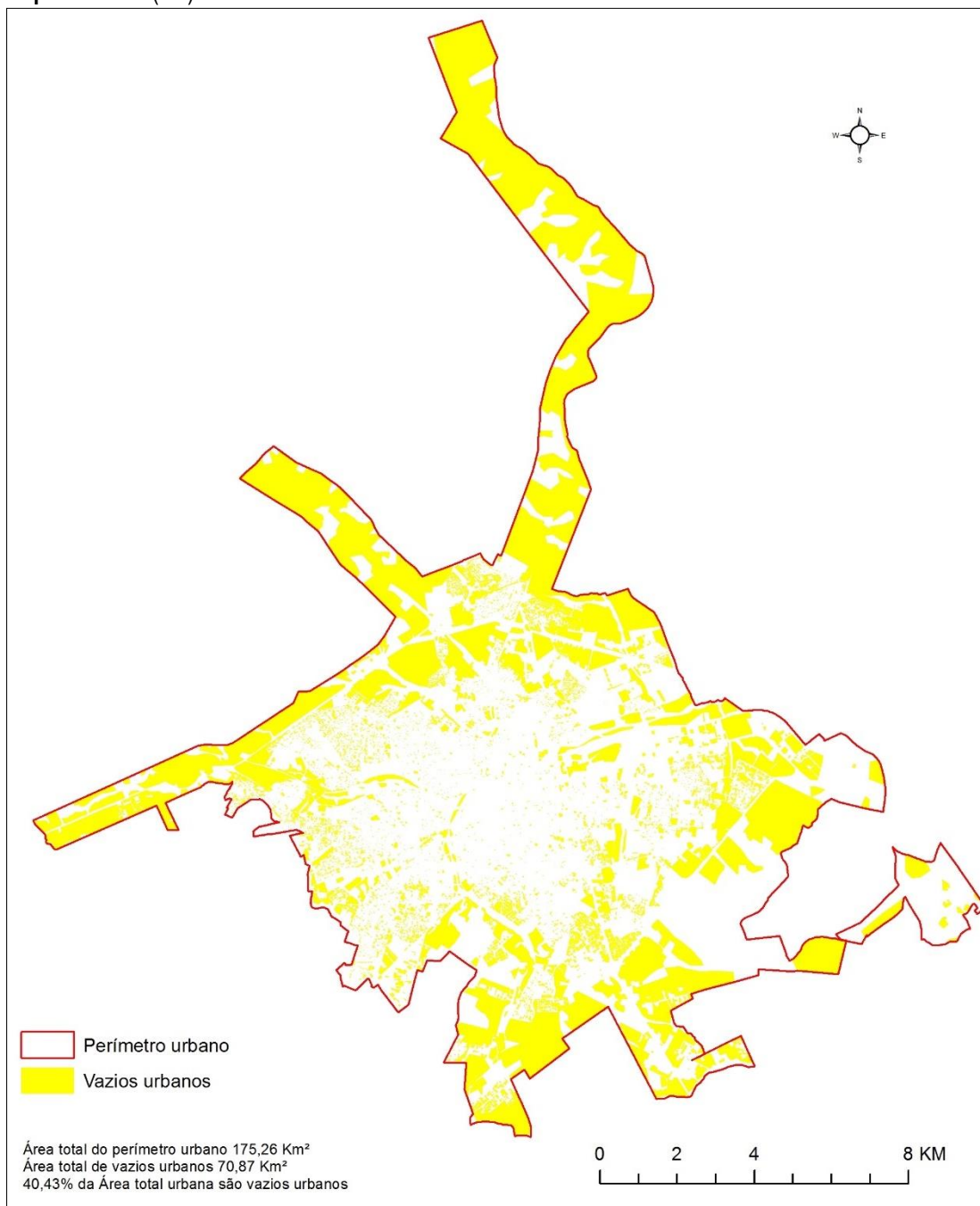
Esta tendência também é verdadeira quando analisados outros mapas de “vazios urbanos” de diferentes datas (Londrina - 2011, Presidente Prudente (SP) -2011 e Bauru (SP) - 2011, apresentados por Nascimento (2014).

Mapa 8: Presidente Prudente (SP). “Vazios urbanos”. 2011.



Fonte: Imagem de satélite Bing Maps – “vazios urbanos”. **Elaboração:** Agnaldo Nascimento, 2014.

Mapa 9: Bauru (SP). “Vazios urbanos” de 2011.



Fonte: Imagem de satélite Bing Maps – “vazios urbanos”. Dados pessoais, 2012.

No mapa 7, por uma questão escalar, visualizam-se poucos “vazios urbanos” de pequeno porte, porém quando se aumenta o *zoom* é possível ver a presença de alguns de pequeno porte em número considerável.

Os dados produzidos a partir dele possibilitam correlações com equipamentos residenciais (conjuntos habitacionais) comerciais (*shopping centers*, hipermercados, universidades etc.)¹⁹ e infraestruturas, análise esta que será realizada no capítulo IV desta tese. O mapa 7 representa a

¹⁹ A localização destes equipamentos e dos espaços não ocupados está no capítulo IV.

condição de localização, dimensão e de espacialização dos “vazios urbanos” dentro do perímetro urbano de 2012, portanto, através da representação cartográfica é possível algumas interpretações como as que estão adiante.

2.4 Produção do espaço urbano de Ribeirão Preto (SP) com os seus períodos de ocupação territorial

A Estação Mogiana foi construída no ano de 1883, distante da praça XV de Novembro, porém depois houve a alteração de sua localização para o início da rua do Comércio em 1885. Esta mudança de endereço atrelada à proximidade do centro histórico criou uma dinâmica de fluxos de pessoas e de mercadorias sendo este o fator que estimulou a primeira expansão do centro de Ribeirão Preto (CALIL JUNIOR, 2003).

O sistema de divisão do solo adotado na região pioneira paulista nada tem a ver com o sentimento igualitário ou com alguma forma de preservação de qualquer velha sociedade comunitária. A etapa dos loteamentos iniciais seguiu por uma fase comercial e, como tal, ela foi feita em função dos interesses do vendedor, quer dizer, vender o quanto mais e com melhor preço possível, oferecendo ao comprador o que convém às suas necessidades e possibilidades (MONBEIG, 1984; p. 222).

O período posterior à compra dos lotes para a colonização por parte dos pequenos pioneiros veio com uma série de entraves no que diz respeito à permanência deles no local de aquisição dos lotes, uma vez que, na maioria dos casos, toda a renda dos pequenos proprietários foi destinada para compra do terreno, além disso, os mecanismos de incentivo do governo para o estímulo do cultivo agrícola aconteceram bem lentamente. Desse modo, vários proprietários ficaram reféns de empréstimos e aqueles que apresentavam condições precárias de sobrevivência ofereceram sua mão-de-obra para outros proprietários de terras com melhores condições financeiras, enquanto alternativa de renda (MONBEIG, 1984).

A localização dos lotes nesta região também foi um fator que se colocou como barreira aos proprietários de terras que estavam distantes da rota de expansão da estrada de ferro. A localização determina o grau de fragilidade diante da distribuição de sua produção agrícola e, por isso, os lotes distantes desta rota de escoamento possuíam preços da terra menores. Dada a circunstância da relação entre localização e preço, as terras que estavam mais próximas do traçado instalado da ferrovia ou em pontos que facilitavam a distribuição por ela ou a partir dela foram se valorizando.

O sistema ferroviário como eixo de mobilidade da época define processos inerentes à cidade já existente e as que vinham surgindo no contexto do complexo cafeeiro, isto continua a se refletir como condição para a importância dos eixos viários atuais que, por conta das mudanças nos meios de transporte no decorrer dos anos, veio a ser predominante.

No segundo momento de expansão, entre 1920 e 1930, ocorreu o crescimento das atividades comerciais e a instalação de novas edificações, acirrando a disputa pelo espaço mais central.

Somado a outros aspectos e intrínseco à produção agrícola em alta, Calil Junior (2003) baseado em Negri (1988) acrescenta que o crescimento de Ribeirão Preto na década de 1920 esteve associado à sua posição geográfica com relação à sua distância de São Paulo, este fato com a sua polarização na região evidencia o desenvolvimento agrícola e industrial local e regional.

Além da existência da instalação da ferrovia, enquanto fator que determina alguns aspectos da forma física e os processos urbanos da cidade, faz-se relevante salientar a presença de outros mecanismos que asseguraram a recuperação mais rápida e a manutenção do crescimento econômico. A instalação e a concentração de bancos, o acesso à energia elétrica, a inserção de capitais e de mercados foram o conjunto de acontecimentos que após a década de 1930 compuseram um cenário de atividades diversificadas que minimizaram os efeitos das crises econômicas (CALIL JUNIOR, 2003) nacionais e internacionais.

O aspecto econômico tem muito a dizer sobre a produção das cidades e com Ribeirão Preto não seria diferente. Conforme Pires (2004), a partir do final do século XIX, a cidade foi marcada por se destacar no cenário nacional com o desenvolvimento da economia cafeeira. Na década de 1950, houve o processo de recuperação econômica posterior à crise dos anos trinta, e a dinâmica do município demonstrou um avanço dos índices de padrão de riqueza, ficando conhecida popularmente em todo país como a “Califórnia Brasileira”.

A reboque do desenvolvimento econômico e agroindustrial vem o crescimento populacional e de atividades produtivas regionais e este processo rebate nas décadas seguintes na economia urbana da cidade de modo significativo.

O período entre 1940 e 1950 foi marcado pelo alto índice da taxa de urbanização, este movimento de concentração populacional urbana que chegou ao número de 81,7% segundo o IBGE (1940 e 1950) o que refletiu diretamente nas demandas de habitação, infraestrutura urbana, equipamentos urbanos e, conseqüentemente, deu novas dimensões à expansão da cidade.

Este fato deu-se em função da implantação de vários loteamentos, distribuídos pela cidade, demarcando um crescimento na perspectiva horizontal de baixa densidade em uma forma espalhada, condições de crescimento que estão presentes até os dias atuais. Embora existam

essas características de crescimento da cidade não podemos também deixar de frisar o processo de verticalização do centro a partir de 1960, voltado principalmente para a habitação (CALIL JUNIOR, 2003).

O processo de verticalização também é um indicativo da presença de ‘vazios urbanos’ e em Ribeirão Preto teve seu auge no quadrilátero do centro tradicional nas décadas de 1980 até meados da década 1990 (CALIL JUNIOR, 2003; p. 145).

O centro conforme foi se reestruturando perpassou por mudanças do ponto de vista físico e característico, pois nas de 1940-1960 foram

[...] marcadas pelos processos de expansão e setorização que assumem características diferenciadas das ocorridas nos anos de 1940. A setorização, no período anterior, caracterizava-se fundamentalmente pelo tipo de atividade. Já nos anos 1940-1970, a setorização é marcada também pela diferenciação do atendimento às classes sociais, ou seja, setores de comércio e serviços voltados para atender camadas de menor renda e outros setores que atendem às camadas de alta renda (CALIL JUNIOR, 2003; p. 108).

Essa mudança indica, entre outras observações, que as alterações na expansão da cidade a partir da distinção de classes sociais deram direcionamento ao atendimento de classes de menor renda a setores periféricos da cidade, por outro lado, também mostraram que as classes sociais de maior renda se estabeleceram em outras áreas da cidade, orientando outro vetor de expansão urbana.

Para reforçar a ideia e baseado em Calil Junior (2003), o desenvolvimento econômico impulsionou a concentração de renda acentuando as diferenças sociais, refletindo na segregação social. A realidade territorial urbana com o crescimento foi se estabelecendo segundo vetores Sul e Sudeste com a presença de bairros de classes sociais altas, enquanto em direção ao Norte e a Oeste, as camadas de média e baixa renda. O centro como já mencionado é reestruturado com a “fuga” do comércio de luxo e a permanência do comércio popular.

Conforme Calil Junior (2003), o responsável pela elaboração do Plano Diretor da década de 1940, o engenheiro urbanista José de Oliveira Reis, mesmo com proposta de inovar a morfologia ainda sim enfatizou que as diretrizes desse plano deveriam se adaptar a condições locais existentes do ponto de vista físico, técnico e socioeconômico. Essas propostas que tinham como foco áreas não urbanizadas e eixos de expansão urbana não buscavam grandes alterações na configuração de malha urbana já consolidada. Inclusive, ele ressalta que esta nova proposta de crescimento “[...] indica a necessidade de ter uma cidade compacta, evitando a formação de ‘vazios urbanos’, por ele identificados. Chamava a atenção do poder municipal para seu papel

fiscalizador, evitando a aprovação dispersa de loteamentos e, conseqüentemente, a formação de “vazios urbanos” (CALIL JUNIOR, 2003; p. 101).

O desenvolvimento econômico deste período também se articulou às dinâmicas de ocupação da área, com a comercialização de loteamentos de fazendas para o cultivo de cana-de-açúcar, do algodão, do arroz, da laranja, da soja e o alargamento da pecuária. Consta-se que as atividades diversificadas eram direcionadas de duas maneiras, para o mercado interno e para o externo, tanto como matéria prima como para o consumo (PIRES, 2004).

Este cenário positivo economicamente trouxe Ribeirão Preto nos anos de 1950 e 1960 à condição de centro das atividades comerciais, financeira e de serviços, sobretudo, as relacionadas à educação, cultura e saúde. Na década seguinte, a de 1970, a região administrativa de Ribeirão Preto estava no estágio de maior produtora de cana-de-açúcar, soja, laranja, milho, tomate e limão do estado de São Paulo (PIRES, 2004).

No período de 1980 e 1990, houve uma expressão considerável de implantação de vias expressas em áreas específicas como fundo de vales, com o intuito de conectar o centro tradicional a outros bairros, no sentido de contornar os bairros. Neste mesmo estudo sobre a cidade o autor destacou a proliferação de “favelas”. Além disso, conforme Calil Junior (2003, p. 143),

A expansão da cidade de Ribeirão Preto, no período de 1980-2000, é impulsionada pela ação da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), que construiu 22 conjuntos e 7 loteamentos. Na década de 1980, dos 25 loteamentos aprovados, 11 compreendiam conjuntos habitacionais e 14, loteamentos implantados pela iniciativa privada. A localização dos conjuntos habitacionais concentra-se, em sua maioria, no quadrante Oeste-Norte da cidade, a uma distância que varia de 3 a 3,5 km do centro. Os loteamentos da iniciativa privada localizam-se de forma dispersa, nos diversos vetores da cidade.

O processo de expansão de Ribeirão Preto é visualizado tanto pela presença de novos eixos viários como também pelos conjuntos habitacionais, predominantemente ao Norte, e os loteamentos derivados da produção privada em vários setores da cidade. Todos estes processos atrelados à expansão foram permeados pela conformação de novos “vazios urbanos”.

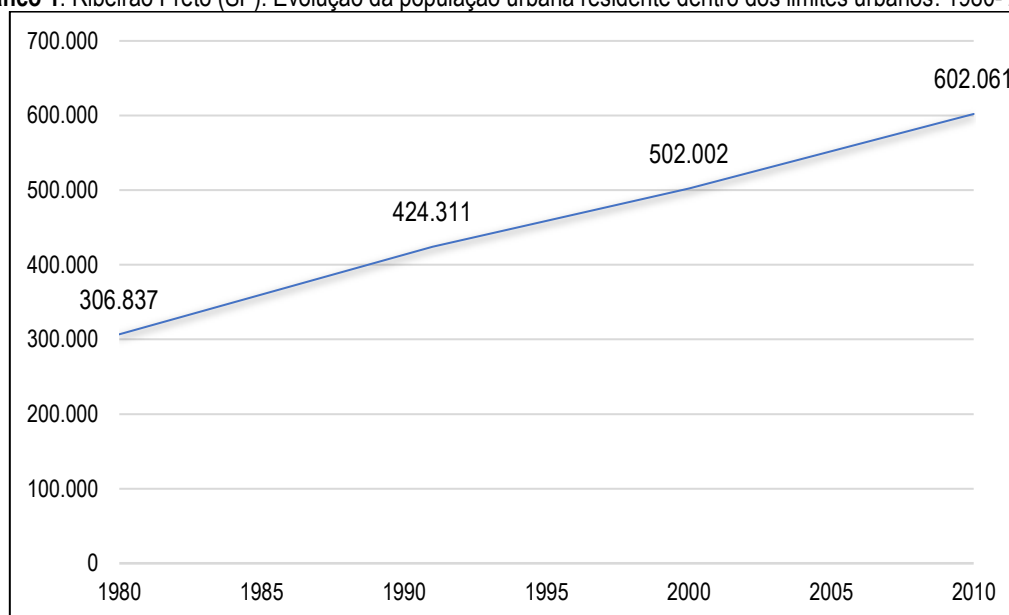
Neste ínterim até as décadas de 2000 e 2010, assim como na cidade Londrina houve a intensificação de instalação de grandes superfícies comerciais como *shopping centers*, hipermercados, universidades privadas e públicas que, em maior ou menor intensidade, orientam a expansão urbana e, portanto, favorecem a ampliação da presença dos “vazios urbanos”.

2.5 A sobreposição, as combinações dos padrões dos espaços não ocupados e os reflexos nas formas urbanas: as novas morfologias urbanas de Ribeirão Preto (SP)

A mancha da área loteada de Ribeirão Preto cresceu constante no período de 1993 a 2017. Comparecem em todas as datas representadas no Mapa 10, porções variadas de manchas fragmentadas, ou seja, teve um crescimento não contínuo caracterizando uma forma dispersa de expansão urbana.

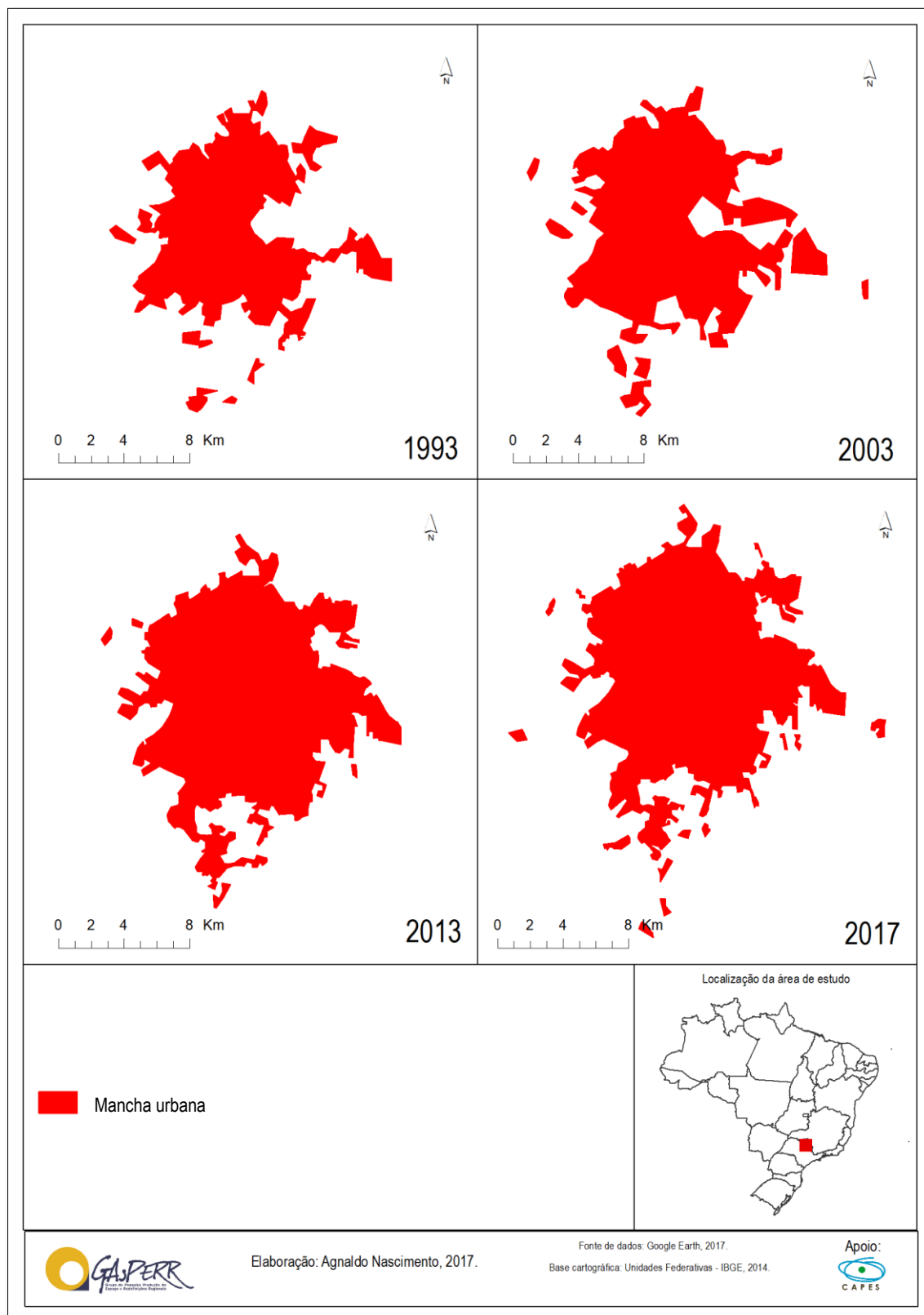
Ao articular os dados apresentados no Mapa 10 de evolução da mancha da área loteada, observa-se o crescimento constante de 1993 a 2017, embora na sua forma urbana descontínua. O Gráfico 1, com os dados de crescimento da população urbana, demonstra também o seu crescimento constante entre período de 1980 à 2010, a mesma tendência demonstrada em Londrina.

Gráfico 1: Ribeirão Preto (SP). Evolução da população urbana residente dentro dos limites urbanos. 1980- 2010.



Organização: Agnaldo Nascimento, 2017. **Fonte:** IBGE, 2010.

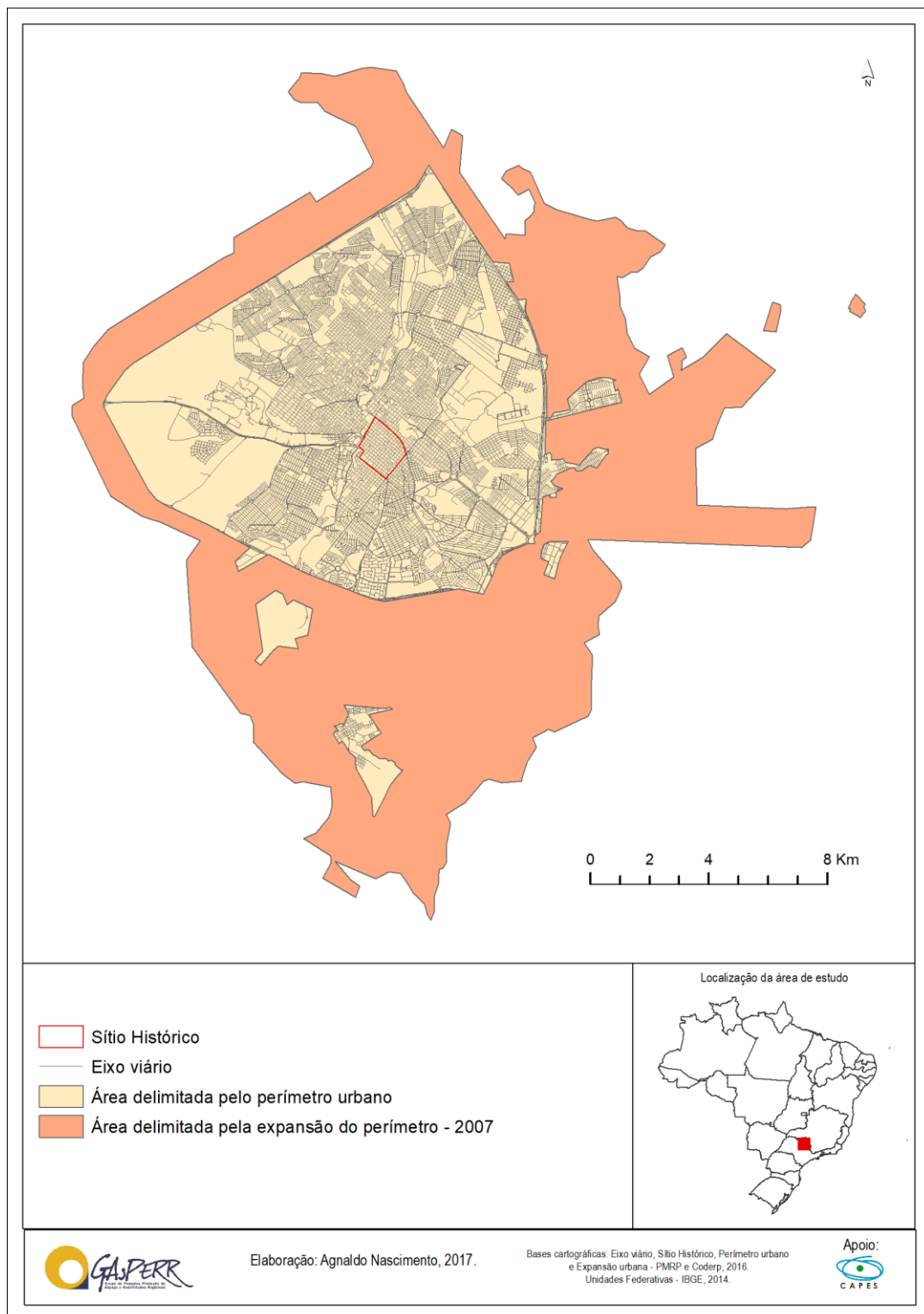
Mapa 10: Ribeirão Preto (SP). Evolução da mancha urbana. 1993-2017.



No que diz respeito às alterações do perímetro urbano de Ribeirão Preto (Mapa 10), há distinções em relação ao caso de Londrina, sendo que a primeira delas está atrelada ao número de modificações. Embora não encontramos a data precisa do atual perímetro, consideramos os

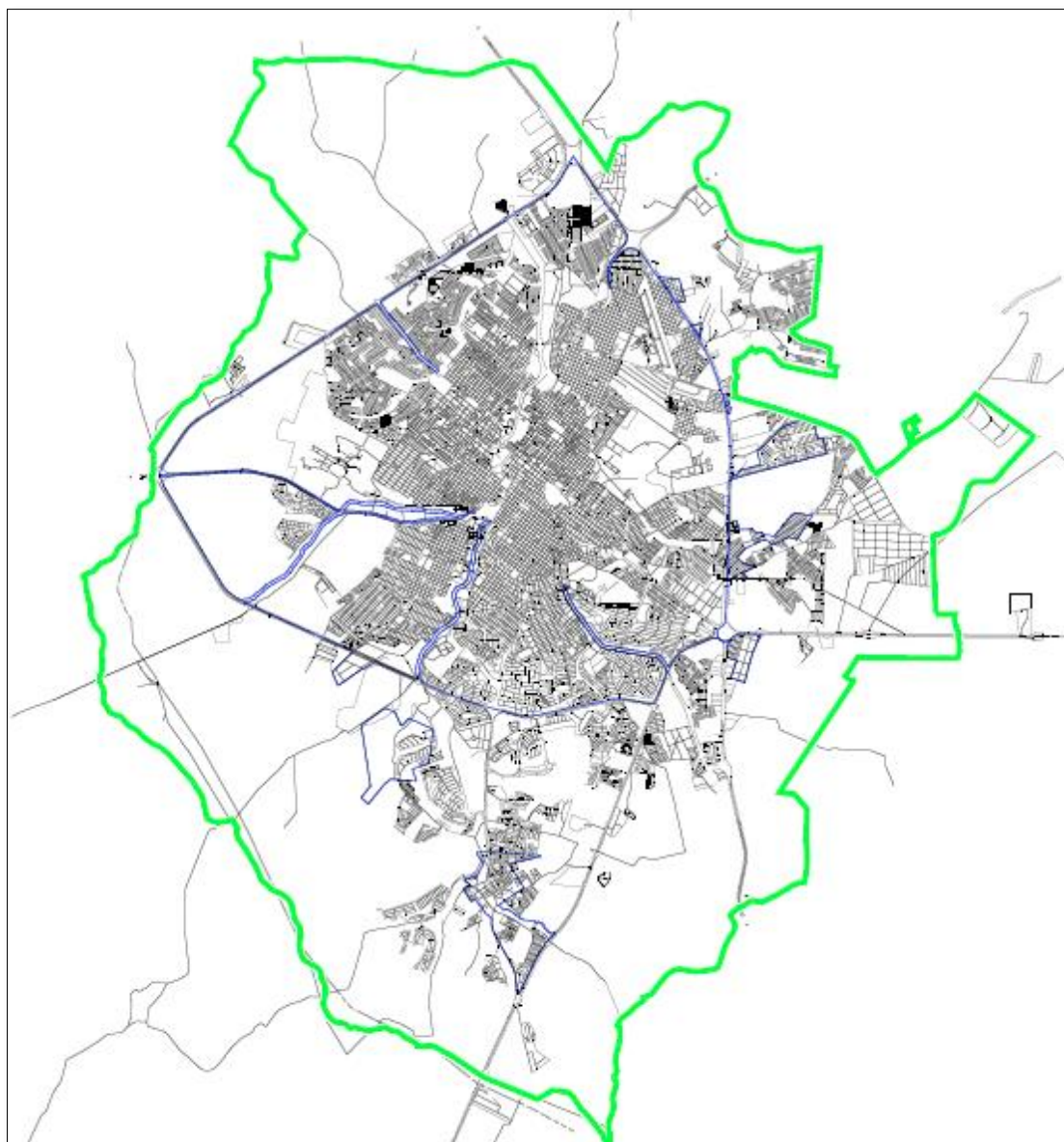
dados concedidos pela Prefeitura e os dados do trabalho de campo que indicam o ano de 2007, A nova área passível de expansão urbana, delimitada pelo perímetro urbano de 2012 representada na Figura 5, é possível observar um aumento considerável de área.

Mapa 11: Ribeirão Preto (SP). Evolução da demarcação dos perímetros urbanos e áreas passíveis de expansão urbana. 2017.



Este perímetro urbano atual e que adotamos para nossa análise não é visto com frequência nos estudos urbanos relacionados à cidade, mas é o estabelecido pelo poder público local e disponível nos documentos oficiais e, portanto, considerado correto.

Figura 5: Ribeirão Preto (RP). Quadras (preto), perímetro urbano (azul) e expansão urbana. 2012²⁰.



Fonte: Sistema de informação para municípios (Coderp).

²⁰ Este arquivo que foi retirado a figura é um arquivo *pdf*, cedido pela Coderp (Sistema de Informação para Municípios) retirado diretamente na Prefeitura em trabalho de campo realizado para a elaboração da tese. Para utilização do perímetro no mapa “evolução das demarcações dos perímetros” foi exportado para o formato *shp*. A necessidade se deu uma vez que em formato de *pdf*, não era possível inseri-lo para mapeá-lo bem como inserir padrões básicos cartográficos.

Ribeirão Preto possui duas demarcações de perímetros urbanos, enquanto Londrina possui três demarcações, este fato quando analisado em área territorial rural transformada para área territorial urbana significa grandes mudanças e conflitos de acesso à moradia, aumento da desigualdade social, moradias em áreas irregulares, entre outros.

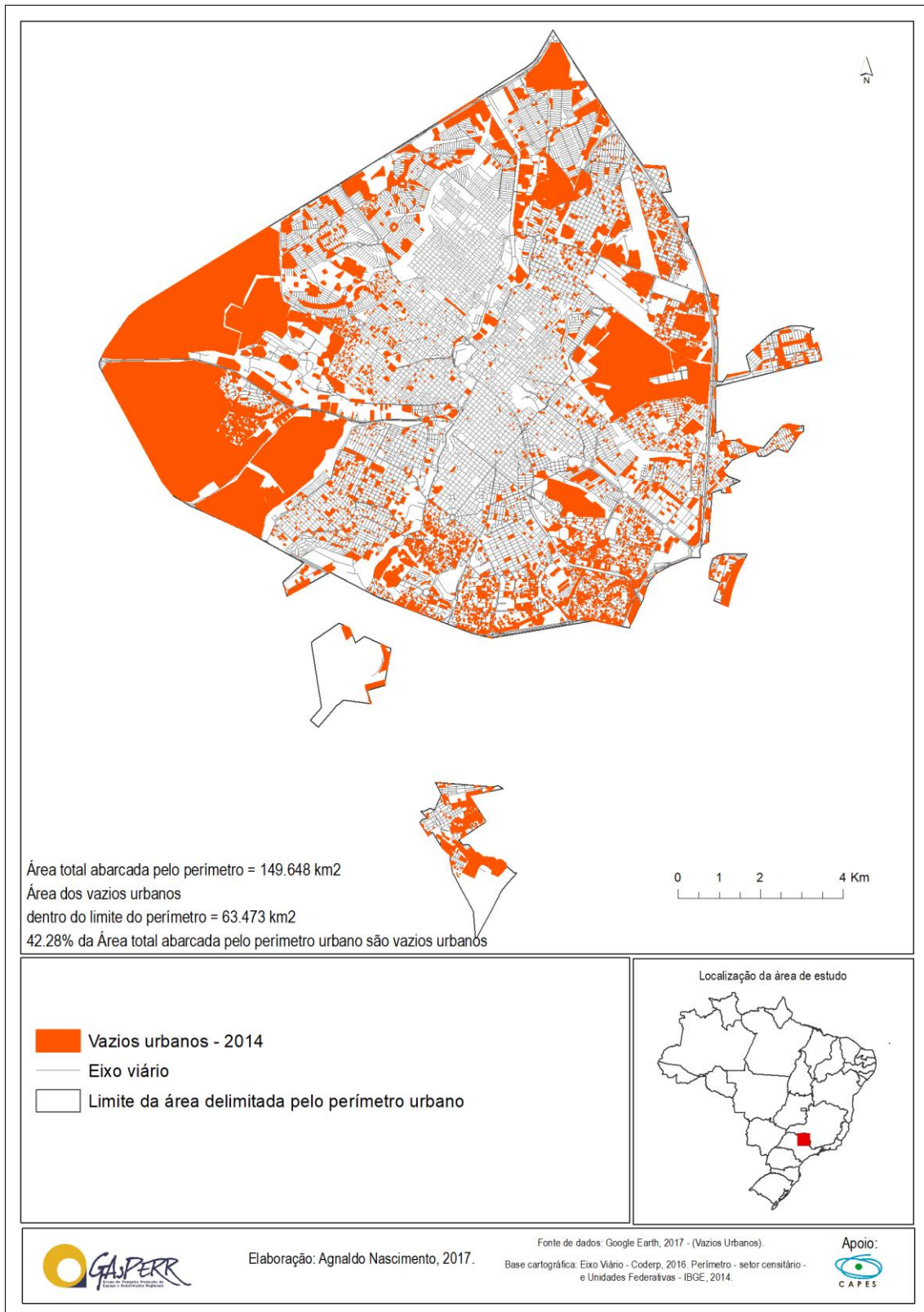
No caso de Ribeirão, não encontramos nenhum produto cartográfico geral ou específico que contabilize em alguma data a distribuição espacial dos “vazios urbanos”.



Imagens 5, 6, 7 e 8: Ribeirão Preto (SP) e a presença de “vazios urbanos”, nas proximidades do Ribeirão Shopping (5) Jardim Nova Aliança (6) Ribeirânia (7) Aeroporto (8). **Fonte:** Trabalho de Campo, 2016

Os “vazios urbanos” em Ribeirão Preto, Mapa 12, estão dispostos, de modo geral, de modo semelhantemente aos de Londrina, pois também se observa que os de menor porte estão localizados em volta do centro principal, enquanto os maiores estão nas adjacências do perímetro urbano. Neste caso, o que se diferencia é que às áreas compreendidas pelo perímetro urbano da cidade não se apresentam de modo contínuo, deste modo não se aplicaria esta padronização espacial para todas as áreas que se “separam” da área contínua e que estão posicionadas na zona Sul.

Mapa 12: Ribeirão Preto (SP): “vazios urbanos”. 2014.



O que podemos pontuar com precisão sobre o padrão de distribuição espacial e dimensão do ano de 2014 é a porcentagem da presença de “vazios urbanos” com relação à da área total contida dentro do perímetro. Esta é de 149. 648 km² e os “vazios urbanos” correspondem a 63.

473 km², isso significa que 42,28 % dessa área total são compostos por “vazios urbanos”, ou seja, quase a metade da área.

Somado o caso de Ribeirão Preto ao de Londrina constata-se mais um exemplo de cidade média que é composta por quase metade da área interior ao seu perímetro pela presença de “vazios urbanos” e, ainda, já se encontram com proposta de ampliação da área delimitada pelo perímetro urbano, como o exemplo de Londrina no Mapa 2.

Ao nosso ver, a necessidade de expansão do perímetro urbano é fundamentada em contradições presentes nas justificativas apresentadas para tal, pois, por meio dos mapas e do cálculo da área com presença de “vazios urbanos” em ambas cidades se constata a não necessidade de ampliação, uma vez que há glebas disponíveis e passíveis de serem loteadas e/ou ocupadas dentro do perímetro, não havendo necessidade de sua extensão para incluir mais glebas e atender outros interesses fundiários e imobiliários.

2.6 Os pares dialéticos dispersão/concentração e continuidade/descontinuidade territorial: particularidades e generalizações

Nas últimas décadas, as cidades médias brasileiras têm se apresentado sob a influência de estruturação espacial, em que a lógica centro - periferia já não é que comanda de modo exclusivo ou principal o processo de reestruturação espacial, visto que as cidades vêm sendo produzidas sob novas estratégias espaciais. (SPOSITO, 1991).

O centro tradicional vem perdendo sua condição protagonista em função do surgimento de uma cidade polinucleada caracterizada por vários centros, sendo que, o conteúdo atual do que é central teve suas características transformadas (SPOSITO, 1991).

Essa condição de estruturação das cidades das últimas décadas demonstra que há vários centros e que áreas que antes eram chamadas de periferia, no sentido de ausência de meios de consumo coletivo e presença de moradias populares, hoje caracterizam-se por diversidade de residências de diferentes classes sociais, fazendo com a cidade tenha uma nova morfologia urbana que se contrapõe, no tempo e no espaço, por pares dialéticos em fases de expansão específicas. É admissível identificar momentos em determinadas fases de expansão de áreas loteadas em que há concentração e dispersão ou continuidades e descontinuidades, embora, de modo mais geral, quando a análise é da área urbana total vê-se a forma de cidade dispersa e descontinua.

O centro inicialmente na sua origem, em cidades médias e em outras, tem a característica de ser onde está o poder político, religioso e o local de moradia das elites e com o decorrer do tempo ocorreram modificações na estruturação das cidades.

A origem dos “vazios urbanos” em ambas as cidades é determinada pelos interesses fundiários e imobiliários que alicerçam as práticas no mercado de terras e de imóveis. Segundo Abreu (2019, p. 71) a expansão urbana em ambas cidades

[...] são marcadamente significativos o peso e importância que cumpre as estratégias fundiárias e imobiliárias nos anos que subseqüentes à década de 1990. Esta evolução acarreta estratégias de valorização sofisticadas, que integram ações que ainda se beneficiam da ocupação destes vazios urbanos produzidos em momentos passados, mas, sobretudo no presente inscrevem uma capacidade extraordinária dos agentes de controlar porções inteiras destas cidades, produzindo grandes eixos de valorização imobiliária.

Para se construir cidade, em qualquer contexto histórico, o espaço não construído está presente como condição anterior, seja na criação, seja na ampliação, seja na reorganização das estruturas espaciais urbanas. A terra é condicionante fundamental que muda de significado em função e conforme aos interesses que baseiam a definição de seus usos e de seu potencial de comercialização e ocupação.

Há um discurso hegemônico que legitima os interesses dos agentes relacionados ao circuito imobiliário em prol da expansão da área urbana das cidades, mas esta necessidade de expansão se torna um paradoxo quando comparamos o percentual da presença de “vazios urbanos”.

Quando nos referimos aos espaços não ocupados em outros contextos espaciais que não sejam da América Latina, como o europeu, observa-se uma tendência de preocupação com a utilização destes que estão, via de regra, associados à ideia de utilidade para o que eles chamam de “áreas verdes” das cidades na maior parte dos casos.

Embora não tenhamos números que fundamentam esta suposição ou afirmação, este é um aspecto que as leituras indicam (GOMES, 2012; ZOIDO et al. 2013; CASTANHEIRA, 2012), e pode estar relacionado também à questão da divisão fundiária e aos processos que envolvem a propriedade privada, bem como, às políticas urbanas que regem os usos do solo que se diferenciam.

Quando trata-se de “planos de desenvolvimento do território”, o maior corolário é a normativa quantitativa sobre o uso do solo (GEORGE; MORGADO, 2007; p. 78), com a expansão urbana ocorre o mesmo, uma vez que, no caso das duas cidades, parte significativa é ocupada

por “vazios urbanos” e novas etapas de expansão do perímetro estão em trâmite, mesmo depois das anteriores já terem se realizado em interregnos de tempo pequenos.

Seguindo Unzurrunza (2007, p. 273), baseado em vários autores, tratando o tema de expansão urbana evidenciamos, de modo geral, os fatores que aceleram o crescimento territorial como também o inverso, os que retardam o crescimento. Aqueles do primeiro grupo, responsáveis pelo impulso no crescimento, estão presentes em ambas cidades estudadas ou em uma delas, como podemos ver a seguir:

- a) “La propia extensión urbana por prolongación de las redes de infraestructura viaria, de los servicios urbanos existentes, como estrategia de contigüidad y aprovechamiento del capital social fijo” (UNZURRUNZA, 2007; p.273).

Esta tendência podemos visualizar tanto em Ribeirão Preto quanto em Londrina, por meio das vias que fazem a ligação com cidades vizinhas. Em Ribeirão Preto se tem a ligação com Sertãozinho, entre outros municípios, e em, Londrina a conexão sentido Leste/Oeste, com os municípios de Cambé e Ibiporã.

- b) “Sustitución concreta de una pieza cualquiera dentro del <<mosaico>> urbano, como respuesta a las necesidades de transformación urbana desde la óptica individual o corporativa” (UNZURRUNZA, 2007; p.273).

Em Ribeirão Preto podemos citar o caso do megacomplexo adjunto ao Shopping Iguatemi e, em Londrina, tem-se o megaempreendimento Marco Zero que envolve o Boulevard Londrina Shopping. Dois casos de investimento do setor privado elevado com dimensões espaciais significativas e que geraram expressivas transformações no plano urbano.

- c) “Ocupación progresiva de vacíos inter-municipales para usos de carácter público o privado”; No caso das cidades brasileiras seria necessário utilizar, com moderação a palavra “progressiva” em relação à ocupação dos “vazios urbanos”, devido ao modo como que se expandem as cidades, como já debatido nesta tese e ainda por debater, porém nas cidades da tese há casos de loteamentos e que foram incorporadas e ocupadas.

- d) “Crecimiento disperso de la residencia aislada”

Nos dois casos da tese, encontra-se empreendimentos de “chácaras” consideradas em certa medida como residências urbanas devido à proximidade delas com o perímetro urbano ou com localização em relação a eixos viários importantes e que facilitam a mobilidade.



Figura 6: Município de Londrina (PR). Zona Norte, com a área demarcada pelo perímetro urbano (linha de cor preta), rodovia (linha de cor amarela) e algumas chácaras fora do perímetro urbano (pontos de cor amarela). **Fonte:** Google Earth, 2018.

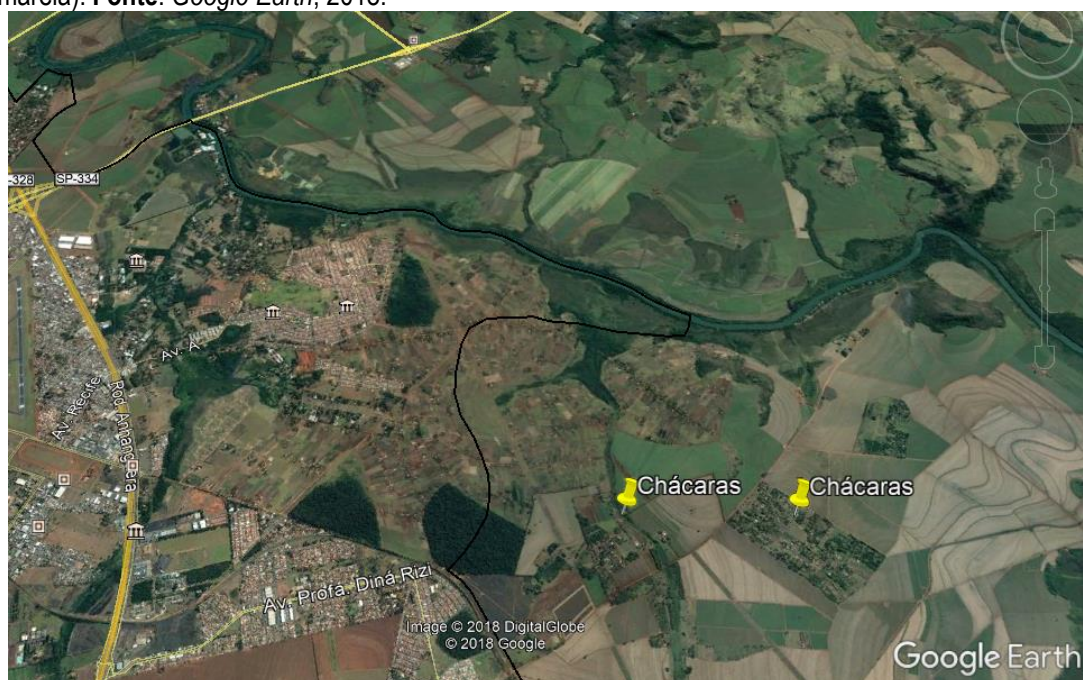
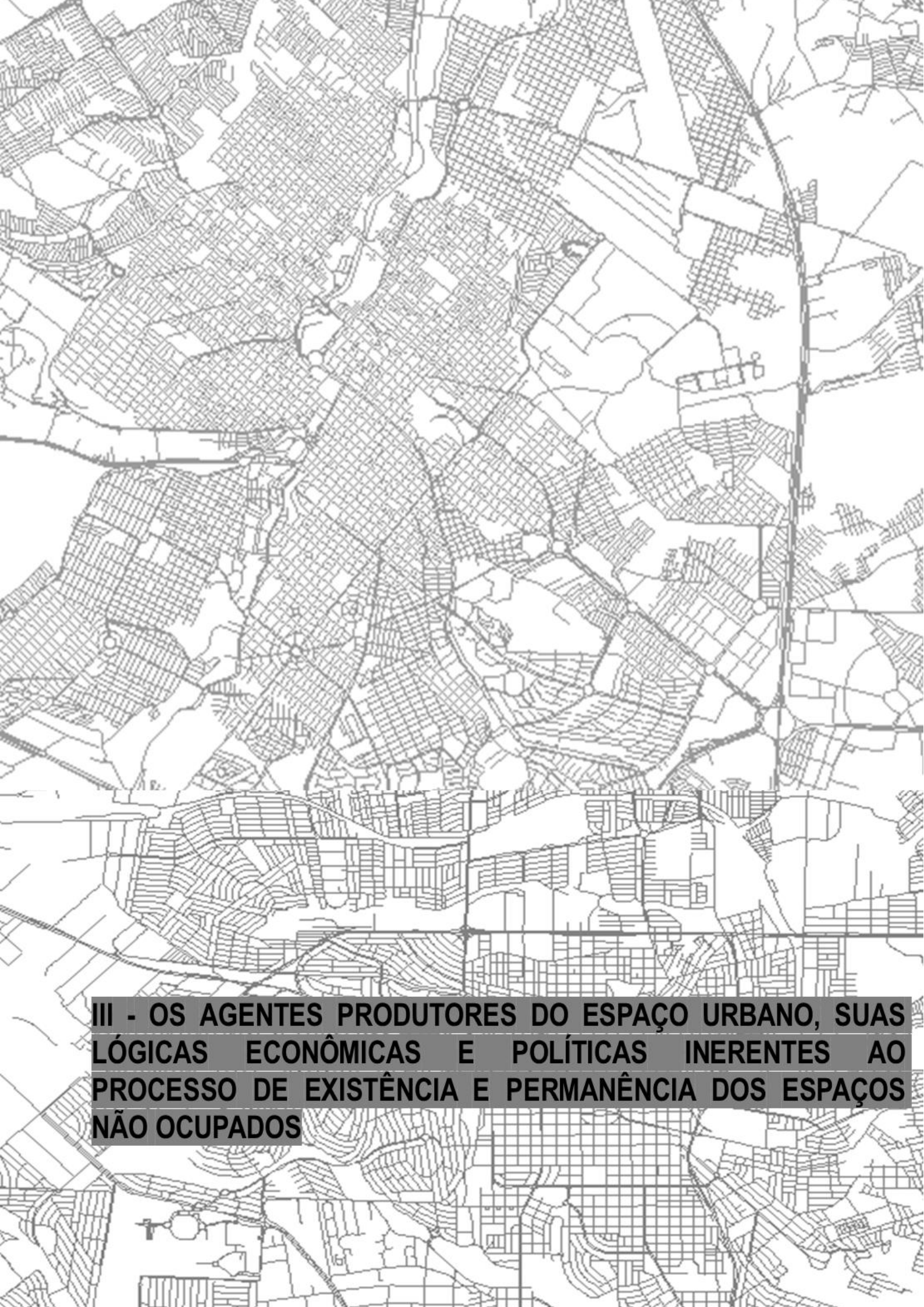


Figura 7: Município de Ribeirão Preto (SP). Zona Nordeste, com a área demarcada pelo perímetro urbano (linha de cor preta), rodovia (linha de cor amarela) e algumas chácaras fora do perímetro urbano (pontos de cor amarela). **Fonte:** Google Earth, 2018.



III - OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO, SUAS LÓGICAS ECONÔMICAS E POLÍTICAS INERENTES AO PROCESSO DE EXISTÊNCIA E PERMANÊNCIA DOS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS

III - OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO, LÓGICAS ECONÔMICAS E POLÍTICAS INERENTES AO PROCESSO DE EXISTÊNCIA E PERMANÊNCIA DOS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS

Este capítulo tem como objetivo compreender as práticas que envolvem os processos que tornam a terra mercadoria. As concepções do uso do solo urbano, as diferenças entre elas, as fases relacionadas à produção e à apropriação dos espaços não ocupados e os seus significados em cada tipo de uso são critérios também abordados neste capítulo.

É importante pontuar e compreender quais são os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, sobretudo, aqueles que são responsáveis pela produção dos não ocupados. Esta descrição faz-se necessária à medida que avançamos na construção do objeto, pois os agentes apropriam-se da terra para extraírem renda dela e, para tal, criar múltiplas formas no espaço, sendo que, entre essas formas, estão os espaços não ocupados.

A presença e as diferentes formas de apropriação ou de não apropriação dos espaços não ocupados podem ocorrer pela ação do Poder Público (ou pela ausência dela) e da Sociedade. A articulação que a iniciativa privada tem com o Poder Público é direta, uma vez que a legislação que rege a criação, utilização e transformação do uso do solo urbano é orientada pelas Leis, Estatutos e Planos que têm como agente executante e decisório o Estado.

Há diversas perspectivas para se compreender o processo de formação das cidades, uma delas é ter como elemento central o estatuto jurídico da propriedade de terra. Nessa tese, optamos por não aprofundar esta questão, mas sabemos que não é possível desconsiderá-la.

Com essa intenção de entender como os agentes sociais se apropriam da terra como instrumento para o mercado. Para isso, levantamos algumas perguntas iniciais sobre a temática, para que pudéssemos orientar nossa reflexão. A partir disso temos como indagações: O que é mercado imobiliário? O que é especulação imobiliária? Quais eram/são os agentes sociais que predominam nas ações de conversão do rural para urbano? Por que o processo de especulação imobiliária se destaca como processo impulsionador de criação dos espaços não ocupados? A partir de respostas a essas perguntas, desejamos identificar qual a influência desses aspectos sobre os espaços não ocupados.

3.1 Como se faz a cidade? As perspectivas analíticas sobre o uso do solo, as práticas de mercado e o processo de especulação imobiliária inerentes aos espaços não ocupados

A produção das cidades na perspectiva capitalista, predominantemente, está ligada, de modo mais profundo, às práticas que envolvem a lógica de consumo e de produção do espaço urbano, orientada pelo mercado.

Os espaços não ocupados são elemento integrante do espaço produzido, no decorrer do tempo, pois ele passa por transformações nas formas de sua utilização e nas práticas que levam à sua apropriação. Esta análise, no espaço e no tempo, demonstra uma relação evidente dos espaços não ocupados que antecede a própria produção do espaço urbano com estratégias de mercado e com as formas atuais de consumo do espaço, como as que alicerçam a implantação de grandes superfícies comerciais e de novos *habitats* urbanos. As estratégias de mercado modificam toda a configuração do plano urbano e de seus usos, sendo os espaços não ocupados um instrumento poderoso para tal finalidade.

Para compreender as práticas de uso do solo urbano é imprescindível descrever algumas características básicas que expressam seu significado e o modo como se dão as distinções entre usos do solo urbano, bem como situar os agentes sociais responsáveis por eles. É importante compreender o valor de uso do espaço, pois

[...] constituindo-se primeiramente no suporte físico sobre o qual a sociedade se organiza; neste sentido é insubstituível, e o homem valoriza algumas de suas características como amenidades físicas e fertilidade que, apesar de terem significados diferentes de acordo com os padrões culturais específicos, não são distribuídos uniformemente sobre a superfície da terra. Deste modo certos espaços tornam-se escassos e mais desejáveis, dotadas de alto valor de uso. A “fricção da distância”, também com significados culturais diferentes pode, por si mesma, atribuir valores de usos diferenciados às diversas porções do espaço (CORRÊA, 1993; p. 30).

Os elementos físicos do solo, como declividade e extensão, e os fatores locais relacionados à situação geográfica são constitutivos do valor de uso do espaço. Cada porção do espaço possui diferentes valores de uso que são determinados, conforme os padrões culturais dos grupos que se apropriam desse espaço.

A segunda característica está associada ao valor de troca dado ao espaço, pois os proprietários fundiários extraem da terra, os rendimentos que decorrem da sua condição de mercadoria numa sociedade de consumo,

[...] em uma sociedade integrada economicamente através de mecanismos de mercado o espaço possui também o *valor de troca*, isto é, constitui-se em uma mercadoria que possibilita a obtenção de uma renda por parte daqueles que dela se apropriam, quer devido ao seu alto valor de uso graças às condições naturais consideradas mais favoráveis, quer devido à escassez socialmente produzida através da ação humana ao longo do tempo – beneficiando certas partes do espaço com obras de infra-estrutura, possibilitando que certos espaços, através do seu conteúdo social, projetem uma imagem de prestígio, e tornando alguns locais focos vitais do sistema de interações, encurtando assim, de modo agregado, as distâncias – quer simplesmente decorrente da apropriação de parcelas do espaço através da intuição da propriedade privada (CORRÊA, 1993; p. 30, grifo do autor).

Os valores de uso e troca são, continuamente, alterados também pela ação do poder público que têm condições de escolher os setores da cidade onde haverá a implantação da infraestrutura e/ou utilização da já existente, agregando condições de vida urbana objetivamente melhores, bem como prestígio social, para determinadas áreas da cidade em detrimento de outras.

Conforme Corrêa (1993; p. 33):

Os processos espaciais, são elementos mediatizadores entre os processos sociais e organização do espaço, constituem um conjunto de forças postas em ação por determinados atores que atuam ao longo do tempo, originando localizações, relocalizações e permanência de atividades e do homem sobre o espaço.

Sobre os processos espaciais e sociais que determinam a produção do espaço urbano, temos a intenção, nesta tese, de compreender, através do contexto histórico, como os processos sociais refletem nos processos espaciais, uma vez que os consideramos importantes nas características da morfologia urbana e, de outro lado, como as condições espaciais reorientam os processos sociais. Dessa maneira, podemos tanto identificar as especificidades de uso e troca dos espaços não ocupados, como também observar os processos e os agentes sociais que são responsáveis por dar significados, criá-los e mantê-los na configuração do espaço urbano.

Os espaços não ocupados enquadram-se no processo de práticas do mercado: comprar, lotear, vender, especular etc. Estas práticas podem anteceder à etapa de construção civil, para aqueles lotes que não ainda possuem edificações. Observando o conjunto de práticas e a distribuição espacial deles, atentos às fases de sua materialização na forma urbana, concretiza-se a ideia de que os espaços não ocupados podem participar de diferentes modos de atuar do mercado. Tanto a partir da condição de uma casa ou um galpão abandonado à venda, enquanto exemplos de forma edificada, quanto pelo processo de venda do terreno sem edificação. Contudo, antes mesmo de se incorporar uma edificação ao terreno, ele pode ter seu valor de uso e de troca

condicionado à infraestrutura presente e/ou às características locacionais, de *status*, de práticas de mercado etc.

O processo de valorização das terras está presente em todas as cidades brasileiras e em diferentes formações socioeconômicas no âmbito do capitalismo, no entanto, ele nunca se desenvolveu do mesmo modo. A diferença está relacionada com o como ocorre a dinâmica estabelecida pelos diferentes agentes que atuam em dado mercado, estabelecendo suas estratégias espaciais.

Segundo Botelho (2007; p. 21), o modo de produção do espaço urbano no modo de produção capitalista foi se modificando ao longo da história. Conforme o autor, o espaço urbano passou a integrar os:

[...] circuitos de valorização do capital, seja pela simples mercantilização de terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização), ou, como tem ocorrido mais recentemente, pela sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro, tornando-o cada vez mais fictício

A produção do espaço, segundo lógicas de mercado, pode se dar em etapas e de maneiras diferentes. A transformação da gleba rural em lotes urbanos é o resultado da aplicação da lei de parcelamento do solo urbano e isso pode ocorrer em várias dessas etapas e vários processos, por meio da atuação de agentes econômicos e políticos – os proprietários da terra, os incorporadores, os corretores, aqueles que legislam e fiscalizam etc. Essa dinâmica, a de implantação de um loteamento em determinada porção da cidade altera o uso, efetiva ou potencialmente, e redefine a dinâmica urbana.

Botelho (2007, p. 22), respaldado em Lefebvre (1976), afirma que a propriedade privada do solo serve como instrumento de poder da burguesia com relação ao espaço. E que ela é utilizada pelos agentes que compõem esta classe social de duas maneiras. Ele afirma que:

[...] a burguesia enquanto classe dominante, dispõe de um duplo poder sobre o espaço: através da propriedade privada do solo, que se estende à totalidade do espaço (exceção feita aos direitos das coletividades e do Estado) e através da globalidade, a saber, o conhecimento, a estratégia, a ação do Estado e os projetos parciais dos negociantes “de espaço”.

O espaço - em particular o urbano – passa, então, a ter cada vez maior importância para o capital, ao mesmo tempo que é influenciado pela dinâmica do modo de produção capitalista (BOTELHO, 2007; p. 23).

O espaço urbano é produzido através dos instrumentos jurídicos e políticos do modo capitalista. No cenário de produção do espaço urbano pelas lógicas capitalistas, ressaltamos a evidência da relação direta entre os espaços não ocupados e o mercado imobiliário. Num primeiro momento, os espaços não ocupados passam da condição de área rural para a condição de área

urbana. Esta transformação modifica o tecido urbano e a morfologia urbana, porque há expansão urbana e, portanto, muda o significado da área loteada, mas de outras da cidade visto que um novo elemento urbano se soma ao espaço urbano e se alteram as relações entre as parcelas da cidade. O parcelamento da gleba rural em lotes urbanos não significa que haja imediata apropriação dessa parcela do espaço como urbano, mas juridicamente são dadas as condições para tal, quando essa dinâmica é legal e regular, conforme a norma em vigor.

Essa alteração é parte do processo geral de produção e consumo do espaço, sintetizando, temos que

[...] a produção e o consumo do espaço, assim como a urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalistas, na medida em que são guiados pelos ditames da propriedade privada, e são regulados pelas necessidades do capital de gerar valor excedente (BOTELHO, 2007, p. 23).

Sendo o espaço urbano um lugar de reprodução das relações de produção capitalistas, pode-se afirmar que, conforme a lógica de crescimento urbano e/ou alteração dos usos de solo nas cidades, novas formas urbanas estão articuladas aos processos formulados pela ação de agentes econômicos envolvidos no mercado que irão buscar a geração de valor excedente.

A produção do urbano e as transformações de sua configuração rebatem diretamente na produção e permanência dos espaços não ocupados ou vice-versa, trata-se de uma relação de mão dupla, os espaços não ocupados podem ser o ponto de partida ou o ponto de chegada da produção do espaço urbano. A produção dos espaços não ocupados, ocorre em maior ou menor quantidade, com maiores ou menores dimensões, segundo suas localizações e pelas relações que envolvem o meio em que estão inseridos, direcionando a expansão territorial, dando às novas áreas conteúdos efetivamente ou potencialmente novos.

Ao analisar os meios de produção do espaço urbano e as práticas de mercado articuladas que incidem sobre os espaços não ocupados, observa-se que eles são parte do processo de extração da renda pelos diversos agentes econômicos.

Segundo Botelho (2007, p. 25) o mercado imobiliário é regido por um

[...] conjunto de atividades que envolvem os subsetores de materiais de construção, de construção de edifícios e obras de engenharia civil, bem como aqueles ligados ao terciário, tais como atividades imobiliárias e às atividades de manutenção predial.

Nesse contexto, verifica-se que o autor se refere também aos setores da construção, porém, vemos a articulação dos espaços não ocupados com o que se aborda na citação, pois, os espaços não ocupados podem se apresentar, também, com edificações incorporadas a eles.

Conforme Botelho (2007, p. 28) “[...] o espaço produzido e consumido no modo de produção capitalista está repleto de contradições”. Citando duas delas:

[a)] O espaço é transformado em migalhas, trocado (vendido) aos pedaços, conhecido de forma fragmentada pelas ciências parcelares, enquanto se forma como totalidade mundial e mesmo interplanetária.

[b)] A cidade se estende desmesuradamente, havendo absorção do campo pela cidade, correndo simultaneamente a urbanização da sociedade e a ruralização da cidade. As extensões urbanas (subúrbios, periferias, próximas ou longínquas) são submetidas à propriedade das terras, às suas consequências: renda fundiária, especulação, rarefação espontânea ou provocada etc. (BOTELHO, 2007; p. 28).

Nas duas contradições abordadas pelo autor depreende-se o papel dos espaços não ocupados. A presença deles pode ser uma contradição à justiça social da cidade e o processo de especulação imobiliária incentiva um cenário de desigualdades sociais que passam a ser socioespaciais.

Ainda que grande parte dos espaços não ocupados estejam sendo usados de modo especulativo, como reserva de valor, no aguarda de majoração dos preços de terra urbana, no mercado, é importante observar que há casos de espaços ocupados que não enquadram nessa estratégia, podemos citar os casos de lotes que estão em processo de ainda não foram ocupados por estarem em fase venda, outros que se encontram em etapa de regularização, segundo as leis urbanas, há os que estão em processo de inventário, porque compõem heranças etc.

Para Campos Filho (2001, p. 48), a especulação imobiliária pode ser compreendida 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 [...]”. Outros ângulos podem ser verificados no processo de especulação imobiliária, como valor simbólico dado à terra, por meio de estratégias de marketing, mas em síntese, o que ocorre é a distribuição coletiva de custos de melhoria das condições de diferentes localizações, mas há uma apropriação privada desigual dos lucros derivados dessas melhorias. De modo mais descritivo e associando, especulação, localização e os espaços não ocupados, Saboya (2008, p. 1) afirma que,

[...] o que se chama de “melhoria” de uma localização é o processo através do qual a qualidade da localização de um terreno em relação à disponibilidade de infra-estrutura e a outros terrenos (e, portanto a outras atividades e centros de interesse) é aumentada. Dessa forma, os terrenos chamados “de engorda” ficam vazios, à espera de que o desenvolvimento da cidade se encarregue de valorizá-los, sem que nenhum investimento tenha sido feito pelo proprietário (a

não ser, é claro, o IPTU, que, no entanto, é irrisório comparado à valorização da terra). Todo o investimento foi feito pelo Poder Público, principalmente no caso das infra-estruturas, e por outros proprietários privados. Muitos contribuem para a valorização, mas poucos ficam com os lucros. Para entender esse ponto de vista, é interessante fazer uma comparação: imagine um empreendedor qualquer, que queira ter lucro através da realização de uma determinada atividade. Para conseguir isso, ele tem que investir uma certa quantia de capital e correr um risco, proporcional à probabilidade de o negócio dar certo ou não. Os ganhos, por sua vez, também serão proporcionais ao risco corrido. Ele presta um serviço que, de uma maneira ou de outra, é útil à coletividade e, em troca desse serviço prestado, recebe sua compensação financeira. Nesse processo, ele gera empregos e movimenta a economia. Por outro lado, o especulador imobiliário que investir a mesma quantia de capital em um terreno ocioso não está contribuindo em nada para a sociedade. Não gera empregos, não presta nenhum tipo de serviço, e pior: ainda traz inúmeros prejuízos para a coletividade [...]. Ainda assim, por causa da valorização imobiliária conseguida através de investimentos feitos por outros setores da sociedade, alcança lucros muitas vezes bastante grandes.

Segundo Ribeiro (1986, p. 46) “A terra assume um preço simplesmente por ser uma condição necessária à produção capitalista e um espaço, elemento vital a toda atividade humana, não reproduzíveis e monopolizados pelo proprietário fundiário”.

No sentido de aprofundarmos sobre a produção urbana, com relação ao mercado de terras, acrescentamos a afirmação de Shimbo (2012, p. 27), que, baseada em concepções de Jaramillo (1982), analisa o “controle econômico direto da produção” do espaço no qual,

[...] estão presentes, sobretudo, elementos sofisticados, na medida em que, na posição de controle, encontram-se os proprietários, acionistas, executivos, gerentes e técnicos que trabalham em diversos departamentos das empresas que envolvem, principalmente, as etapas de aquisição de terreno, estudo de viabilidade, obtenção de aprovações governamentais e comercialização das unidades.

Estes são os agentes econômicos responsáveis por grande parte da produção e permanência dos espaços não ocupados nas cidades.

Para Botelho (2007; p. 45), a compreensão do setor imobiliário e sua análise ocorre pela tríade: o produtor de mais-valia, a propriedade fundiária e o mercado financeiro. Sendo que o produtor de mais-valia é o

[...] que retém o lucro do empresário e que paga o salário dos trabalhadores envolvidos no processo de produção; a propriedade fundiária, que proporciona uma renda aos seus proprietários, na forma de aluguel, preço de venda da terra ou rendimentos pagos no mercado financeiro; e o mercado financeiro, que recebe juros pelo capital adiantando ao setor imobiliário.

Na lógica da tríade apontada pelo autor pode-se ver maneiras como os espaços não ocupados podem ser utilizados pelos empresários do setor imobiliário. No caso do preço da terra, por exemplo, pode se relacionar, quando este preço é majorado de modo elevado, em relação ao preço que foi comprado. O setor imobiliário é amplo, pois

seria constituído pelas atividades de três subsetores: as das indústrias do setor civil, ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; as atividades das indústrias de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação, etc.) e as atividades de manutenção predial (BOTELHO, 2007; p.46).

Os espaços não ocupados têm relação mais direta com o terceiro subsetor, embora no caso de edificações não ocupadas também os outros dois subsetores estão envolvidos. No geral, a existência de espaços não ocupados tem relação direta com a

[...]chamada “absolutização da propriedade fundiária”. Trata-se da instituição legal do direito absoluto à propriedade da terra, de determinando a sua intangibilidade. Os proprietários têm, assim, o direito assegurado de dispor de suas terras como bem entenderem e para as finalidades que desejarem, desde de que de acordo com as normas e legislações urbanísticas vigentes, podendo colocar a terra no mercado ou guardá-la sem uso para valorização futuras, gerando vazios urbanos, ocupação desordenada (ou aparentemente desordenada), segregação socioespacial e especulação imobiliária nas grandes cidades (BOTELHO, 2007; p. 56)²¹.

O contexto espacial produzido por agentes sociais ligados ao setor imobiliário acentua a produção e a permanência, no decorrer do tempo, dos espaços não ocupados. No conjunto das práticas associadas a este mercado estão a ocupação desordenada, a segregação socioespacial acentuada e a especulação imobiliária.

Os espaços não ocupados geram renda e adquirem valor. No geral, aqueles que não têm edificações, podem gerar rendas mais elevadas para os proprietários.

Antecipações cambiantes de rendas futuras, ligadas tanto aos fluxos de capital futuro quanto ao trabalho futuro, afetam do mesmo modo os preços da terra e da propriedade. Por esta razão, até mesmo a terra ociosa pode adquirir um preço. O elemento especulativo está sempre presente na comercialização da terra. A importância disso tem de ser agora estabelecida, embora Marx em geral exclua a especulação do seu campo de ação. Entretanto, ele apresenta um exemplo interessante. No caso da construção de casas em cidades que cresçam rapidamente, ele observa que o lucro da construção é extremamente pequeno e “o lucro principal vem de elevar a renda fundiária”, de modo que é “renda fundiária, e não a casa, que é o objeto real de especulação imobiliária”. Os proprietários de terra não assumem de modo algum uma postura passiva neste caso. Eles desempenham um papel ativo na criação de condições que permitam que as rendas futuras sejam apropriadas. O avanço do capital e a

²¹ Nesta frase, o autor utiliza-se de conceitos de Castilho (1993; p. 20).

aplicação do trabalho no presente assegura aumento nas rendas futuras (HARVEY, 2013, p. 471-472).

Para Harvey (2013, p. 475), “O capitalismo não pode funcionar sem ter o preço da terra e os mercados fundiários como dispositivos de coordenação básicos na alocação da terra aos usos”.

Ainda analisando quais aspectos determinam o preço do terreno, Smolka (1987, p.46) afirma,

[...] o preço do terreno é determinado, em larga medida, pelas condições de produção do ambiente construído e, em especial, pelo preço dos imóveis. Parafraseando a máxima Ricardiana, dir-se-ia que os preços dos terrenos são altos porque os preços dos imóveis são altos, e não o inverso como ainda pretendem certos analistas.

E que as modificações no ambiente construído também se relacionam com o preço do terreno o que pode decorrer de investimentos públicos e privados que podem abarcar,

[...] significativas externalidades que implicam contínuas alterações naqueles atributos, que, combinados, definem as chamadas vantagens locacionais de cada lote urbano. Diante deste cenário, emerge a possibilidade de se controlar o processo de valorização fundiária subordinando-o às aplicações de capital na mudança de uso do solo urbano. Já que o capital privado é ao menos parcialmente responsável pela organização do espaço urbano, seria lógico admitir que, paulatinamente, este venha a recapturar, ao menos, parte daqueles benefícios que seriam apropriados pelo proprietário da terra. Contudo, deve-se frisar que esta possibilidade não se aplica de forma generalizada, mas apenas pode se apresentar como tal em condições histórico - institucionais reais como aquelas insinuadas acima, referentes ao reconhecimento legal e à regulação da figura do incorporador com a criação do SFH (SMOLKA, p. 73-74)

As definições, as características, as formas urbanas, as funções e os processos que envolvem os espaços não ocupados não são homogêneos. A origem deles pode se dar através da divisão de glebas, de loteamentos ou qualquer outra divisão e demarcação de terras no âmbito de áreas juridicamente urbanas, aquelas que estão delimitadas pelo perímetro urbano. Os espaços não ocupados contidos dentro de loteamentos serão determinados, principalmente, pelas características: de dimensão (lotes maiores ou menores), situação espacial deles (localização em relação a outros setores da cidade e às condições de vida urbana (infraestrutura, equipamentos e serviços, entre os quais se destaca o transporte e as condições de acessibilidade), elementos esses que a elaboração da lei de parcelamento da terra, os agentes econômicos e o poder público também tomaram como critério. Por este ângulo de análise:

O loteamento é uma forma de dividir a terra em parcelas comerciáveis, ou seja, é um processo de homogeneização da terra frente ao dinheiro, a viabilização de sua mercantilização no meio urbano. Assim, cada parcela de solo pode ser comprada e vendida através da prática de loteamento urbano (BOTELHO, 2007; p. 57).

O plano urbano e a estrutura urbana são modificados constantemente para viabilizar os interesses determinados pela mercantilização do espaço urbano. Nessa mudança, no processo de transformar glebas em loteamentos urbanos, a descontinuidade torna-se presente na configuração das cidades, visto que com frequência as glebas loteadas não estão contíguas a outras já parceladas. Esse fato não tem impacto apenas nas formas espaciais, mas em outras dimensões que compõem o urbano, como a do cotidiano dos indivíduos que vivem nesses espaços. Como podemos averiguar, não há somente descontinuidades territoriais (forma urbana ou plano urbano), há descontinuidades espaciais (morfologia urbana), que abarca o conjunto de relações econômicas, políticas, sociais, para se adotar o par continuidades/descontinuidades territoriais e espaciais proposto por Sposito (2004).

A produção do espaço, do ponto de vista econômico e social, permite compreender através dos seus condicionantes de uso do solo e os conflitos urbanos existentes nas cidades, a complexidade das estratégias espaciais dos agentes sociais que a produzem.

Na vertente das estratégias de mercado orientadas pelos agentes econômicos compreendemos que os espaços não ocupados têm características que permitem enquadrá-los como ponto de partida ou como ponto de chegada das ações empreendidas no mercado fundiário e imobiliário. Os agentes econômicos apropriam-se de rendas e lucros advindos de espaços não ocupados, tanto na realização da venda como na da compra.

A mercadoria, no sentido conceitual da palavra, não é um objeto, pois se constitui em função do processo que se estabelece por meio de relações sociais, que transformam objetos em mercadoria. Por isso, quando, de modo significativo, mudam as relações sociais e, conseqüentemente, o processo de produção do espaço urbano, o mesmo ocorre com os espaços não ocupados, muitas vezes transformados em mercadoria e assim sendo este fato lhe dá características singulares que vão enquadrá-los em determinados espaço-tempo, como também as relativas ao uso, à função e o conteúdo que desempenham na morfologia urbana.

As evidências oferecidas pelas leituras referentes aos espaços não ocupados indicam que este elemento existe na morfologia urbana em escala global, entretanto, seu uso e o seu significado se dá de modos diferentes em cada formação social e em espaço urbano. Assim, é reconhecida a forte ação de mecanismos de mercado nos países da periferia do capitalismo, como

os da América Latina entre outros; que determinam sua origem e sua apropriação. Acerca disto, os espaços não ocupados são vistos como problemáticos.

La problemática de las tierras vacantes en las ciudades de América Latina, y en particular de nuestro país [Brasil], cobra cada vez más relevancia, si se pretende revertir - o al menos disminuir -, la actual tendencia de crecimiento urbano expansivo, gran consumidora de recursos limitados y no renovables, como es el suelo urbano. Para ello se debe trabajar en nuevas formas de gestión del suelo urbano y en la definición de políticas de suelo que comprendan el rol del sector privado, y particularmente el sector inmobiliario, al interior del proceso de retención-especulación rentística de las tierras vacantes. Sin embargo, las motivaciones especulativas no constituyen las únicas causales para la existencia de tierras urbanas vacantes, existiendo una amplia gama de factores causales, que van desde la escasez de recursos para desarrollar la tierra hasta condicionantes ambientales. La importancia del reconocimiento de esta multicausalidad en la vacancia de la tierra permitirá trabajar en la búsqueda de las estrategias más adecuadas para dar respuesta a esta compleja situación. De lo contrario, se continuarán aplicando aumentos en el impuesto inmobiliario a los terrenos baldíos, con resultados poco alentadores (FREDIANI, 2014; p. 11).

A problemática que envolve os espaços não ocupados é destacada com grande frequência pelos autores, dado seu papel indutor na tendência de impulsionar o processo de expansão das cidades. Seus rebatimentos podem também ser observados no consumo de verbas públicas, uma vez que a provisão de infraestrutura, equipamentos e serviços está a cargo do poder público, e de recursos não renováveis, gerando problemas ambientais, como destacado por Frediani (2014).

Essas tendências do mercado imobiliário, nas últimas décadas, em cidades brasileiras têm sido as grandes responsáveis, pelo aumento da área passível de ser urbana do ponto de vista jurídico (expansão dos perímetros urbanos), gerando ampliação do gradiente de preços da terra (diferença entre o metro quadrado mais elevado e o de menor preço), mecanismo que pode gerar o afastamento socioespacial da população de baixa renda para áreas de riscos ou sem infraestrutura básica, pela privação de acesso à terra.

Diferentemente, quando se trata de escalas específicas de análises, como a metropolitana por exemplo, outros fatores têm mais peso, como o tamanho da população e a densidade demográfica, que estabelecem certos limites à expansão territorial e, simultaneamente, não propiciam estoques de terras não ocupadas tão grandes como os observados em cidades médias estudados por nós. De outro lado, nas grandes áreas urbanas, os centros principais perderam importância funcional e residencial, mas tanto movimentos sociais ocuparam edificações vazias há muito tempo, como o setor imobiliário recuperou parte do patrimônio arquitetônico para revalorização do uso residencial. Igualmente, foi importante ações do poder público, para

recuperar edifícios públicos de valor arquitetônico para novos usos, como a revitalização das estações ferroviárias, para novos usos como museu e sala de espetáculos, como ocorreu na capital de São Paulo, na área da Sé, em que o padrão no que se refere espaços não ocupados de áreas construídas tem diminuído. Conforme o Jornal de todos os Brasis (2015, p. 1),

A Prefeitura de São Paulo fez um levantamento e descobriu que, nos últimos dez anos, o percentual de imóveis vazios no centro velho (Sé) caiu de 39,7% para 11,7%. No centro novo (República), a queda foi de 33,5 para 11,6%. Na Santa Cecília, de 24,2 para 7,5%. No Pari, de 27,9 para 9%. No Brás, de 33,6 para 13,5%. Com isso, a proporção de imóveis vagos na região central está em patamar semelhante ao de bairros mais nobres. A taxa de vacância da capital está em 7,5%. O centro de São Paulo, o centro expandido, tem características de periferia. Cortiços, vielas, problemas de saneamento, violência, muitos moradores de rua. Esses números parecem começar a demonstrar uma mudança. Reflexo de políticas públicas que encorajam as pessoas a ocuparem a cidade.

A ação dos agentes econômicos na produção das cidades vai definir a morfologia urbana e o que predomina, nestas ações, são as decorrentes dos agentes específicos do mercado imobiliário. Segundo Capel (2013, p. 18, grifo do autor),

Los que realmente construyen la ciudad, los que determinan efectivamente su morfología, son, como hemos dicho, otros, los llamados *agentes urbanos*. Podemos incluir aquí a los propietarios del suelo, los propietarios de los medios de producción, los promotores inmobiliarios, las empresas constructoras, los técnicos al servicio de la promoción, de la construcción y de la comercialización. El conjunto formado por especialistas en compra de suelo, constructores, subcontratistas, arquitectos, agentes de comercialización o *marketing*, especuladores, consultores legales, etc., coordinada lo que podemos denominar la “industria del desarrollo urbano”, coordinada por el promotor. Su actividad se realiza necesariamente en relación con grupos financieros que invierten en las operaciones inmobiliarias o en las infraestructuras necesarias.

Os agentes econômicos envolvidos neste conjunto são diversos, porém determinantes na morfologia urbana.

La historia de la construcción de la morfología urbana nos muestra el papel creciente del marco institucional y de las organizaciones, en relación, por ejemplo, con el peso cada vez mayor de las grandes empresas financieras (CAPEL, 2013; p. 19).

Este fato vai definir a direção da expansão urbana, a dimensão do perímetro urbano, a configuração do solo urbano e a presença ou ausência dos processos de diferenciação e

segregação socioespacial; a materialização destes processos é demarcada em grande parte, por relações entre empresas ou incorporadoras. O capital financeiro tem protagonismo nessa relação, pois, possui “[...] el papel primordial de organizar y equipar el espacio para incrementar la eficiencia del capital comercial, industrial y financiero, ayudado en ello por el papel del Estado en el desarrollo urbano” (CAPEL, 2013; p. 22).

Há um conjunto de relações e práticas em diferentes dimensões do capital. Para Capel (2013, p. 32), este contexto resultou no surgimento de novos agentes urbanos trazidos pela mudança de aspectos como:

La prolongación de la esperanza de vida y, simultáneamente, la aparición de la juventud, una nueva categoría social que antes no existía, permite entender la emergencia de nuevos actores en la ciudad, con incidencia en la morfología.

O solo urbano é a base material para o desenvolvimento das relações que produzem a morfologia urbana, sendo que os espaços não ocupados são utilizados como instrumento em muitas destas relações de produção do espaço.

El punto de partida para crear o modificar el espacio urbano y periurbano es disponer de suelo. El papel de los propietarios ha sido y es de gran transcendencia en la construcción de la morfología urbana. Pero también tiene sus limitaciones (CAPEL, 2013; p. 53).

Sendo o solo a base da morfologia urbana se faz necessário compreender as mudanças que ocorrem, uma vez que a partir de sua compreensão podemos também verificar qual o tipo de estrutura de propriedade e situá-la no tempo e no espaço. Conforme Capel (2013, p. 76)

Los cambios en la estructura de la propiedad anticipan en ocasiones los cambios en el uso del suelo. En la organización y transformación del espacio periurbano son de gran importancia no solamente los usos actuales sino también las expectativas de uso futuro (CAPEL, 2013; p. 76).

As questões relacionadas às trocas e à estrutura de propriedade fundiária possibilitam uma visão histórica dos usos do solo. Os preços de venda do solo urbano podem aumentar ou diminuir dependendo do *status* que o mercado criou. Este fato está associado aos aspectos de conjuntura econômica como:

[...] la inflación (se compra tierra en periodos de la subida de precios, como garantía para asegurar el capital); los valores de interés del dinero, que dirigen las inversiones hacia la bolsa o hacia el suelo; los niveles impositivos y el coste de las transacciones. También hay razones especulativas: una parte del suelo puede no entrar en el mercado, al mantenerse como reserva por los propietarios al especular con él para elevar su precio (lo que en algunas

ciudades iberoamericanas como Bogotá llaman, de forma muy expresiva, “lotes de engorde”).

Si pueden, los propietarios actúan reteniendo suelo para obtener plusvalías más adelante. Numerosos estudios lo han puesto de manifiesto con referencia al desarrollo capitalista durante el siglo XX. Pero es algo que podía ocurrir asimismo en el siglo XIX. Con cierta frecuencia propietarios, constructores y promotores han ido parcelando el terreno, abriendo calles que se conectan con las calles y avenidas ya existentes, con la aprobación municipal, y dando lugar con ello a la expansión de la ciudad. Pero en esas parcelaciones se pueden dejar espacios vacíos intermedios en una estrategia que espera una nueva revalorización de los terrenos antes de proceder a la urbanización (CAPEL, 2013; p. 76 e 77).

Como podemos observar no debate, o mercado de solos é inerente a vários aspectos, inclusive, o da especulação imobiliária, não somente no caso da capital colombiana, citada pelo autor, como também nos casos de Londrina e Ribeirão Preto. Este processo faz parte do cenário de produção do espaço urbano desde o século XIX, com suas respectivas mudanças no espaço e no tempo. O que se confirma é que, em múltiplas escalas, os espaços não ocupados são instrumentos das mudanças, sejam eles utilizados como “lotes de engorde” ou “espacios vacíos” como referido pelo autor.

A presença e a persistência dos espaços não ocupados refletem diretamente no modo de expansão urbana das cidades, acarretando em [...] conflictos entre propietarios, ya que con la aprobación de un plan de urbanismo el crecimiento de la ciudad se orienta en determinada dirección, favoreciendo a unos y perjudicando a otros (CAPEL, 2013; p.79).

O autor afirma que existem especificidades em determinadas zonas da cidade, onde o processo de especulação imobiliária promove o crescimento da cidade em “saltos”, descontínua, em função da conformação de espaços não ocupados:

Los propietarios de tierras en la periferia de las ciudades pueden considerar la transformación inmediata o a corto plazo (para construir viviendas, industrias, superficies comerciales, equipamientos diversos...), pero también diseñar estrategias conscientes para retenerlo con vistas a la especulación o futuro conversión. El crecimiento de la ciudad “a saltos” proporciona importantes rentas diferenciales a los propietarios de las áreas vacías, que con el tiempo mejoran su centralidad y se benefician de inversiones públicas en infraestructuras, con lo que ven aumento el valor de sus terrenos (CAPEL, 2013, p. 82).

Observa-se, através da abordagem do autor, fases que diferem entre si, entre elas estão: tentativas de especulação, expectativas de especulação e estratégias de especulação, todas elas se relacionam com os espaços não ocupados e determinam também qual é a sua singularidade de uso. Estes elementos são importantes para a construção de nossa tese: as práticas do processo de especulação imobiliária impulsionam a expansão urbana de modo expressivo e

preocupante, sendo que no processo de produção do espaço urbano, o elemento chave é a propriedade privada da terra.

Segundo Rolnik (2015, p. 162), a questão da reserva de terras para o mercado tem sido uma lógica presente em vários países da América Latina, Ásia e África. E isto tem se apresentado de novas formas, com a efetivação de práticas pelos agentes econômicos através de capitais financeiros, podendo ocorrer pela “compra – a partir da “regularização” da propriedade e seu registro como propriedade privada [...] ou concessões remuneradas de terras por parte do Estado para que as empresas privadas as explorem ou cultivem”.

Ao abordar a especulação de terra, Rolnik (2015, p. 166 e 167) frisa que as terras ocupadas pelos pobres apontam uma nova dinâmica e um novo papel nos contextos urbanos, explicando da seguinte maneira,

Na fase financeirizada e rentista do capital, as terras apropriadas sob regimes de posse que não a propriedade individual titulada e registrada, no campo e nas cidades, passam a funcionar como uma reserva, passível de ser ocupada a qualquer momento por frações do capital financeiro em sua fome incessante de novas garantias para seus ativos. Assim, de *locus* de um exército industrial de reserva, as favelas do mundo convertem-se em novas reservas de terra para extração de renda, sob a hegemonia do complexo imobiliário-financeiro.

A autora faz críticas às políticas urbanas, mais diretamente sobre a aplicação delas. Destaca que há “[...] um novo papel das terras ocupadas por pobres” (ROLNIK, 2015, p. 166), com uma nova dinâmica. Neste contexto, são abordados no debate vários exemplos de terras no mundo que o uso se dá como ocupação ilegal, uma vez que não têm a titulação de propriedade da terra, e/ou irregular, porque efetivadas sem obediência às leis de uso e ocupação do solo ou o código de obras não havendo inicialmente intervenção do Estado. No entanto, com o passar do tempo, em momento em que interessa aos proprietários de terras e aos incorporadores deliberar mecanismos de valorização destas áreas, ações apoiadas em decisões judiciais levam à expulsão dos ocupantes de certas áreas, algumas vezes com meios extremamente violentos. Fatos como esse colocam em questão os espaços não ocupados, pois se antes eram juridicamente não ocupados, mas efetivamente ocupados por aqueles que ali viviam, no momento subsequente tornam-se não ocupados para viabilizar novas estratégias de produção do espaço, que gerarão outros tipos ou padrões de ocupação.

Rolnik (2015) aponta a atual realidade urbana e de terras como reserva de valor, apresentando uma especificidade, para nosso estudo. Nos debates, há tendência de se dar luz aos espaços não ocupados como instrumentos do capital financeiro na dimensão da especulação imobiliária, porém com o exemplo das favelas e outros espaços de ocupação irregular isto não se

aplica. Em razão de que as favelas ou áreas ocupadas irregularmente não são tipos de ocupação que se enquadram como espaços não ocupados, pois estão ocupadas, embora ilegais ou irregulares, estão cumprindo sua função social.

O que se vê, em processos como esse, são espaços não ocupados, transformados e ocupados por meio de construções no mais das vezes precárias, com finalidade habitacional, produzidas por agentes sociais de baixa renda, que, e depois, voltam à condição de espaços não ocupados para os investimentos que interessarem para o mercado imobiliário.

Novamente, a autora frisa as diferenças que, segundo ela, há na interpretação e aplicação das leis que regem o espaço urbano.

A legislação governamental não pode ser vista como uma massa indiferenciada e consistente de regras. O fato de que os setores de ordem estatal tenham origem e residam em diferentes instituições com diferentes agendas, relacionando-se com diferentes circunstâncias em distintos momentos da história, faz com que a ordem estatal seja, em si mesma, uma ordem plural. São comuns as situações em que colidem legalidades e ilegalidades de distintas ordens, no âmbito civil, urbanístico e ambiental. Assim, constitui-se um campo de indefinições amplamente mobilizado pelos moradores em suas lutas – inclusive no âmbito da Justiça – para permanecer onde estão (ROLNIK, 2015; p. 177).

A partir desse contexto, podemos destacar pontos de vista que abarcam a propriedade privada relacionados à “ausência” do Estado e dentro da perspectiva do objeto da tese. Os espaços não ocupados, quando propriedades privadas, são reserva de valor.

A propriedade privada da terra está ligada à dimensão política dada pelos agentes urbanos inseridos no conjunto de relações que os envolvem, pois, conforme Rolnik (2015, p. 196), “[...] A propriedade privada da terra e sua apropriação através da compra e venda no mercado – forma de extração de renda fundiária e o elemento fundamental do regime capitalista – também têm uma dimensão política essencial.”

Com base em Castells (2009), Conti et. al. (2014, p. 154) afirmam que o espaço urbano é uma forma de ocupação do espaço, um aglomerado no qual há uma grande diferenciação funcional e social. Para ele no espaço urbano está contido um

[...] conjunto de normas legais e sociais que ordenam o convívio pacífico e racional dentro daquele espaço. Esse território é dotado de uma distribuição espacial que demanda uma estreita correlação com as necessidades da população que nele habita. Havendo falhas nessa distribuição do espaço urbano haverá o surgimento dos vazios urbanos.

Os autores acima consideram que a diferenciação funcional e social inerente à distribuição dos usos no espaço urbano reflete-se na presença dos espaços não ocupados como fruto da desigualdade espacial. E ressalta que

A existência dos vazios urbanos dá sinais de uma sociedade paradoxal, formada por contradições no desenvolvimento social e econômico, sinalizando a subsunção às regras do capital, que por ser migratório e mutante, atua de acordo com seus interesses. Assim, são de grande importância para a compreensão da existência dos vazios urbanos a dimensão política desse fenômeno urbano e as formas de manutenção do poder expressas na concepção de cada localidade onde o vazio é cultivado ou criado (CONTI et. al 2014, p. 154).

Os autores defendem que os espaços não ocupados sejam compreendidos como uma contradição do urbano, como contraponto às regras coletivas de direito à cidade e a favor de regras de interesse do capital. Com relação às suas dimensões e situações espaciais, constata-se que há estratégias para melhor utilizá-los conforme os interesses de mercado e este fato está associado à ação do poder público ou ausência dela. Consoante a este assunto, Conti et. al (2014, p. 155) destacam que “[...] a existência de vazios urbanos é um dos fatores que retratam o desequilíbrio social e a inércia estatal na aplicação da legislação urbana”.

Os autores supracitados, acrescentam processos que abarcam a produção dos espaços não ocupados, admitindo que

A mutação da localização geográfica dos espaços vazios por meio do preenchimento ou do esvaziamento de determinados lugares do perímetro urbano de um dado território pode ocorrer segundo diversas variáveis como: 1) a necessidade de fomentar o mercado da construção civil para alavancar o comércio e o emprego; 2) os fatores de segurança pública, que quando se torna escassa propicia o aumento da violência e o esvaziamento das vias públicas e a procura por moradia em locais mais seguros; 3) a disponibilidade da terra, uma vez que algumas áreas precisam ficar vazias e ter ocupação proibida por lei, ou por representarem risco ou por serem definidas para proteção ambiental; e 4) o valor da terra, que de modo geral decorre da localização da terra em regiões dotadas de infraestrutura urbana (CONTI et. al 2014, p. 155).

Conti et. al. (2014) permitem-nos afirmar que os espaços não ocupados podem ser apropriados de diversas maneiras, sendo que a presença deles traz uma série de modificações na morfologia urbana. A sua destinação influencia de modo direto nos papéis que o espaço urbano desempenha no contexto social, seja ele pensado por uma perspectiva geral ou pela concepção de função social da propriedade.

Em estudo de caso no continente europeu, mais precisamente em Lisboa, Portugal, George e Morgado (2007; p. 70) frisam que:

El crecimiento demográfico de los años setenta y la mejora de las condiciones financieras de las familias que lo forman, sobre todo en la década de los años ochenta, tiene como resultado la ocupación efectiva de vastas áreas del territorio, hasta entonces incipientemente urbanizadas o incluso vacías, ya urbanas, pero en reserva, y que se movilizan para los procesos de valorización del capital inmobiliario (crecimiento poblacional). La reorganización de la banda y del capital financiero estatal acompaña, viabiliza y crece completamente integrada en la expansión inmobiliaria.

Na citação, chama atenção como o capital financeiro reorganiza o espaço através da expansão urbana e cria os espaços não ocupados em cidades metropolitanas. Nas cidades médias, há também outras formas de reorganização do espaço urbano, mas esta é uma maneira bem evidente e significativa que está em curso. Tanto em Londrina como em Ribeirão Preto os dados dos “vazios urbanos” e de expansão dos perímetros comprovam esta reconfiguração, dada a ação dos agentes econômicos envolvidos.

Alvarez (1994, p.21) ressalta que, “a terra como um bem privado satisfaz as necessidades do capital, mas não as dos homens que não as possuem”. A afirmação do autor fundamenta aquilo a que outros autores se referem ao considerar uma contradição a presença dos espaços.

Santos (1990, p. 26) utiliza-se de fontes diversas²² para descrever o cenário de São Paulo com dados sobre três áreas diferentes, a periférica, a intermediária e a central. Nesta organização espacial segundo a lógica de anéis, o autor apresenta o seguinte cenário: a porcentagem de “vazios urbanos” na cidade de São Paulo no ano de 1976 era de 43,85%, resultante de 246.208,925 “vazios urbanos”. Neste conjunto de dados, 80,28% estão na periferia, 19,04% na área do anel intermediário e 0,68% estão no centro.

Quadro 4: “Vazios urbanos” na cidade de São Paulo (em m²). 1976

	(1) VAZIOS	(2) OCUPADOS	(3) TOTAL	1:3
CENTRO	1.663,024 (0,68%)	11.358, 411	13.021,435	12,77%
ANEL INTERMEDIÁRIO	46.881,705 (19,04%)	160.176,051	207.057,756	22,64%
PERIFERIA	107.664,196 (80,28%)	143.800,440	341.464,636	57,89%
CIDADE DE SÃO PAULO	246.208,925	315.334,902	561.543,827	43,85%

Fonte: Adaptado de Santos (1990, p. 26).

²² Campanário e Kowarick (1984), Jacobi (1982), Folha de São Paulo (1981) e Santos (1986).

A porcentagem em torno 40% da área urbana composta por “vazios urbanos”, também é o índice aproximado de “vazios urbanos”, nos últimos anos, nas cidades médias de Londrina, Ribeirão Preto, Presidente Prudente e Bauru (NASCIMENTO, 2014). Além disso, os mapas de “vazios urbanos” de Londrina e Ribeirão Preto demonstram que a proporção deles está nas áreas próximas ao limite do perímetro urbano.

O autor evidencia que,

No caso particular de São Paulo, é esse contexto que explica, ao mesmo tempo, o enorme tamanho da cidade material, a importância dos vazios urbanos e o papel da especulação fundiária. Como estes ficam à espera de novas valorizações, as extensões urbanas reclamadas pela pressão da demanda em vão, mais uma vez, dar-se em áreas periféricas. Os pobres são as grandes vítimas, praticamente indefesas, desse processo perverso. Num primeiro momento, para classes trabalhadoras, as transformações revelando-se em melhoramentos, benfeitorias proporcionadoras de melhores condições de vida, são aceitas com euforia. Sempre há os que permanecem reticentes, preocupados em face da expectativa de aumento nos impostos e taxas a serem pagos (SANTOS, 1990; p. 29 e 31).

De acordo com Santos (1990; p. 32),

A especulação com terras seria causada pela falta de serviços de utilidade pública. Essa falta é geradora de escassez de terrenos viáveis e pressiona seu preço para alto. A especulação imobiliária seria reduzida, desde que a dotação de infra-estruturas sociais fosse adequada e os preços da terra tendessem a cair.

Silva (1999, p. 1) trouxe um panorama histórico e dados sobre o caso de São Paulo em que este elemento é apresentado como um obstáculo à gestão da cidade “[...] os documentos de planejamento, começaram a insistir sobre o problema que os vazios urbanos trariam para a gestão da cidade. Nessa época, havia-se constatado que cerca de 40% da mancha urbana da capital paulista permaneciam ociosos”.

A literatura em que se aborda o tema, como Silva (1999) e Santos (1990), em relação a São Paulo, chegam a resultados aproximados, segundo os quais em média 40% da área urbana corresponde a espaços não ocupados. Passaram-se cinco décadas e o que temos em ambas cidades consideradas na tese e outras já mencionadas é um número semelhante, em que quase 40% da área delimitada pelo perímetro urbano é composta por espaços não ocupados. Segundo Harvey (2013, p. 475), “A propriedade privada na terra, na prática em geral registrada mediante levantamento cadastral e mapeamento, estabelece claramente a porção da superfície da terra sobre a qual indivíduos privados têm poderes monopolistas exclusivos.

Silva (1999, p. 3) mostra como acontece a apropriação de espaços não ocupados e sobre a formação de preços, conforme sua situação espacial. Para ele:

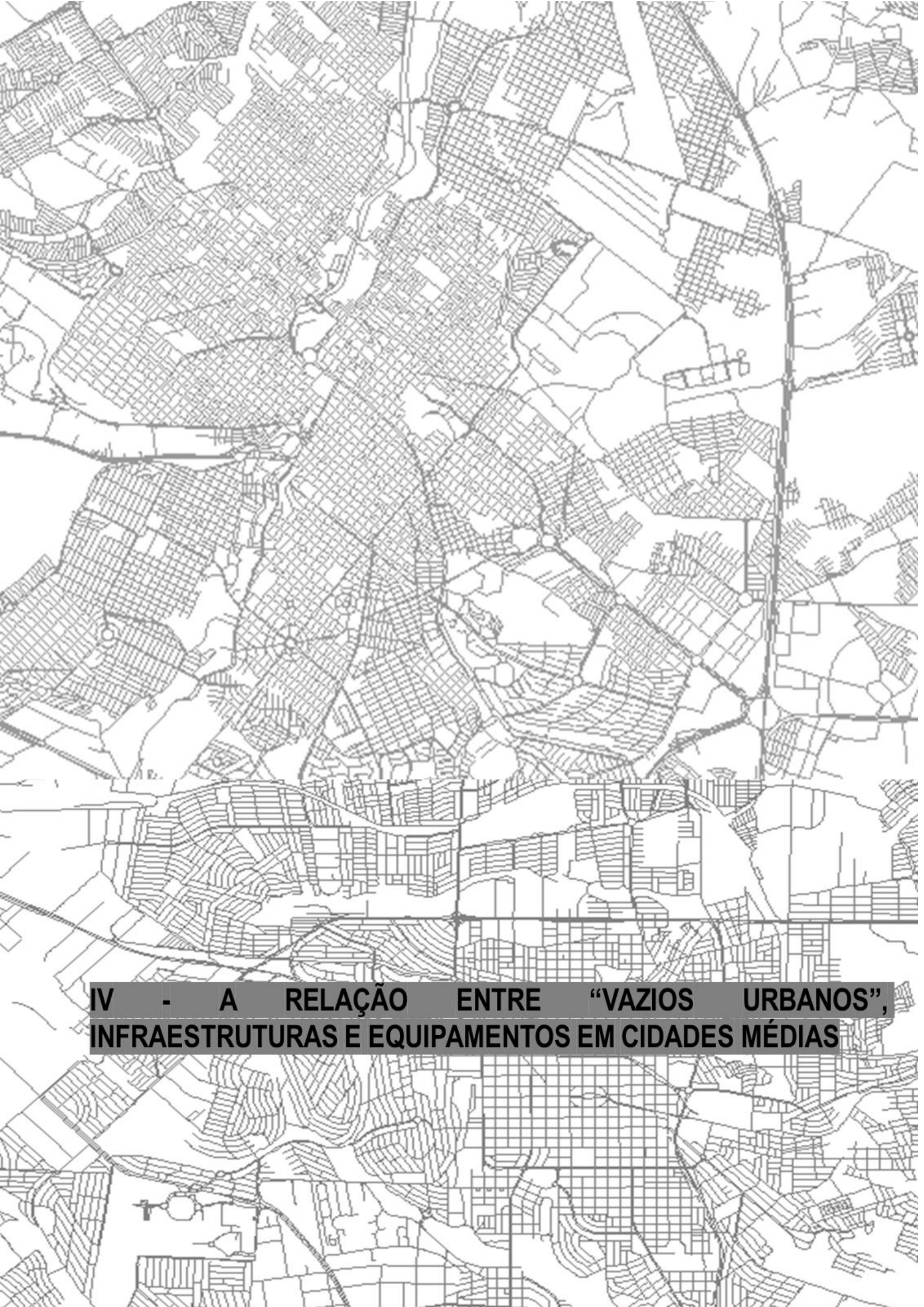
A forma de aquisição de terrenos pelos empreendedores formais é cada vez mais a permuta de terrenos por unidades construídas. Nessas permutas, o preço do terreno é, de certa forma, camuflado: para quem vende corresponde ao valor de mercado do imóvel recebido; para quem compra terreno, corresponde ao custo de produção da unidade. Isso favorece empreendedores que podem oferecer um produto atrativo aos proprietários fundiários. Por outro lado, quem tem dinheiro à vista consegue comprar muito mais barato, pois existem muitos terrenos em oferta e pouca liquidez. Nos bairros com processo de verticalização e/ou de mudança do uso residencial para serviços já consolidados, os preços de lotes unifamiliares são menores dos que os de terrenos adequados à incorporação de condomínios grandes (mais de 1000 m²). A situação se inverte nos bairros populares (faixas de classe média baixa), onde os lotes menores são os que têm o metro quadrado mais caro. Os incorporadores podem aproveitar-se de ambas as situações para reduzir o custo do terreno, seja com o remembramento ou a utilização de grandes vazios para condomínios fechados.

Nesse contexto, o autor faz uma síntese com exemplos que podemos ver a seguir

Como regra geral, o preenchimento de vazios pelo mercado se faz com construções de padrão (e preço) superior ao dos bairros, influenciando na valorização geral. A solução habitacional para a população mais pobre se dá cada vez mais por superocupação de lotes já existentes e das favelas. Por outro lado, a ocupação de vazios com novos conjuntos para classe média ocorre paralelamente ao esvaziamento de edifícios em bom estado nas áreas mais bem dotadas de infra-estrutura e serviços (SILVA, 1999; p. 3)."

Foi mostrado como são os mecanismos por meio dos quais o mercado se apropria dos espaços não ocupados, evidenciado o principal processo que predomina nos estudos desta temática.

Produzir espaços não ocupados na perspectiva econômica envolve várias estratégias de mercado e, portanto, revela os diversos modos de compreender nosso objeto. Mesmo conscientes dessas possibilidades analíticas, enfatizamos que é possível compreender os espaços não ocupados para além da dimensão econômica.



IV - A RELAÇÃO ENTRE “VAZIOS URBANOS”, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS EM CIDADES MÉDIAS

IV - A RELAÇÃO ENTRE “VAZIOS URBANOS”, INFRAESTRUTURAS E EQUIPAMENTOS EM CIDADES MÉDIAS

O espaço é fonte de valorização do capital. A produção do espaço urbano e, consequentemente, a estruturação das cidades se dá via a “demandas” que podem ser de mercado.

O afastamento socioespacial de parte dos cidadãos é potencializado pela tendência de dispersão do tecido urbano, dinâmica que tem rebatimento direto no aumento dos investimentos necessários à provisão de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos (meios de consumo coletivo) que atenda a população. No capítulo anterior, explicitamos algumas vantagens da cidade compacta, no que concerne a custos menores dos meios de consumo coletivo.

O objetivo deste capítulo é demonstrar, analisar e comparar as novas lógicas de produção do espaço urbano em cidades médias estabelecendo associação entre equipamentos urbanos, infraestrutura urbana e “vazios urbanos”, observando-se a distribuição espacial e temporal desses meios de consumo coletivo. Na mesma linha de raciocínio serão observadas as relações entre os espaços não ocupados e as grandes superfícies residenciais, comerciais e de serviços.

A partir dessa lógica de pensar a produção das cidades buscamos identificar como o processo de expansão urbana foi impulsionado e/ou contido pela presença dos equipamentos urbanos, infraestruturas urbanas e grandes superfícies comerciais e de serviços. Além disso, como as grandes superfícies de habitação social ou de habitação popular influenciam ou modificam a configuração urbana e a morfologia urbana.

Para isso, buscamos identificar como os “vazios urbanos” são conformados como instrumentos pelos proprietários de terra que possibilitam o desenvolvimento de estratégias de mercado, redefinindo a morfologia urbana de Londrina e Ribeirão Preto.

São abordadas as formas de produção do espaço urbano através de elementos urbanos como os eixos viários, os conjuntos habitacionais, os hipermercados, os *shopping centers*, as instituições de ensino etc. A produção do espaço urbano observada por estes elementos possibilita demonstrar semelhanças e/ou distinções de tendências temporais e espaciais.

Para compreender a importância que esses elementos têm no atual processo de produção do espaço urbano e, consequentemente, na morfologia urbana, citamos Sposito (2004, p. 201):

Quanto às atividades comerciais e de serviços, um dos vetores de reorientação das estratégias locacionais tem sido a concentração econômica das empresas, especialmente aquelas ligadas à distribuição de gêneros de primeira necessidade, responsáveis pela difusão do autosserviço: aumento do número de

supermercados e hipermercados. A concentração econômica tem repercussão direta sobre o tamanho das áreas de venda, progressivamente maiores e necessariamente servidas por grandes estacionamentos, o que implica em tendência à localização periférica desses grandes equipamentos. A mudança das estratégias de aquisição das mercadorias, adotando sistema que se assemelha ao *just-in-time* criado no setor industrial, tem levado à diminuição gradativa das áreas destinadas ao depósito de mercadorias, junto aos pontos de venda, mas isso não chega a diminuir o interesse pelas localizações mais periféricas, tendo em vista as mudanças no *habitat* urbano e a necessidade crescente de áreas para estacionamento.

O aumento da presença desses equipamentos é indicativo de novo reordenamento urbano. Inerente a esta dimensão da dinâmica urbana apresentamos as indagações que orientaram a elaboração desse capítulo: No âmbito da produção do espaço, qual a relação entre os “vazios urbanos” a infraestrutura urbana, os equipamentos urbanos, às superfícies comerciais e grandes superfícies de habitação social ou de habitação popular.

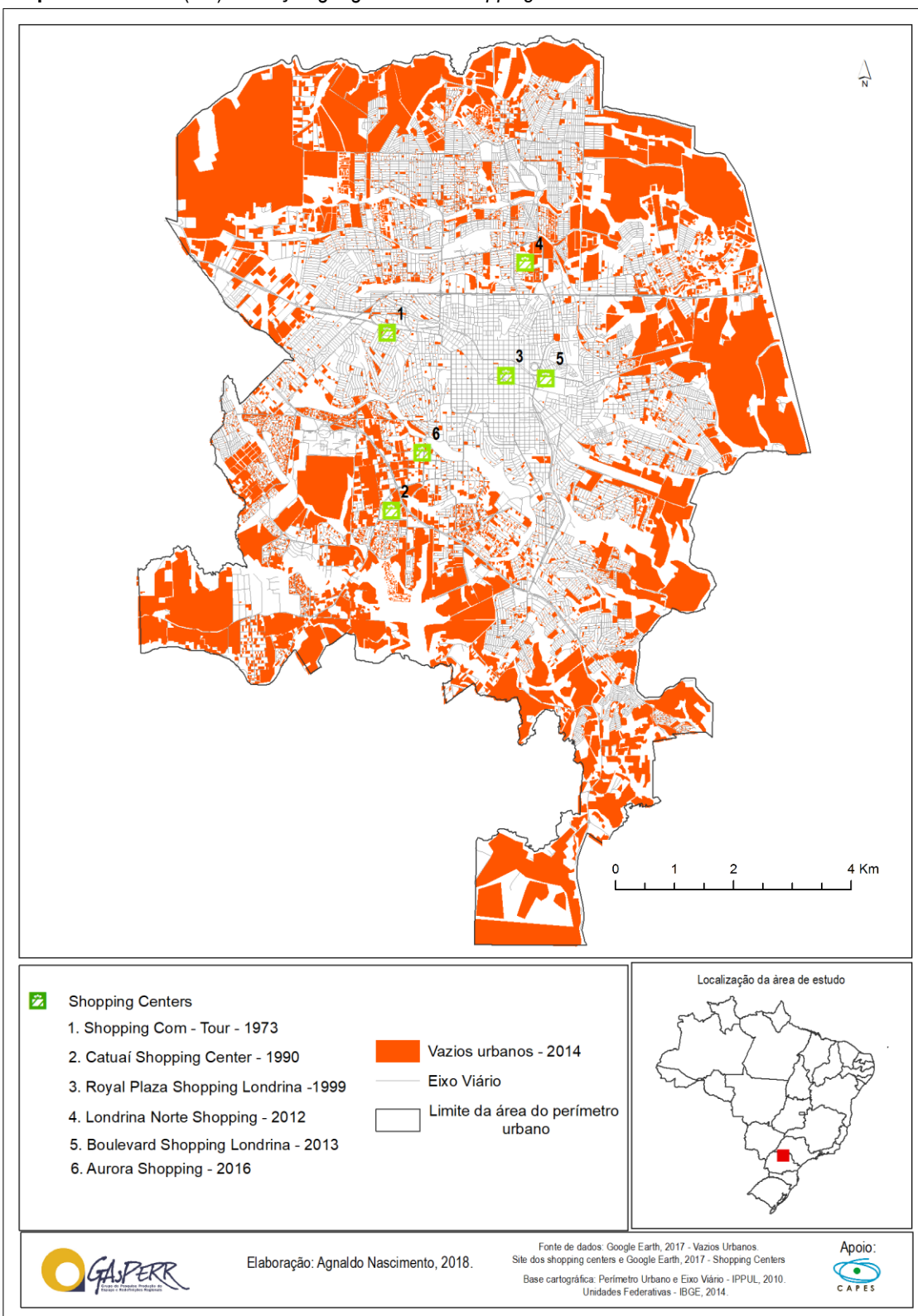
Estes equipamentos têm papel significativo para a existência dos “vazios urbanos” ou somente têm peso no processo de expansão territorial? Ou ambos? Por que? Existe correlação entre a situação espacial dos “vazios urbanos” e as estratégias de instalação de infraestruturas urbanas, equipamentos urbanos, superfícies comerciais e superfícies residenciais?

É importante salientar que foram adotados diversos recortes espaciais e temporais durante o desenvolvimento da tese, isso ocorreu para todos os elementos urbanos debatidos neste capítulo, em decorrência de não possuírem a informação completa ou padronizada ou de mesma base para todos eles. Para estes casos, adotamos a sigla INE, que significa: informação não encontrada.

4.1 Formas de produção do espaço urbano: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal dos *shopping centers*

A instalação de *shopping centers* exige uma área de grande extensão territorial, fator este que dificulta porque torna muito cara a sua instalação na mancha urbana consolidada, sendo melhores as alternativas em áreas próximas ao perímetro urbano. Este processo que envolve a instalação dos *shopping centers* envolve outras dimensões de análise.

Mapa 13: Londrina (PR). Situação geográfica dos *shopping centers* e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: *Shopping Centers* – sites dos *shopping centers* e *Google Earth*, 2017. *Vazios urbanos* – Imagem de satélite, 2014. *Eixo viário* e *perímetro urbano* – IPPUL, 2010. *Unidades federativas* – IBGE, 2014.

Segundo Sposito (2004, p. 201-202),

A abertura de *shopping centers* e sua transformação em centros de consumo de bens e serviços, incorporando aí o lazer e o consumo das imagens, bem como a emergência de centros empresariais distantes dos centros urbanos tradicionais levam a cidade para fora dela e redefinem suas estruturas internas, promovendo à ampliação das relações entre as cidades de uma região, já que esses centros de produção e/ou consumo tendem a atrair moradores de cidades menores e próximas daquelas onde se localizam esses grandes equipamentos. Reforçam esse movimento a instalação de empresas de prestação de serviços, sedes de empresas ou grupos econômicos, equipamentos de hospedagem e alimentação, áreas destinadas ao lazer, instalações de mega espaços para eventos e feiras. Essas iniciativas criam novos centros e centralidades, repercutindo nos usos, conteúdos e valores do centro tradicional.

Na cidade de Londrina estão instalados seis *shoppings centers* atualmente (Mapa 13). Na ordem de implantação deles, temos: - Shopping Com-Tour em 1973, - Catuaí Shopping Center em 1990, - Royal Plaza Shopping Londrina em 1999, - Londrina Norte Shopping em 2012, - Boulevard Shopping Londrina em 2013 e - Aurora Shopping em 2016.

Entre o primeiro a ser inaugurado no ano de 1973, o Shopping Com -Tour, e o mais recente no ano de 2016, o Aurora Shopping, há um intervalo de 43 anos. Observando a evolução temporal de instalação dos *shopping centers* em Londrina, constatamos que, no geral, há o aumento da presença e do ritmo de instalação de *shopping centers* na cidade, sobretudo quando se analisa as décadas mais recentes. Segundo Villaça (2001, p. 72) “o impulso que leva à produção de *shopping centers*, hipermercados e cidades novas é a tentativa do capital de produzir e transformar as localizações em mercadoria”.

É relevante pontuar que só é possível a visualização no Mapa 13, de “vazios urbanos” específicos com utilização de ferramentas de *zoom*, sobretudo, nas áreas que se aproximam do centro principal. Embora, do ponto de vista dos “vazios urbanos”, a tendência é que quanto mais próximos ao limite da área do perímetro, maior seja a concentração de “vazios urbanos” de grandes extensões, embora, mesmo com extensões menores na área central também haja “vazios urbanos” de modo representativo para análise espacial de produção do espaço urbano.

Os dados representados no Mapa 13 de *shopping centers* indicam que em Londrina o Shopping Com-Tour, o Royal Plaza Shopping Londrina e o Boulevard Shopping Londrina são *shopping centers* que nas suas redondezas estão presentes maior quantidade os “vazios urbanos” de menores extensões. Enquanto, no Catuaí Shopping Center, no Londrina Norte Shopping e no Aurora Shopping nas suas áreas de abrangência possuem maior quantidade de “vazios urbanos” de grandes dimensões.

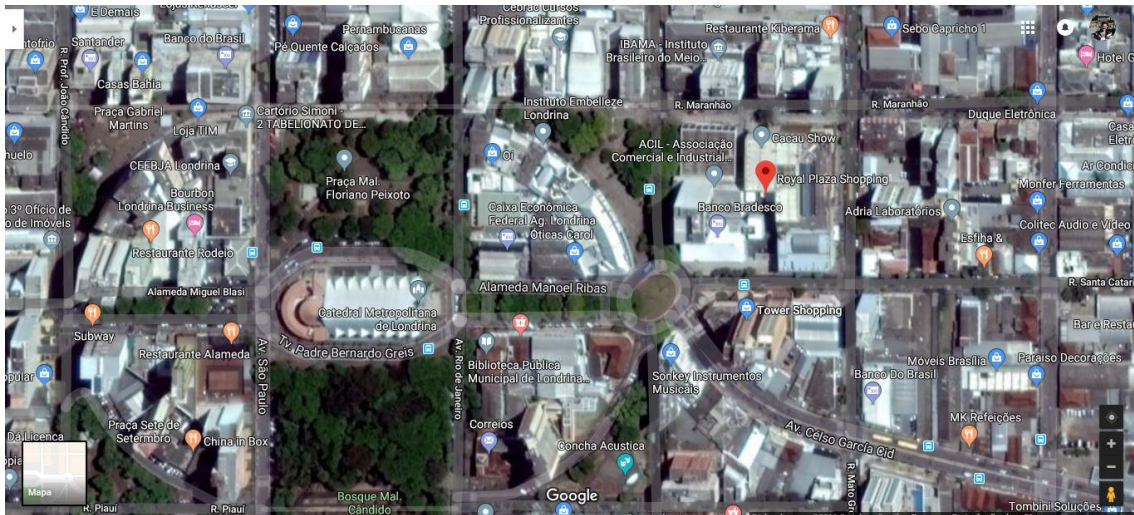


Imagem 12: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Royal Plaza Shopping Londrina e suas imediações.
Fonte: Google Earth, 2018.

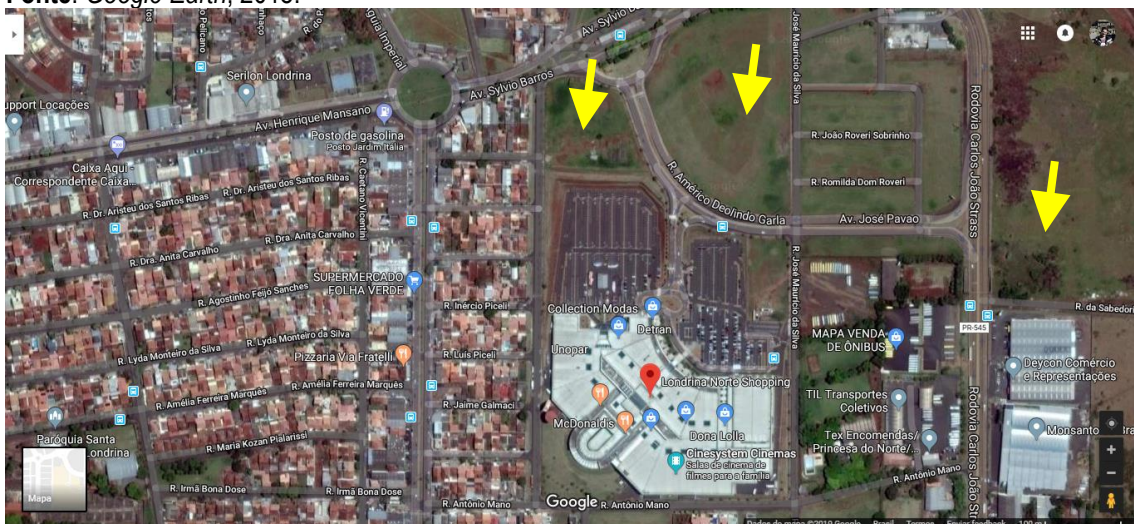
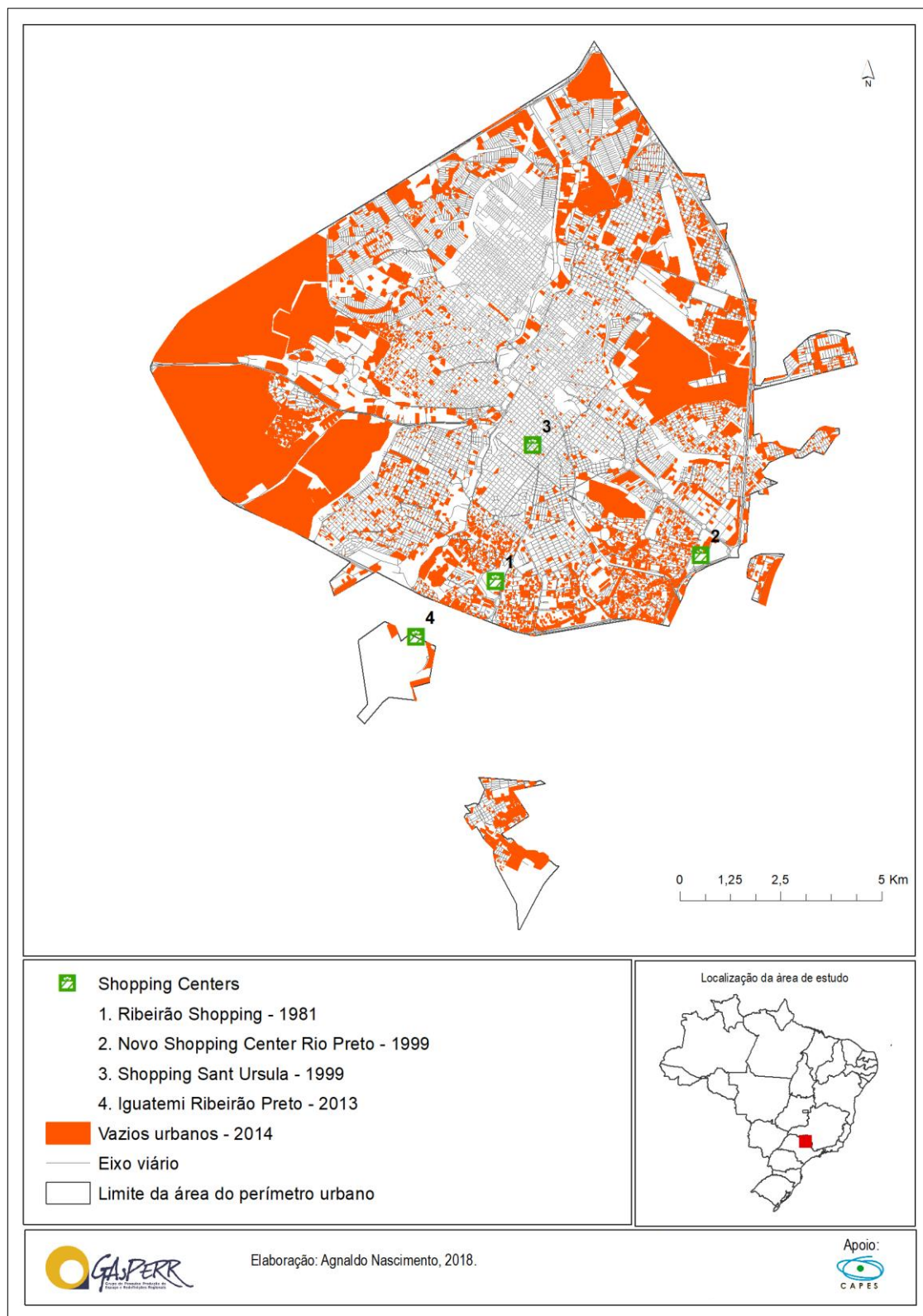


Imagem 13: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Londrina Norte Shopping e suas imediações.
Fonte: Google Earth, 2018.



Imagem 14: Londrina (PR). Vista de Imagem de Satélite do Boulevard Shopping Londrina e suas imediações.
Fonte: Google Earth, 2018.

Mapa 14: Ribeirão Preto (SP). Situação geográfica dos *shopping centers* 2018 e os “vazios urbanos 2014”.



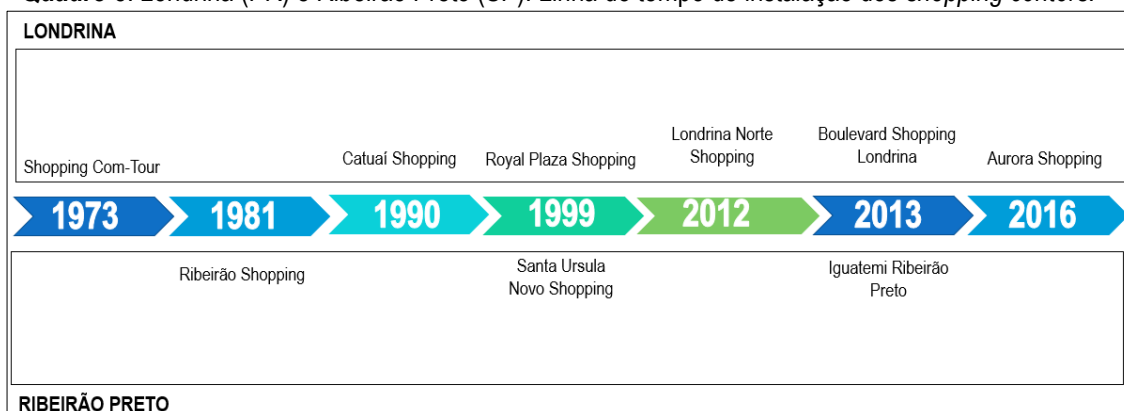
Fontes das bases cartográficas: *Shopping Centers* – sites dos *shopping centers* e *Google Earth*, 2018. *Vazios urbanos* – Imagem de satélite, 2014. *Eixo viário* e *perímetro urbano* – Coderp, 2016. *Unidades federativas* – IBGE, 2014.

No Mapa 14, de situação geográfica dos *shopping centers* em sobreposição com os “vazios urbanos” de Ribeirão Preto apresenta características espaciais e temporais distintas, embora com alguns casos consoantes ao de Londrina.

Entre o primeiro *shopping center*, Ribeirão Shopping em 1981, e o segundo, Iguatemi Ribeirão Preto em 2013, há um período de 32 anos. A ordem de instalação dos quatro *shopping centers* da cidade apresenta-se da seguinte maneira: o Ribeirão Shopping (1981), o Novo Shopping Center (1999), no mesmo ano houve também a instalação do Shopping Santa Úrsula (1999), entre eles há uma diferença de 18 anos; o último a ser instalado foi o Iguatemi Ribeirão Preto (2013), tendo como diferença, em relação aos anteriores, 15 anos.

Na comparação entre as duas cidades no nosso estudo, quando tratamos dos *shopping centers*, observamos no período analisado, que no ano de 1999 são instalados três, o Royal Plaza Shopping Londrina, o Shopping Santa Úrsula e o Novo Shopping Center. No ano de 2013, foram instalados dois, Boulevard Shopping Londrina e o Iguatemi Ribeirão Preto.

Quadro 5: Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP). Linha do tempo de instalação dos *shopping centers*.



RIBEIRÃO PRETO

Organização: Agnaldo Nascimento, 2018. **Fonte:** Sites dos *shopping centers* e mídias online.

No contexto espacial, os *shopping centers* de Ribeirão Preto se concentram no sentido Sul do perímetro urbano. Entre outros aspectos o cenário se diferencia de Londrina pela razão da localização dos *shopping centers* não estar concentrada, nessa cidade, em determinado setor da cidade, embora não podemos deixar de considerar que nesse caso há maior quantidade de empreendimentos. Ademais, existem diferenças da configuração do plano urbano, em razão dos eixos viários de cada cidade possuírem um “desenho” específico, a forma do tecido e a dimensão da área do perímetro urbano também se materializa de modos diferentes etc.

Quando focamos a visualização em áreas menores, como temos nas imagens de satélites a seguir, observamos, assim como em Londrina, que há “vazios urbanos” nas imagens datadas de 2018.

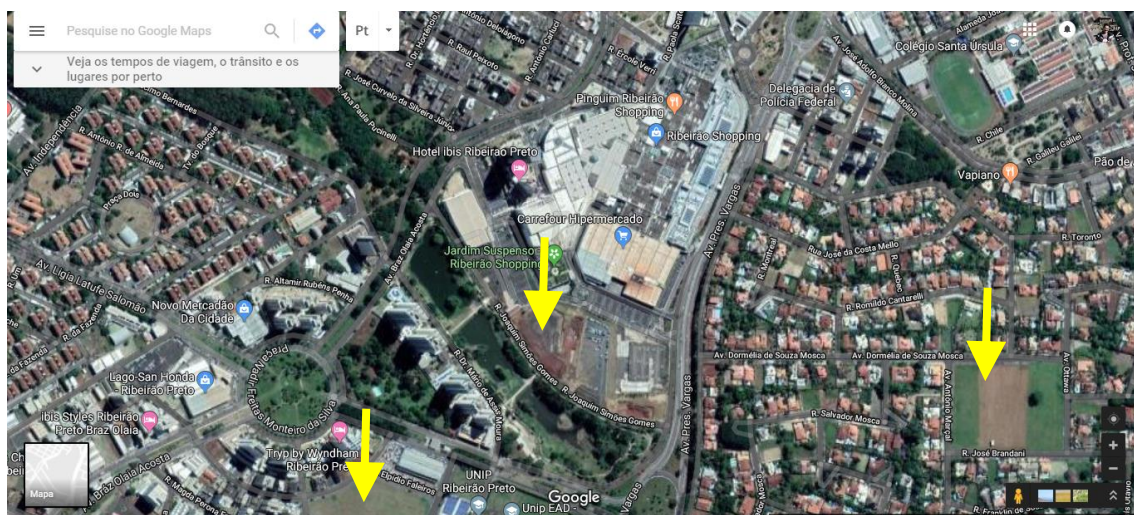


Imagem 16: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Ribeirão Shopping e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.



Imagem 17: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Novo Shopping Center e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.

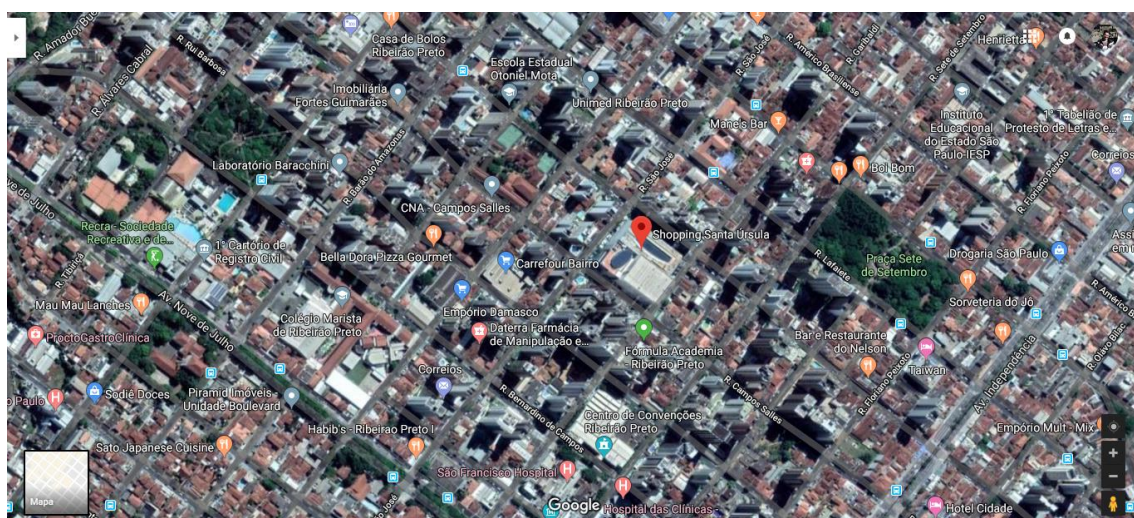


Imagem 18: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Shopping Santa Úrsula e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.

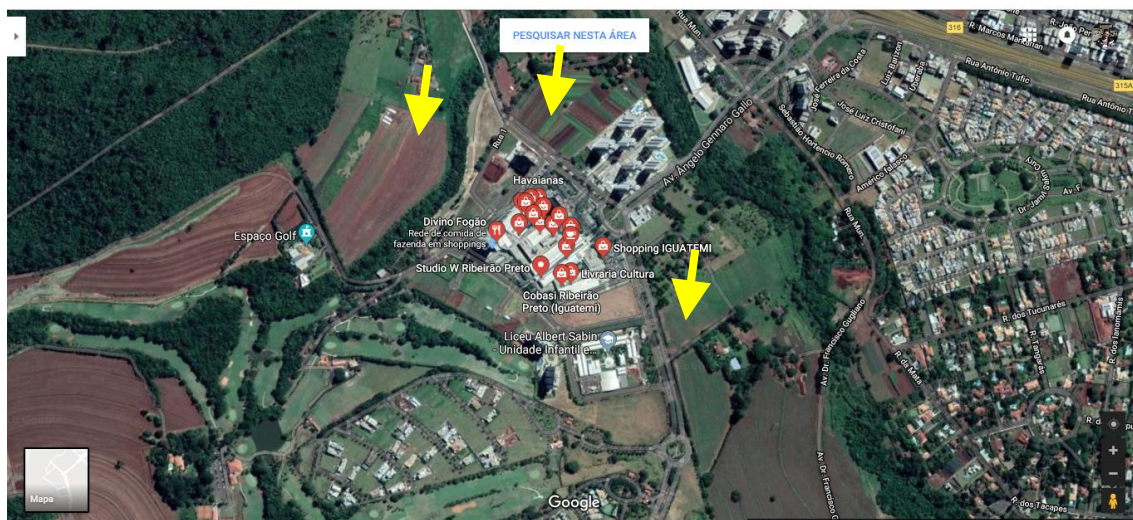


Imagem 19: Ribeirão Preto (SP). Vista de Imagem de Satélite do Iguatemi Ribeirão Preto e suas imediações.
Fonte: Google Earth, 2018.

Portanto, quando analisado os *shopping centers*, considerados como grandes superfícies comerciais, com a presença marcante nas cidades médias analisadas e no contexto brasileiro. Além disso, com o decorrer do tempo a presença dos “vazios urbanos” vai diminuindo a sua quantidade.

O cenário de produção do espaço urbano está intimamente ligado à produção e à permanência dos espaços não ocupados, nesse caso o que vemos é uma lógica intrínseca que articula no espaço e no tempo estratégias alinhadas a modo de produção capitalista e, portanto, de mercado; para interesse de agentes sociais específicos.

4.2 Formas de produção do espaço urbano: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal dos hipermercados

Os eixos viários e sua distribuição espacial qualificam e condicionam a vida urbana. A mobilidade de mercadorias e pessoas, quando há boa fluidez, agrega valor aos produtos e serviços, sendo um importante elemento na estrutura urbana.

Os eixos viários vão se ampliando, conforme a demanda da população, acompanhando o processo de expansão urbana. O atendimento dessa demanda, por meio do crescimento da infraestrutura da cidade em geral, gera custos que envolvem políticas públicas e interesses de mercado, especialmente os dos proprietários de terras. Não havendo adequada provisão de sistema viário urbano, ocorrerá disputas pelo acesso melhor ou pior a ele, e sua presença ou não condiciona o processo do espaço urbano, bem como as formas de sua apropriação.

Os “vazios urbanos” atrelados aos eixos viários podem ajudar a compreender, a partir de um prisma, o da produção do espaço urbano, uma vez que os eixos viários podem definir o preço do metro quadrado, a direção da expansão e a qualidade da mobilidade e da acessibilidade urbanas.

Aspectos relacionados à cidade compacta e à cidade dispersa estão intimamente ligados aos eixos viários disponíveis. Com a cidade dispersa, os moradores ficam mais dependentes do carro ou do transporte coletivo, o que depende do contexto socioeconômico e da realidade urbana à qual nos referimos. Geralmente, o transporte coletivo em cidades médias não é de boa qualidade, em termos de oferecimento de linhas e intervalo temporal de oferta dos serviços, o que estimula os cidadãos a utilizarem transporte particular individual para se locomover (CARDOSO, 2009).

Na cidade, percebe-se a magnitude dos fluxos de circulação de diferentes maneiras, seja pela situação espacial dos eixos viários de maior importância, seja pelas possibilidades ou facilidades de mobilidade de pessoas ou de circulação de mercadorias.

No que se refere aos hipermercados, foram selecionados 12²³ na cidade de Londrina, representados no Mapa 15, sendo que, dentre estes, somente o Carrefour está localizado em complexo comercial e de serviços mais amplo, o Catuaí Shopping Center, os demais não se encontram em *shopping centers*. Todos estão instalados em eixos viários considerados de grande importância na cidade.

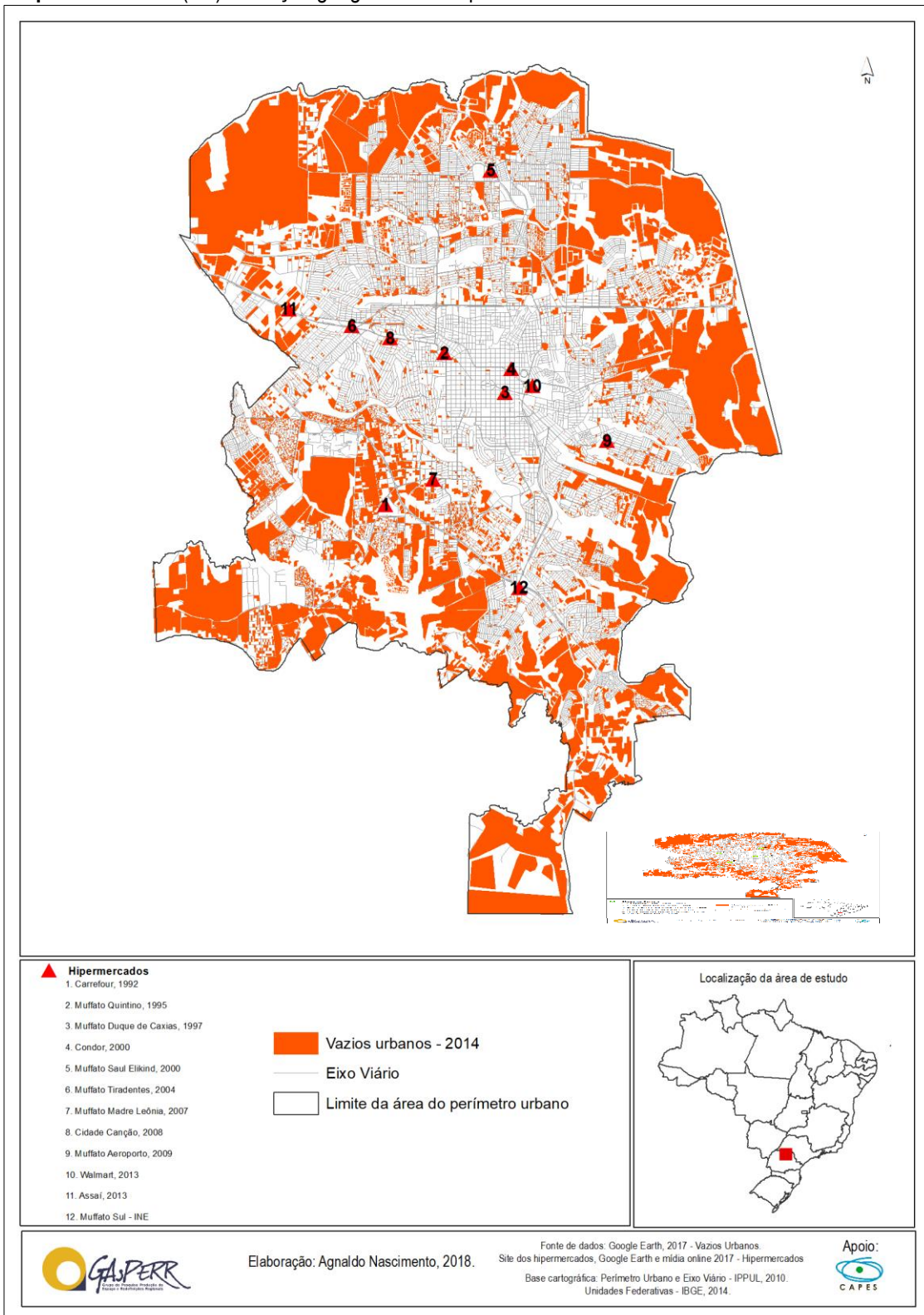
Outro detalhe é que dentre os 12 hipermercados representados no Mapa 15, sete deles são da Rede Muffato, que predomina em Londrina e cuja família de proprietários é do estado do Paraná.

Com relação a sua distribuição espacial sobre o plano da cidade também podemos observar que oito hipermercados estão situados em uma “linha” que corta a cidade no sentido centro-leste para o centro-oeste, três estão situados mais ao sul, enquanto somente um está ao norte.

Do ponto de vista temporal entre o primeiro instalado, o Carrefour (1992), e o último, o Assaí (2013), têm o período de vinte e um anos.

²³ Selecionamos estes hipermercados por possuírem superfície espacial considerável.

Mapa 15: Londrina (PR). Situação geográfica dos hipermercados e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: Hipermercados – sites dos hipermercados, *Google Earth* e mídias *on-line*, 2018. Vazios urbanos – Imagem de satélite, 2014. Eixo viário e perímetro urbano – IPPUL, 2010. Unidades federativas – IBGE, 2014.

Neste interregno temporal está a seguinte diferença entre a instalação de um para o outro: do primeiro, Carrefour (1992) para o segundo, Muffato Quintino (1995), a diferença é de três anos; do segundo, Muffato Quintino (1995), para o terceiro, o Muffato Duque de Caxias (1997), é de dois anos. Do terceiro para os seguintes, que ocupam a quarta posição na sequência, são o Condor (2000) e Muffato da Saul Elkind (2000), havendo a diferença de três anos; destes para o quinto, Muffato da Tiradentes (2004), há a diferença de quatro anos; do quinto para os demais a diferença é de um ano, Muffato Madre Leônida (2007), Cidade Canção (2008) e Muffato Aeroporto (2009), respectivamente sexto, sétimo e oitavo; os dois últimos, nono e décimo, Walmart (2013) e Assaí (2013), têm a diferença de quatro anos em relação aos anteriores.

A respeito do contexto de espacial urbano, constata-se que, por serem de superfícies comerciais de grandes extensões, refletiu diretamente na produção e permanência dos vazios urbanos que podem se materializar antes da instalação do empreendimento na sua própria área de instalação ou nas suas redondezas. Ainda na sua análise temporal podem ocorrer a presença de vazios urbanos antes da sua instalação e/ou depois como eixo de valorização e especulação imobiliária.

É possível constatar que a partir do Carrefour (1992), a instalação dos hipermercados em Londrina tornou-se intensa, uma vez que o intervalo maior entre eles é de quatro anos, mas no geral a média é de dois anos.

A articulação da lógica temporal e a espacial dos hipermercados pode indicar, na maioria dos casos, que a presença dos “vazios urbanos” é de suma importância para a escolha da instalação dos mesmos, pois são empreendimentos comerciais que necessitam de uma extensa superfície do tecido urbano tanto para o seu funcionamento quanto para facilitar o acesso por transporte individual (principalmente automóveis e motos), por transporte coletivo (ônibus) e por outros veículos para reposição de mercadorias.

A visão por imagens de satélites demonstra a dimensão de área ocupada pelos hipermercados, confirmando a sua localização ao longo dos principais eixos viários. Desta maneira, a presença atual deles na morfologia urbana permite supor que ocuparam áreas que antes constituíam “vazios urbanos”. Estes são elementos que dão possibilidade de mudança na cidade. No caso das superfícies comerciais, ter áreas não edificadas no seu entorno é requisito imprescindível, como possibilidade de expandir o negócio, por exemplo, no caso dos *shopping centers*, tem sido frequente haver expansões para atender as demandas de mercado ou para estimular a ampliação do mercado consumidor, ou simplesmente para dispor de mais vagas de estacionamentos (ABREU, 2019).



Imagem 20: Londrina (PR). Vista de Satélite do Carrefour e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.



Imagem 21: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Duque e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.



Imagem 22: Londrina (PR). Vista de Satélite do Walmart e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.



Imagem 23: Londrina (PR). Vista de Satélite do Assaí Atacadista e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.



Imagem 24: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.

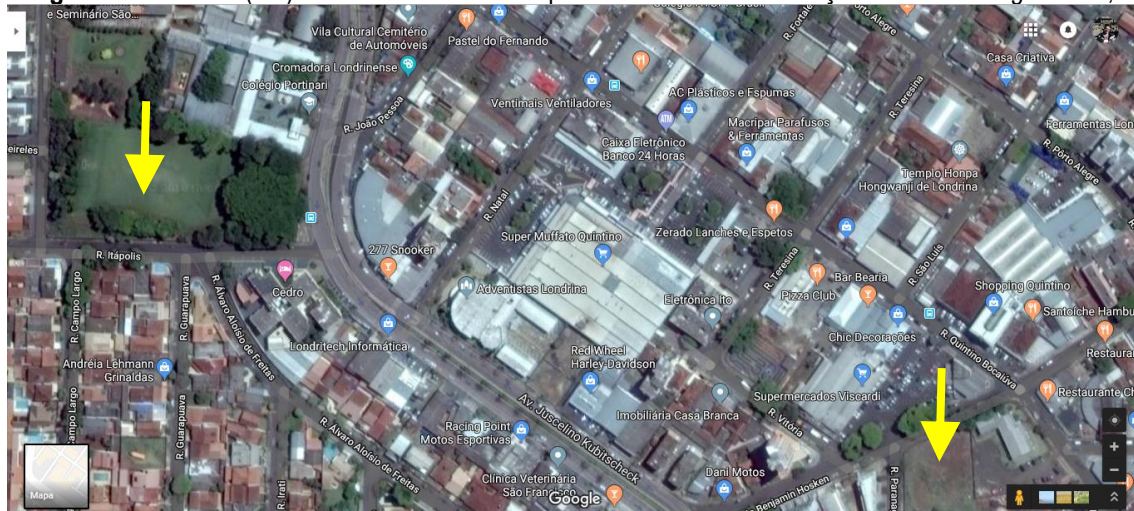


Imagem 25: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Quintino e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.



Imagem 26: Londrina (PR). Vista de Satélite do Condor Hipermercado e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.

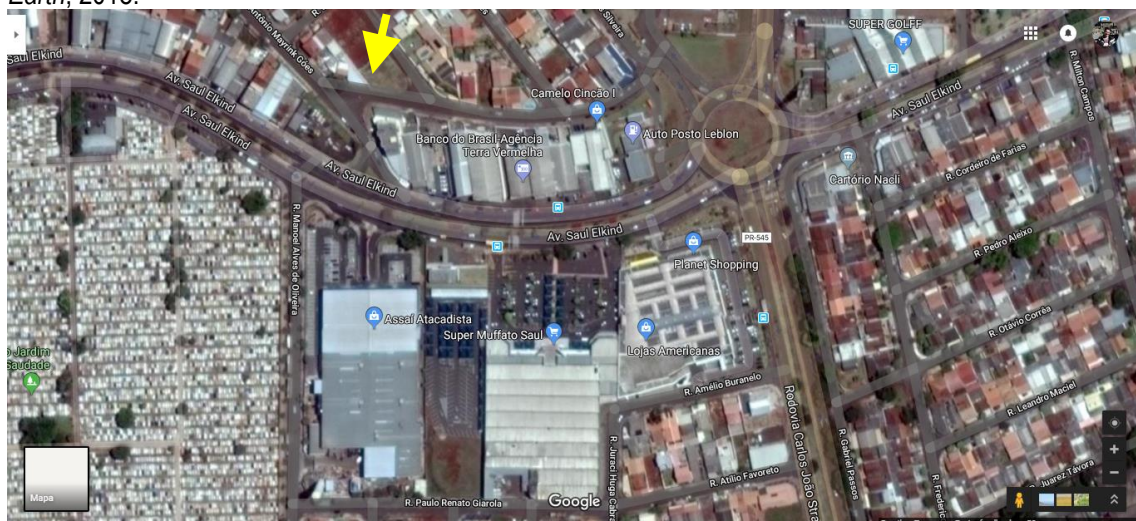


Imagem 27: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Saul e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.

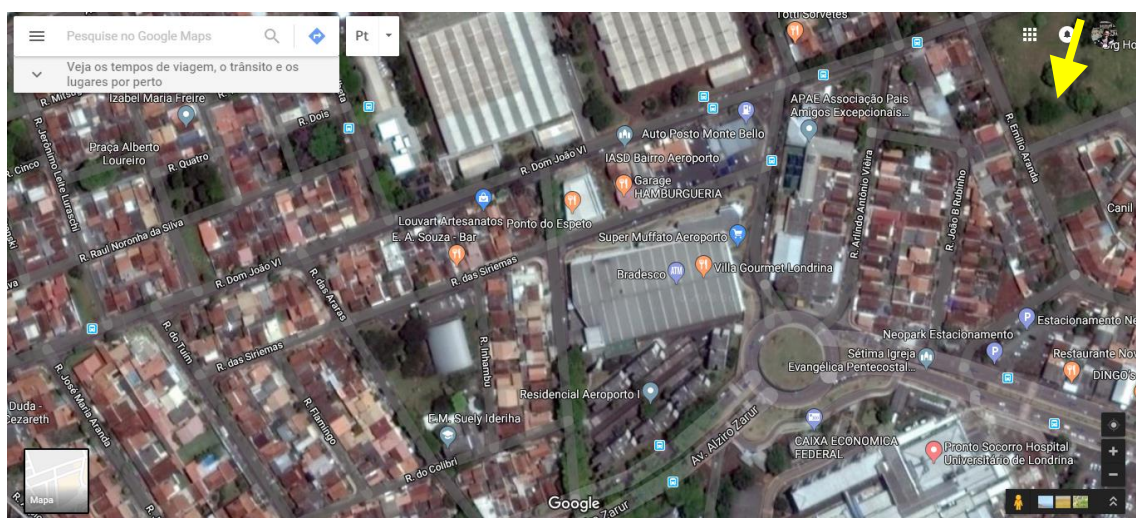


Imagem 28: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Aeroporto e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.

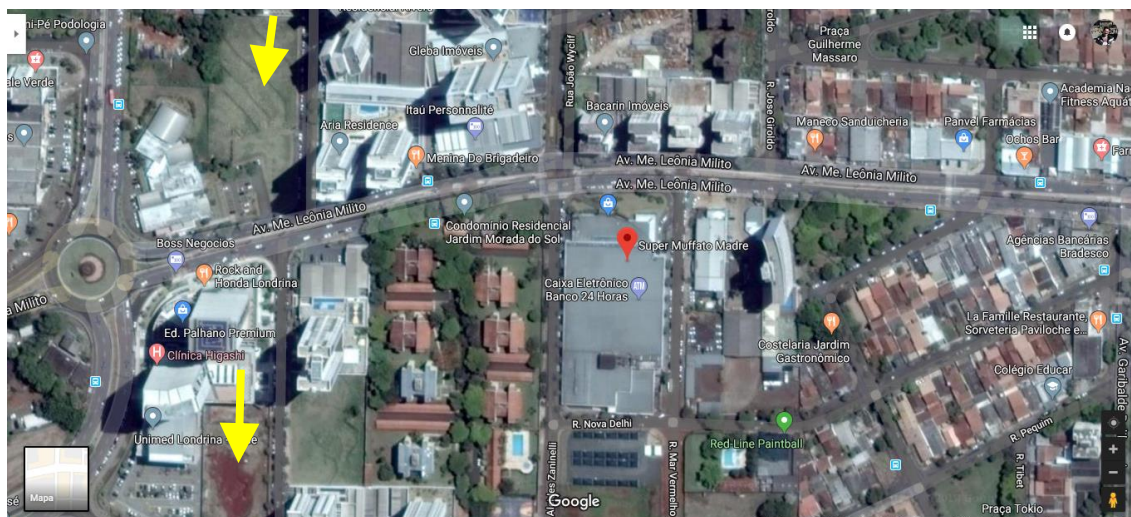


Imagem 29: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Madre Leônia e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.

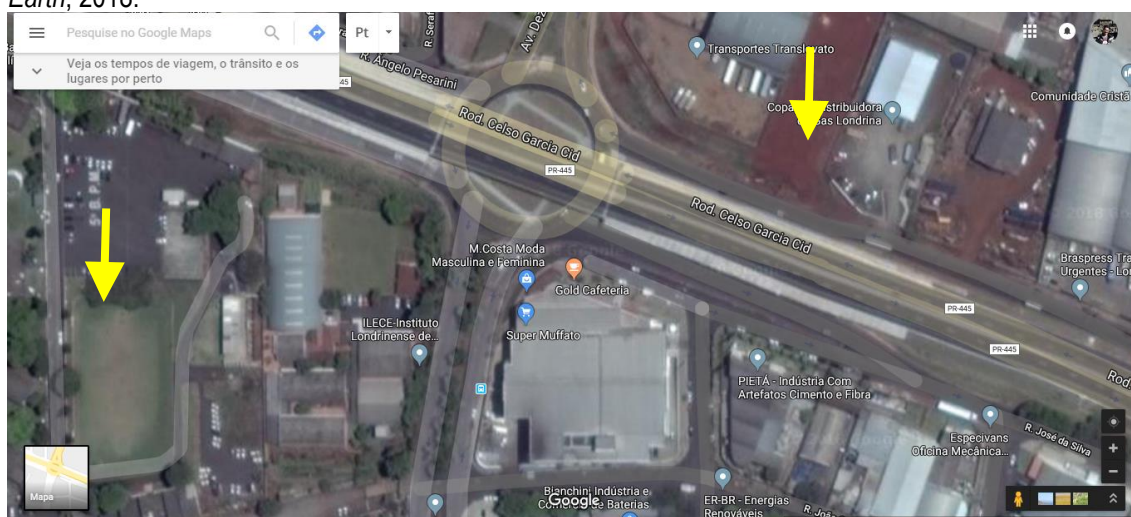
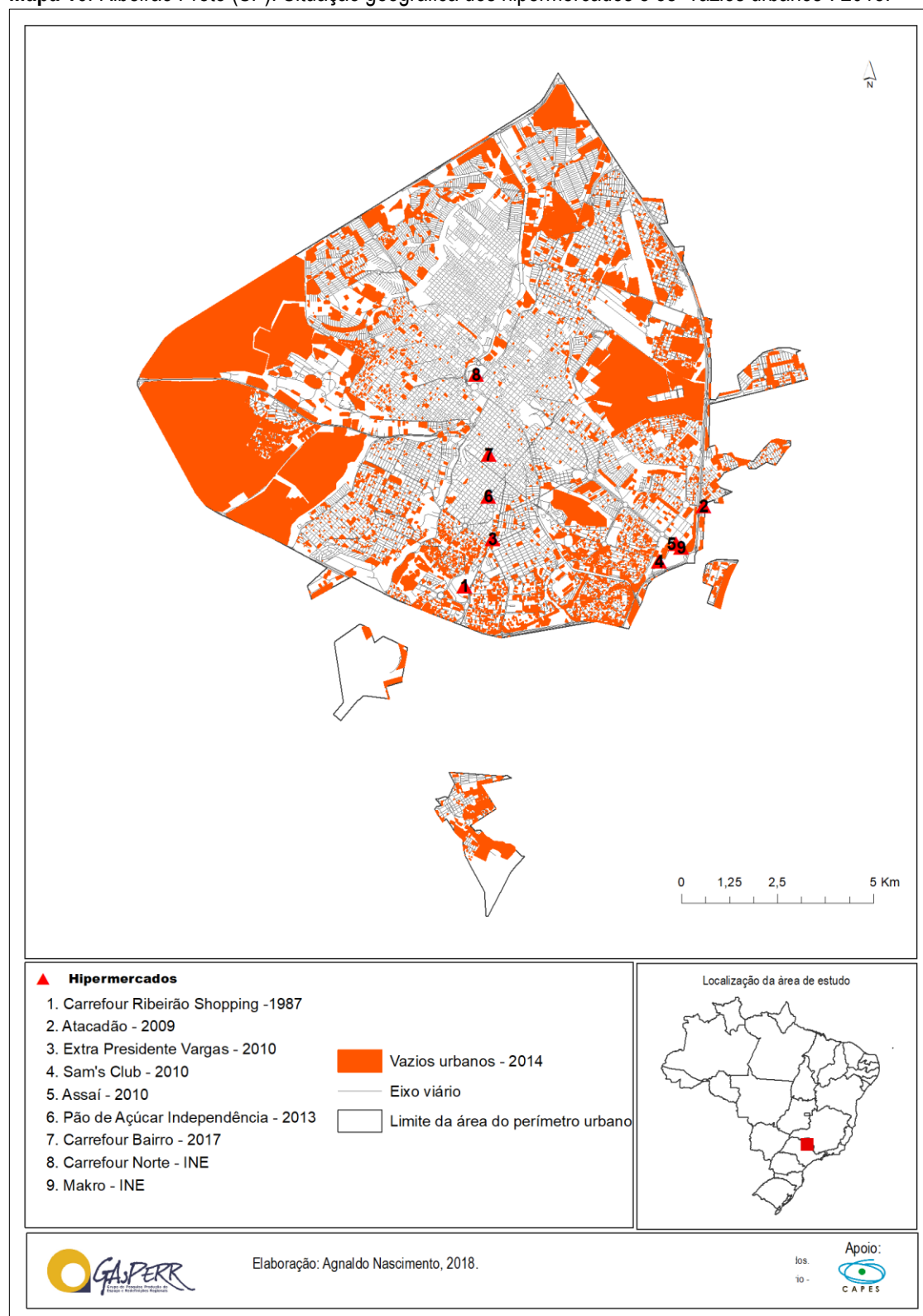


Imagem 30: Londrina (PR). Vista de Satélite do Super Muffato Sul e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.

São extensas as dimensões das superfícies comerciais analisadas e expressam áreas de grandes investimentos públicos e privados que transformam a produção do espaço das cidades. Além disso, ao se observar as áreas em seu entorno em data recente, mesmo que em uma escala grande (ou seja, uma pequena área da imagem de satélite), é possível perceber que em poucos casos não há a presença de “vazios urbanos”. Inclusive, em alguns deles, a situação da localização e a presença dos “vazios urbanos” se modifica, entre o ano a que se refere o mapa (2014) e o da imagem de satélite (2018), isto nos apresenta um cenário em que os “vazios urbanos” antecedem a instalação destes empreendimentos.

A partir da representação cartográfica da situação geográfica dos hipermercados em sua relação com os “vazios urbanos” de Ribeirão Preto em 2014, deparamo-nos com a seguinte realidade:

Mapa 16: Ribeirão Preto (SP). Situação geográfica dos hipermercados e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: Hipermercados – sites dos hipermercados, *Google Earth* e mídias *on-line*, 2018. Vazios urbanos – Imagem de satélite, 2014. Eixo viário e perímetro urbano – Coderp, 2016. Unidades federativas – IBGE, 2014.

Na cidade de Ribeirão Preto, foram selecionados²⁴ nove hipermercados, o Carrefour faz parte do complexo compreendido pelo Ribeirão Shopping Center. Todos estão instalados em eixos viários considerados de grande importância na cidade. Dentre os nove destacados, são dois da bandeira Carrefour e os demais não se repetem.

A distribuição geográfica dos hipermercados apresenta-se de modo concentrado, estando um grupo deles em uma linha sentido norte/sul, entretanto mais para o sul, enquanto o outro grupo menor, concentra-se na área sudeste do tecido urbano.

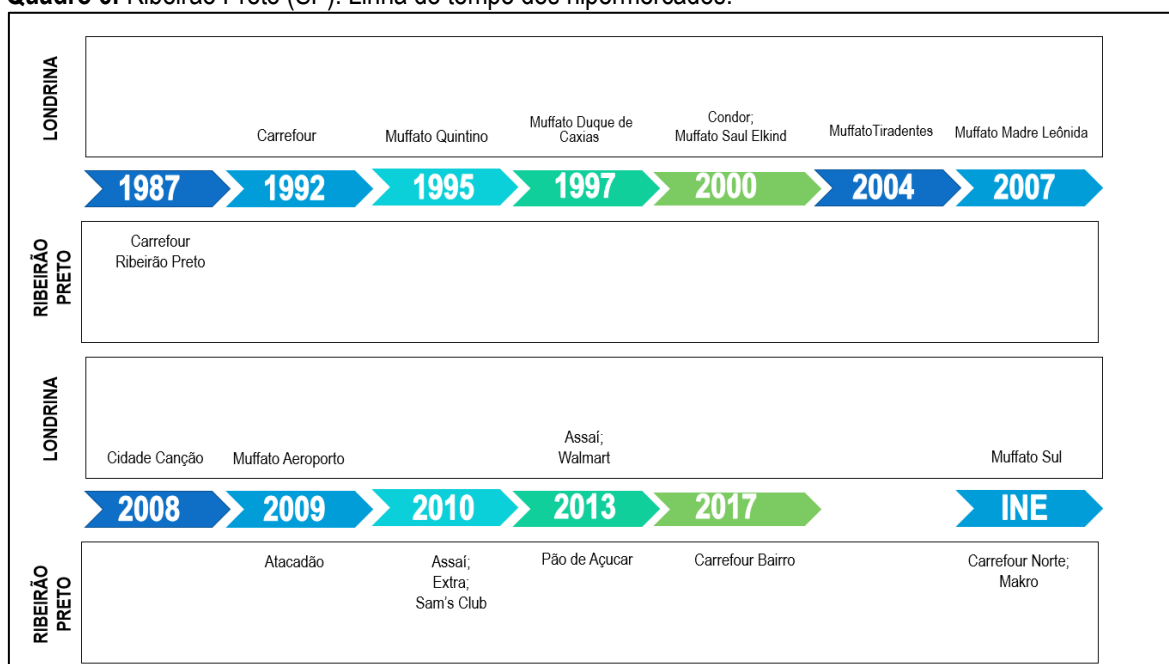
A disposição espacial dos hipermercados das duas cidades da pesquisa distingue-se, mas a lógica em determinados pontos se assemelha, por exemplo, a localização ao longo de eixos viários importantes gera uma espacialização em linha e, em poucos casos, a localização deles é “isolada”, ou seja, não é frequente haver setores da cidade com somente um hipermercado. Podemos verificar, na análise destas superfícies comerciais que em Ribeirão Preto a distribuição espacial é ainda mais concentrada que a de Londrina.

No que diz respeito à lógica temporal de implantação dos hipermercados em Ribeirão Preto, o Carrefour Ribeirão Shopping (1987) é o primeiro e o Carrefour Bairro (2017), o último, sendo a diferença entre a instalação deles de 20 anos. O Carrefour em ambas cidades é precursor, no que se refere à instalação das grandes superfícies de autosserviço. Seu surgimento nas duas cidades ocorreu nos anos de 1980, associados a *shopping centers*, o que demanda áreas extensas e, portanto, grandes “vazios urbanos”.

Na sequência de instalação de hipermercados, estão: o segundo que é o Atacadão (2009), havendo a diferença em relação ao primeiro, de vinte e dois anos; do segundo, Atacadão (2009), para os terceiros, Extra Presidente Vargas (2010), Sam’s (2010) e Assaí (2010), a diferença é de apenas um ano; em seguida, o quarto é o Pão de Açúcar Independência (2013) e são três anos de diferença; o mais recente, o quinto é o Carrefour Bairro (2017), sendo instalado após quatro anos do anterior.

²⁴ Selecionamos estes hipermercados por possuírem superfície espacial considerável.

Quadro 6: Ribeirão Preto (SP). Linha do tempo dos hipermercados.



Organização: Agnaldo Nascimento, 2018. **Fontes:** Site dos *shopping centers* e mídias online.

Nesse contexto, constatamos que houve um hiato entre o primeiro e o segundo hipermercado, de duas décadas e a grande concentração de instalação destas superfícies comerciais se deu a partir de 2010, inclusive com três inaugurações neste ano.

Com auxílio das imagens de satélites a seguir, é possível verificar a dimensão da área ocupada pelos hipermercados e os “vazios urbanos” que estão próximos a cada superfície comercial deste ramo.



Imagem 31: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Carrefour Ribeirão Preto e suas imediações. **Fonte:** Google Earth, 2018.



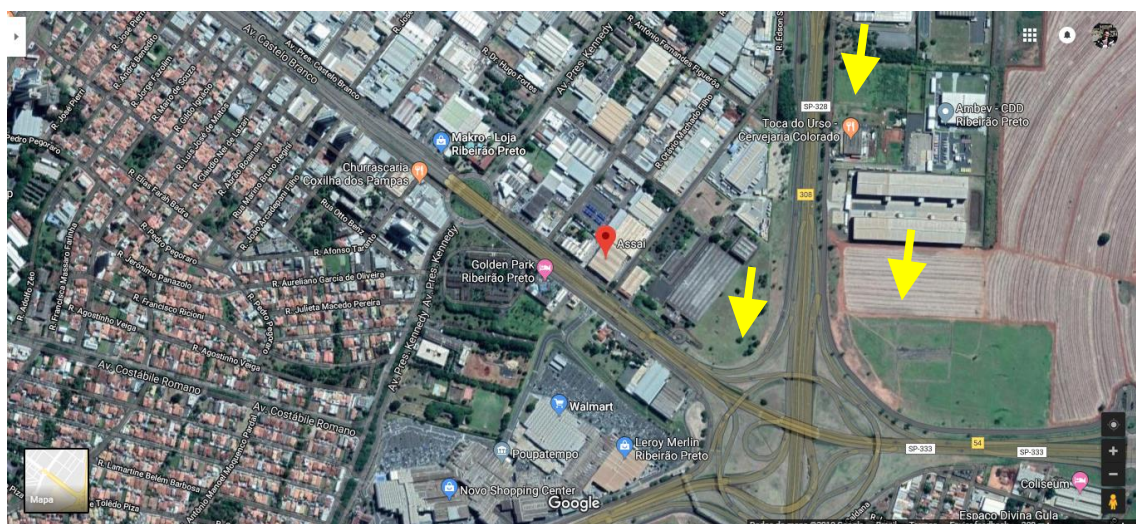


Imagem 35: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Assaí e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.



Imagem 36: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Pão de Açúcar Independência e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.

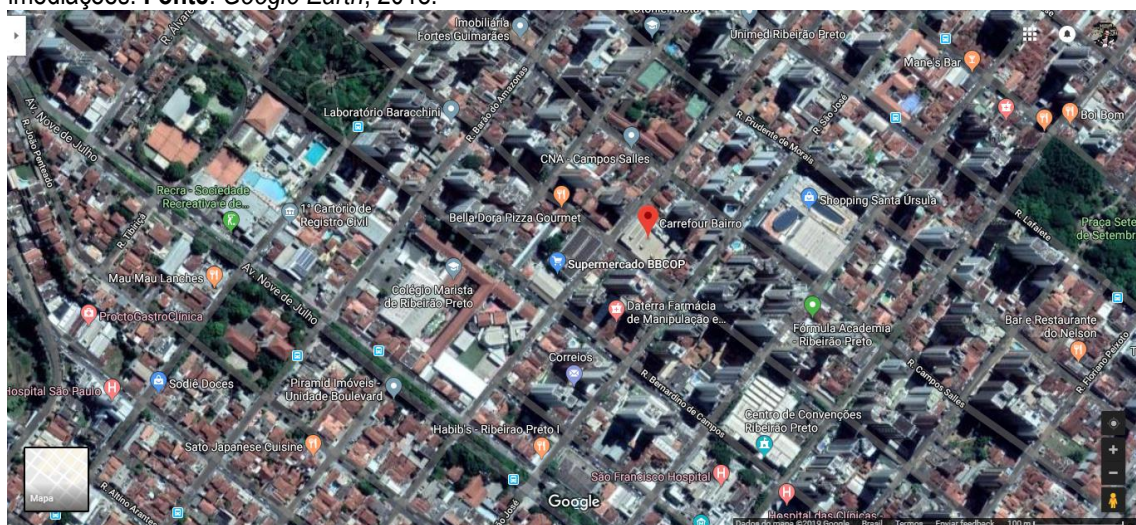


Imagem 37: Ribeirão Preto (SP). Vista da Imagem de Satélite do Carrefour Bairro Sul e suas imediações. Fonte: Google Earth, 2018.



As imagens de satélites auxiliam na constatação da grande dimensão dos empreendimentos, além disso, registros em imagens mais recentes que aquelas dos mapas comprovam que, na maioria das áreas que circundam os hipermercados, repete-se a presença de “vazios urbanos”.

4.3 Formas de produção do espaço urbano: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal das Instituições de Ensino Superior

A evolução da instalação de instituições de ensino superior no Brasil deu-se de maneira lenta, com restrito acesso, iniciado de modo tímido no ano de 1808 (MARTINS; 2002). Segundo o autor,

Até o final do século XIX existiam apenas 24 estabelecimentos de ensino superior no Brasil com cerca de 10.000 estudantes. A partir daí, a iniciativa privada criou seus próprios estabelecimentos de ensino superior graças à possibilidade legal

disciplinada pela Constituição da República (1891). As instituições privadas surgiram da iniciativa das elites locais e confessionais católicas. O sistema educacional paulista surgiu nesta época e representou a primeira grande ruptura com o modelo de escolas submetidas ao controle do governo central. Dentre os cursos criados em São Paulo neste período, constam os de Engenharia Civil, Elétrica e Mecânica (1896), da atual Universidade Mackenzie, que é confessional presbiteriana. Nos 30 anos seguintes, o sistema educacional apresentou uma expansão considerável, passando de 24 escolas isoladas a 133, 86 das quais criadas na década de 1920 (MARTINS; 2002; p. 1).

Outros períodos as instituições de ensino superior tiveram suas características influenciadas por contextos históricos. De 1931 a 1945, “caracterizou-se por intensa disputa entre lideranças laicas e católicas pelo controle da educação”; de 1945 a 1968 professores e alunos defendem o ensino público e o “modelo de universidade em oposição às escolas isoladas e na reivindicação da eliminação do setor privado por absorção pública” (MARTINS, 2002; p. 2).

Conforme Martins (2002, p. 3),

A partir de 1980 observou-se uma redução progressiva da demanda para o ensino superior em decorrência da retenção e evasão de alunos do 2º grau, inadequação das universidades às novas exigências do mercado e frustração das expectativas da clientela em potencial. Na década de 1990 a relação de egressos do segundo grau e vagas oferecidas no ensino superior é de 1/1 no Sul e Sudeste, 1/1,3 no Centro-Oeste, e de 1/ 2,5 no Norte e Nordeste.⁴ Enquanto em 1980 cerca de 11% das vagas oferecidas nos cursos superiores não foram preenchidas, em 1990 a proporção passou para 19%. Entre 1985 e 1993 o número de vagas oferecidas no ensino superior manteve-se relativamente estável, em torno de 1.500.000, com declínio relativo da participação do setor privado. A interiorização do ensino superior, iniciada na década de 1950, acentuou-se tendo como um dos motivos básicos a criação de facilidades ou a busca de clientela.

Contudo, nas últimas décadas, transformações ocorreram no ensino superior brasileiro aumentando o acesso de diferentes classes sociais, acompanhado de um “boom” de instalação de novas instituições de ensino superior (IESs)²⁵ públicas e particulares. As novas políticas públicas de acesso às IESs são, em parte considerável, as responsáveis pela ampliação da democratização do acesso àquelas que pertencem tanto ao setor público, como ao privado.

Nas cidades médias, em especial naquelas que concentram atividades de bens e serviços e que são pólos de influência regionais, como Londrina e Ribeirão Preto, houve a instalação de IESs estaduais, federais e privadas em um número expressivo.

A produção do espaço se materializa pela articulação entre formas construídas e espaços não construídos e é fundamental o par dialético construído - não construído.

²⁵ O Ministério da Educação (MEC) classifica as Instituições de Ensino Superior (IESs) em três tipos de organizações acadêmicas: Faculdades, Centros Universitários e Universidades. Nesse texto, não vamos nos ater a essa distinção, mas vamos nos referir a todas as categorias como instituições de ensino superior.

As IESs têm diferentes dimensões, entre elas estão aquelas de grande extensão e há outras que ocupam áreas menores, mas estão presentes significativamente no tecido urbano.

Assim, também nos pareceu importante analisar como a instalação das IESs se reflete na dinâmica de expansão territorial de Londrina e Ribeirão Preto ou a condicional, por meio da distribuição espacial e das datas de instalação delas.

As instalações das universidades através de estratégias dos agentes associados ao mercado imobiliário – proprietários de terras, incorporadores e corretores imobiliários – têm interesse na instalação de IESs, na medida em que elas podem orientar a expansão urbana, a ocupação e a valorização fundiária e imobiliária dos setores onde essas inversões ocorrem. Se há grandes áreas de “vazios urbanos”, os benefícios serão diretos, porque essas terras serão diretamente beneficiadas por esses investimentos.

Além do mais, nas áreas que ocorreram as instalações desses equipamentos educacionais e no seu entorno, houve demandas de infraestrutura, equipamentos e serviços que, se implantados, elevam os preços do metro quadrado, como já debatido no capítulo anterior. Portanto, entendemos que as universidades são indicativos de possíveis vetores de expansão do tecido urbano e este fato é percebido quando correlacionamos a data de instalação das IESs e as áreas consolidadas pela expansão territorial urbana.

A Universidade Estadual de Londrina (UEL) teve sua instalação na década de 1970²⁶ e após esta inauguração as áreas ao seu redor alicerçaram a composição de um forte eixo de expansão territorial. A sua presença acentuou o surgimento de “vazios urbanos” de grandes extensões, que em parte, foram sendo ocupados no decorrer das décadas, conforme demonstram as imagens seguintes.



Imagem 40: Londrina (PR). Imagem de satélite da área ocupada pela instalação da UEL e seu entorno. 2004.
Fonte: Google Earth®.

²⁶ Disponível em: «<http://www.uel.br/portal/>».

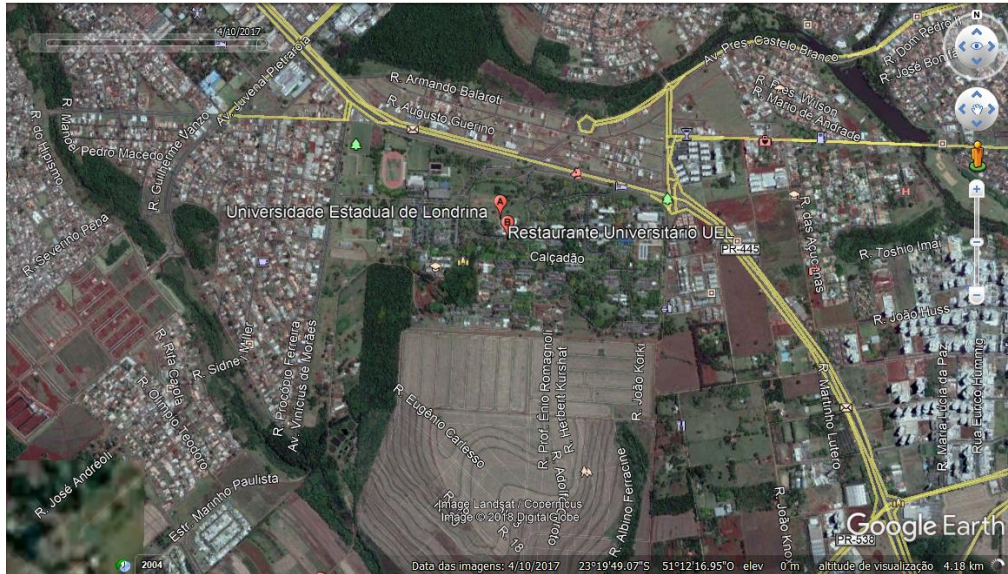


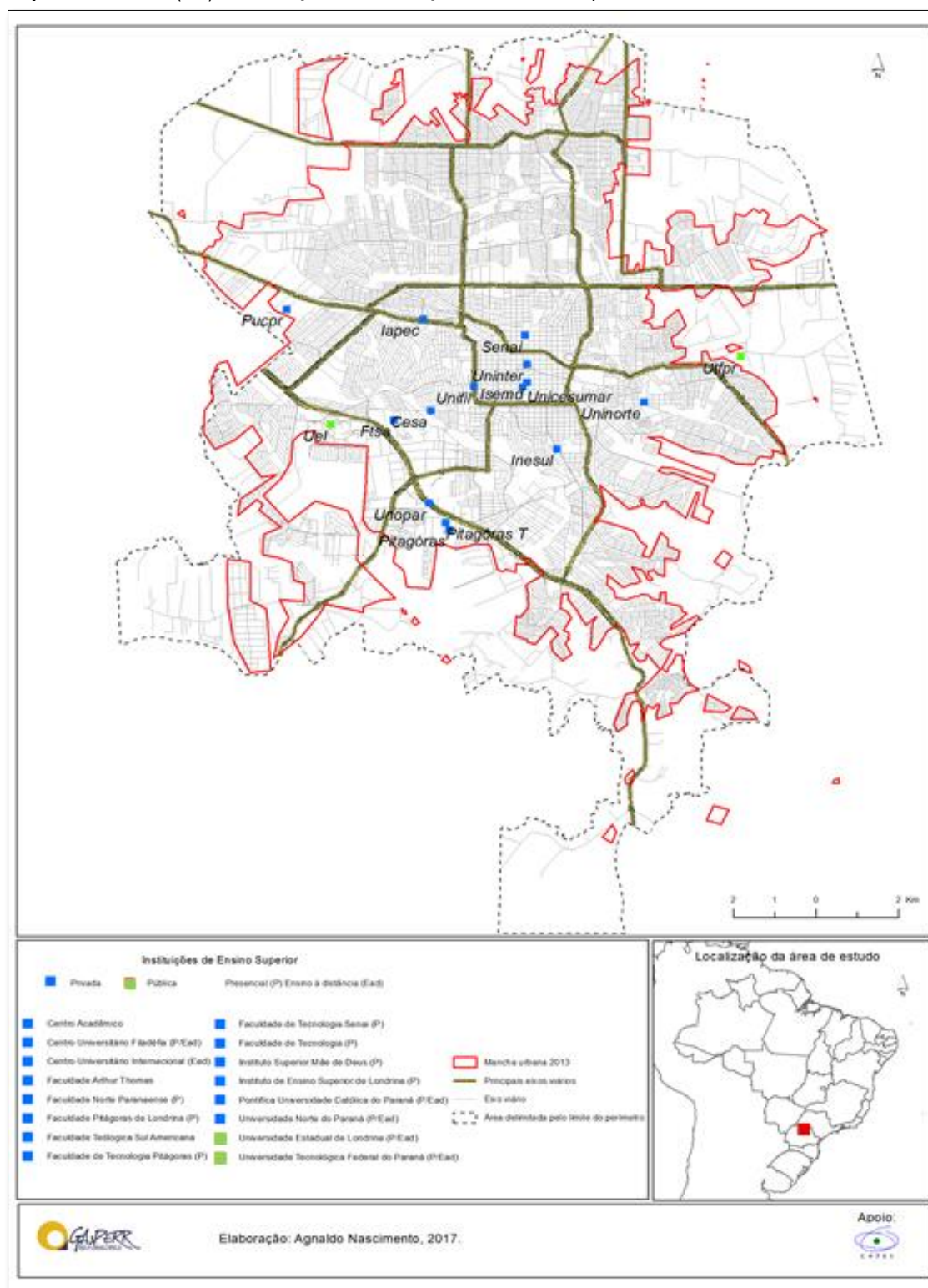
Imagem 41: Londrina (PR). Imagem de satélite da área ocupada pela instalação da UEL e seu entorno. 2017.
Fonte: Google Earth®.

A Universidade Norte do Paraná, instalada no ano de 1972²⁷, também se caracteriza como instalação que contribuiu para a formação de um vetor de expansão urbana, que foi potencializado pela presença do Catuaí Shopping Center, inaugurado no ano de 1990 e pelos loteamentos de alto padrão que foram implantados nesse mesmo quadrante da cidade. Hoje encontra-se como área consolidada com infraestrutura e eixos viários importantes, o metro quadrado também teve seu preço majorado, em algumas circunstâncias em decorrência de valor agregado às glebas por seus proprietários fundiários, em outras apenas se beneficiando de investimentos públicos. Soma-se a este conjunto de fatores o *status quo* apropriado pelo mercado imobiliário decorrente do prestígio social que caracteriza a zona sul.

Outras universidades fizeram parte do processo de expansão da cidade, umas com maior intensidade e outras com menor. As que se instalaram mais próximas ao centro tradicional são aquelas que possuem área menor, em contraposição às que estão mais próximas ao limite da mancha da urbana, que são as que ocupam maior extensão. Além disso, há as diferenças entre os serviços prestados (Mapa 17), pois algumas possuem ensino presencial e outras ensino à distância e, em alguns dos casos, são oferecidos ambos os serviços, e esta perspectiva também condiciona a dimensão de área ocupada pela IESs no espaço urbano.

²⁷ Disponível em: «<http://www2.unopar.br/Paginas/A%20Institui%C3%A7%C3%A3o/NossaHist%C3%B3ria.aspx>».

Mapa 17: Londrina (PR). Localização das Instituições de Ensino Superior. 2017.



Fontes das bases cartográficas: IESs – sites dos IESs, *Google Earth* e mídias online, 2015. Mancha urbana - *Google Earth*, 2013. Eixo viário e perímetro urbano – IPPUL, 2010. Unidades federativas – IBGE, 2014.

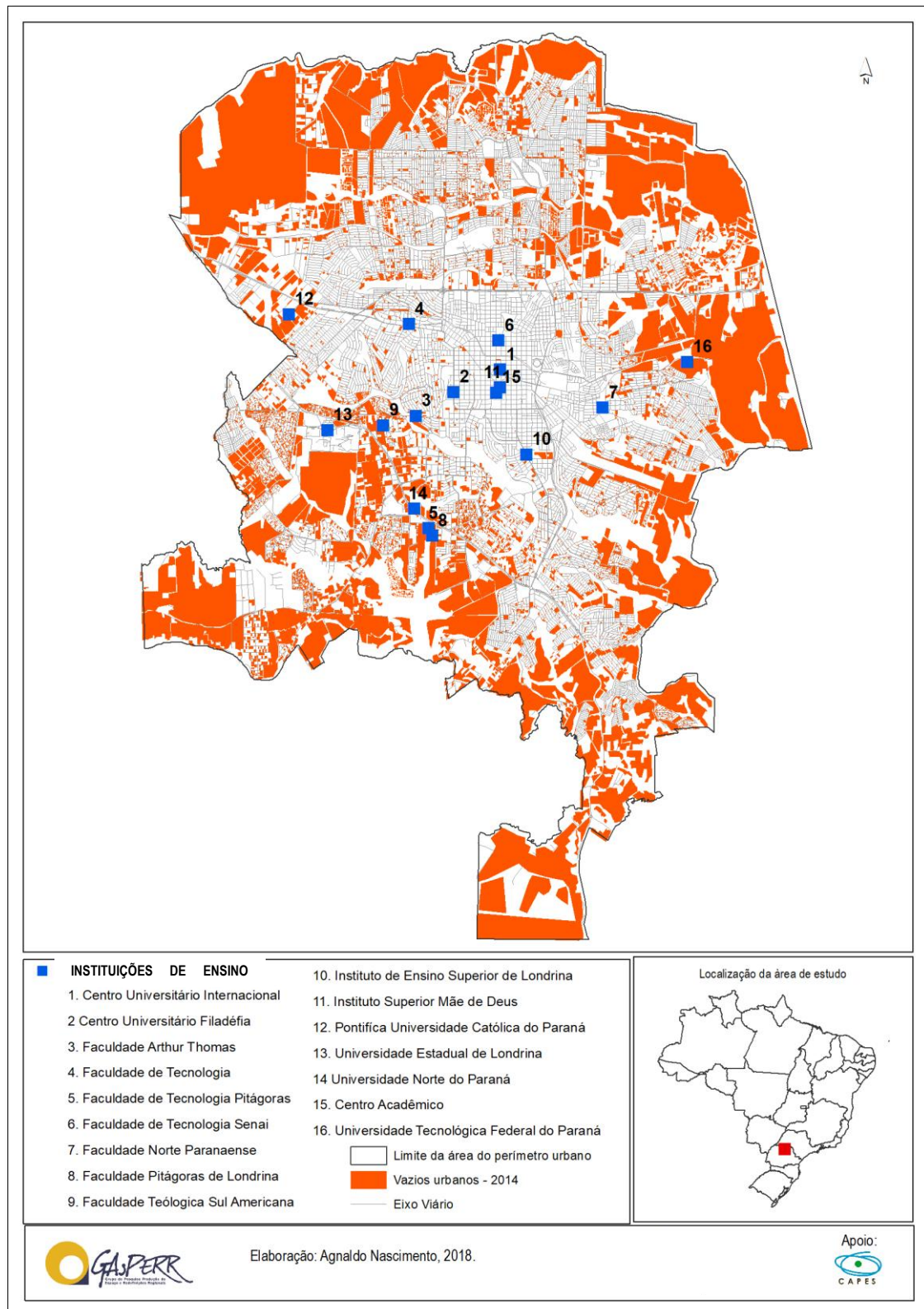
Ainda na década de 1970 foi instalado o Centro Universitário Filadélfia (Unifil)²⁸, na década de 1990, as Faculdades Integradas Pitágoras e a Faculdade Teológica Sul Americana (FTSA) e, na década de 2000, a Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PUCPR)²⁹ e a Universidade Tecnológica Federal do Paraná (UTFPR – campus de Londrina).

Ao estabelecer relação com a expansão do tecido urbano, observamos que a UEL e a Unopar tiveram significativas influências na produção de “vazios urbanos”, uma vez que a instalação de ambas ocorreu como em descontínuo à malha urbana já estabelecida, gerando “vazios urbanos” tanto ao seu redor, quanto entre elas e o tecido urbano das décadas de 1950 e 1960. Observamos também que elas tiveram papel indutor no direcionamento das expansões das décadas de 1980, 1990 e 2000, visto que os “vazios urbanos” foram sendo gradativamente preenchidos, ainda que não totalmente.

²⁸ Criada como Centro de Estudos Superiores de Londrina (CENSULON) e passa a categoria de Centro Universitário Filadélfia em 2001. Disponível em: «<http://www.unifil.br/portal/index.php/institucional/quem-somos/sobre-a-unifil>».

²⁹ Disponível em: «<http://www.pucpr.br/institucional/campus/londrina.php>».

Mapa 18: Londrina (PR). Instituições de Ensino Superior e “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: IESs – site do Ministério da Educação, sites dos IESs, *Google Earth* e mídias online, 2015. Perímetro urbano – IPPUL, 2010. Vazios urbanos – Imagem de satélite, 2014. Eixo viário – IPPUL, 2010. Unidades federativas – IBGE, 2014.

Ocorreu processo semelhante, o de instalação de IES em descontínuo à malha urbana, com a Pitágoras e, ainda com mais ênfase, com a UTFPR – campus de Londrina³⁰, que se localiza numa área que possui “vazios urbanos” de grande extensão territorial e com grande potencial de expansão urbana.

Outra análise possibilitada pelo Mapa 18 é de que, na maioria dos casos, as IESs estão próximas aos eixos principais, considerados, como já destacado, importantes no conjunto de influências que incidem sobre a expansão urbana.

O Mapa 18 possibilita identificar que a presença das IESs se correlaciona com a distribuição dos “vazios urbanos”, ainda que uns com grandes áreas e outros com menores. Além disso, é notória a concentração das IESs na faixa sentido leste - oeste, sem presença delas no extremo norte e sul.

Com base na representação das IESs de Ribeirão Preto também podemos visualizar a relação entre a expansão delas e a expansão urbana, pois grande parte das instituições mais antigas ocupam uma extensão considerável e passaram por expansão de seu polo ou criação de outros campus na mesma cidade.

O Campus Ribeirão Preto da Universidade de São Paulo foi instalado na cidade em 1952³¹ e passou por vários processos de reconfiguração administrativa e espacial. Sua localização afastada das demais instituições de ensino ocorreu em função de ter sido implantada na área de uma fazenda de um grande produtor de café da época que a destinou para esta finalidade.

A área considerada como um vetor de expansão da cidade passou por fases de maior ou menor presença de “vazios urbanos”. O Mapa 18 demonstra, em 2014, a presença marcante deles, sobretudo os de maior extensão.

Esta constatação se confirma, quando utilizamos as imagens de satélites de 2004 e a mais atual de 2017, nas quais nos deparamos com a presença dos “vazios urbanos” de modo significativo.

³⁰ Neste caso, o campus foi implantado em Londrina em 2007, funcionando provisoriamente no prédio da FUNTEL em outra localidade, mas a partir de 2009, parte das atividades foi transferida para as instalações definitivas, na Gleba Lindóia, local onde está até hoje. Disponível em: «<http://www.utfpr.edu.br/londrina/o-campus>».

³¹ Disponível em: «<https://site.hcrp.usp.br/historia-de-1956-2017/#:~:text=Oficialmente%20instalada%20em%2017%20de,da%20Santa%20Casa%20de%20Miseric%C3%B3rdia>»



Imagem 42: Ribeirão Preto (SP). Área ocupada pela USP e seu entorno. 2004. Fonte: Google Earth®.



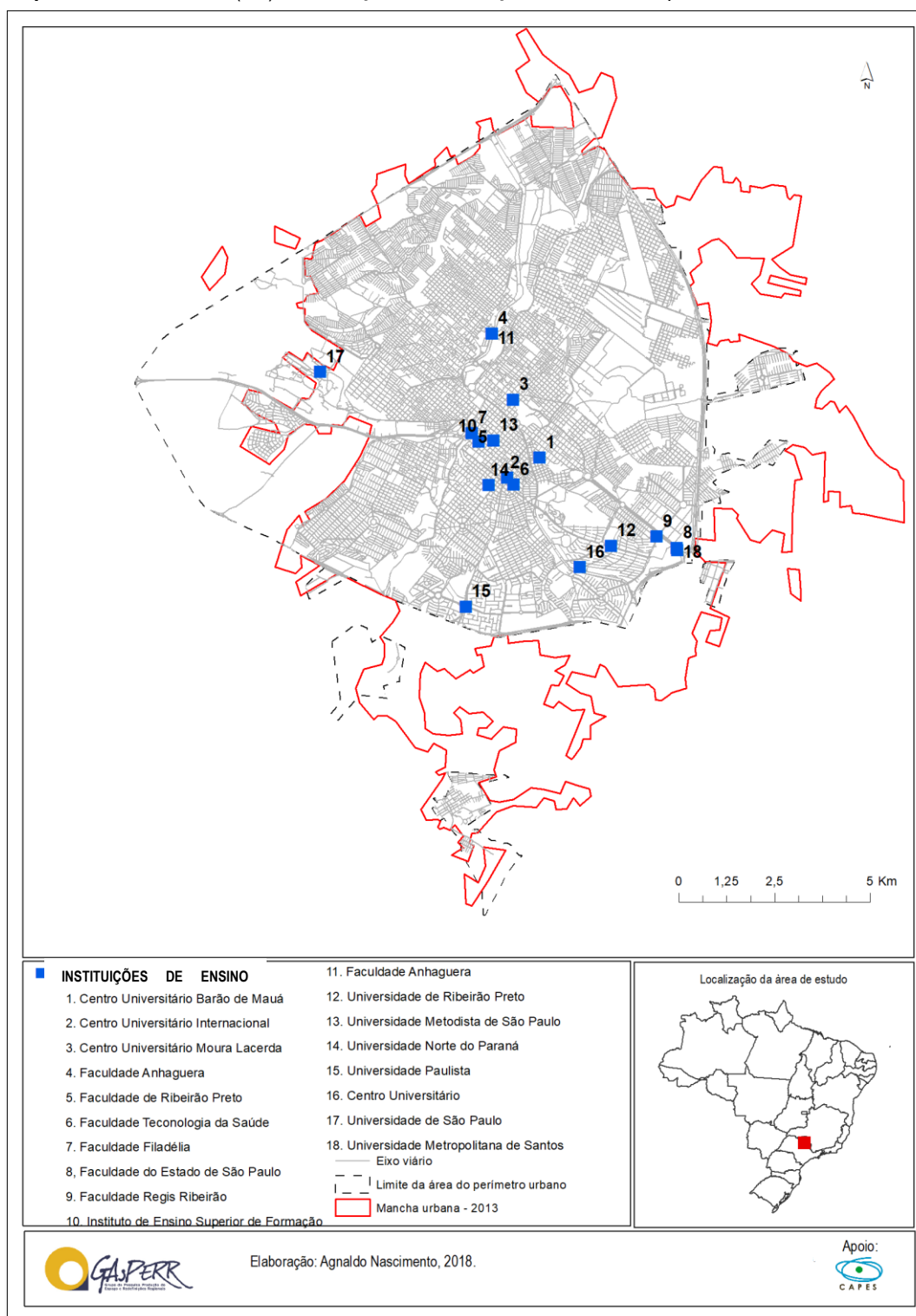
Imagem 43: Ribeirão Preto (SP). Área ocupada pela USP e seu entorno. 2018. Fonte: Google Earth®.

Outra universidade pioneira é a Universidade de Ribeirão Preto (UNAERP), instalada em 1985, localizada no setor sudeste, enquanto o Centro Universitário Barão de Mauá foi instalado no centro principal em 1966³².

No mapa 19, é possível constatar que nenhuma das universidades se localiza fora da área conformada pelo perímetro urbano.

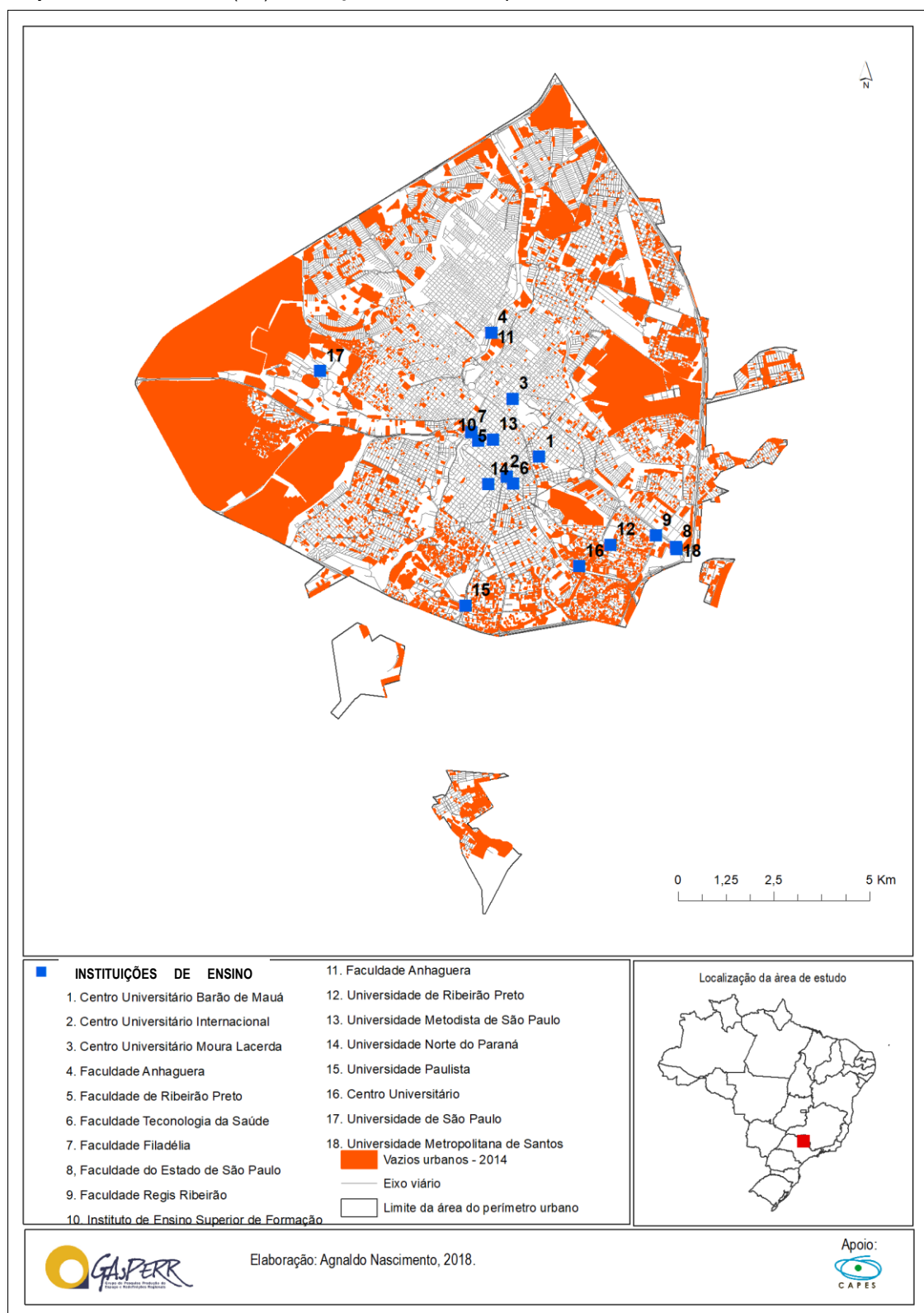
³² Disponível em: « <https://posbarao.com.br/sobre-a-pos-barao/nossa-historia/> ».

Mapa 19: Ribeirão Preto (SP). Localização das Instituições de Ensino Superior. 2018.



Fontes das bases cartográficas: IESs – sites dos IESs, *Google Earth* e mídias *on-line*, 2015. Mancha urbana - *Google Earth*, 2013. Eixo viário e perímetro urbano – Coderp, 2016. Unidades federativas – IBGE, 2014.

Mapa 20: Ribeirão Preto (SP). Instituições de Ensino Superior e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: IESs – site do Ministério da Educação, sites dos IESs, *Google Earth* e mídias *on-line*, 2015. Perímetro urbano – Coderp, 2016. Vazios urbanos – Imagem de satélite, 2014. Eixo viário – Coderp, 2016. Unidades federativas – IBGE, 2014.

Observamos que essas instituições estão concentradas na faixa sentido centro-sul - sudeste, com exceção do campus da Universidade de São Paulo, que está situado na área oeste, na qual predominantemente estão os “vazios urbanos” de maior extensão territorial.

Sabemos que são diversos os condicionantes de uso do solo urbano que atuam sob a expansão urbana, mas diante das constatações é bastante provável a influência da presença de universidades no conjunto de processos geradores de “vazios urbanos” que determinam a configuração espacial das cidades.

4.4 Formas de produção do espaço: os “vazios urbanos” e a representação espacial e temporal do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

A produção do espaço urbano como mercadoria e como valor de troca está posta e isso traz diferentes implicações relacionadas ao acesso à moradia, no mundo capitalista. Os desdobramos, a partir desse modo de produção, vão definir onde cada indivíduo vai morar, e claro, isto está condicionado pelo poder de compra de cada um.

Quando tratamos do acesso à moradia e à cidade, estamos dialogando com a ideia de “direito à cidade” desenvolvida por Lefebvre que tem subjacente a possibilidade da construção do futuro, pautada no combate à desigualdade social e à segregação socioespacial, na direção de uma distribuição mais igualitária do que a cidade tem a oferecer no presente e no futuro, não somente ancorada no direito à propriedade privada.

Moradia não se restringe à casa, porque está relaciona-se com a cidade e cada pessoa que nela habita depende da infraestrutura, dos equipamentos e dos serviços públicos e privados. Trata-se, portanto, de ir além da habitação para alcançar a ideia de *habitat*:

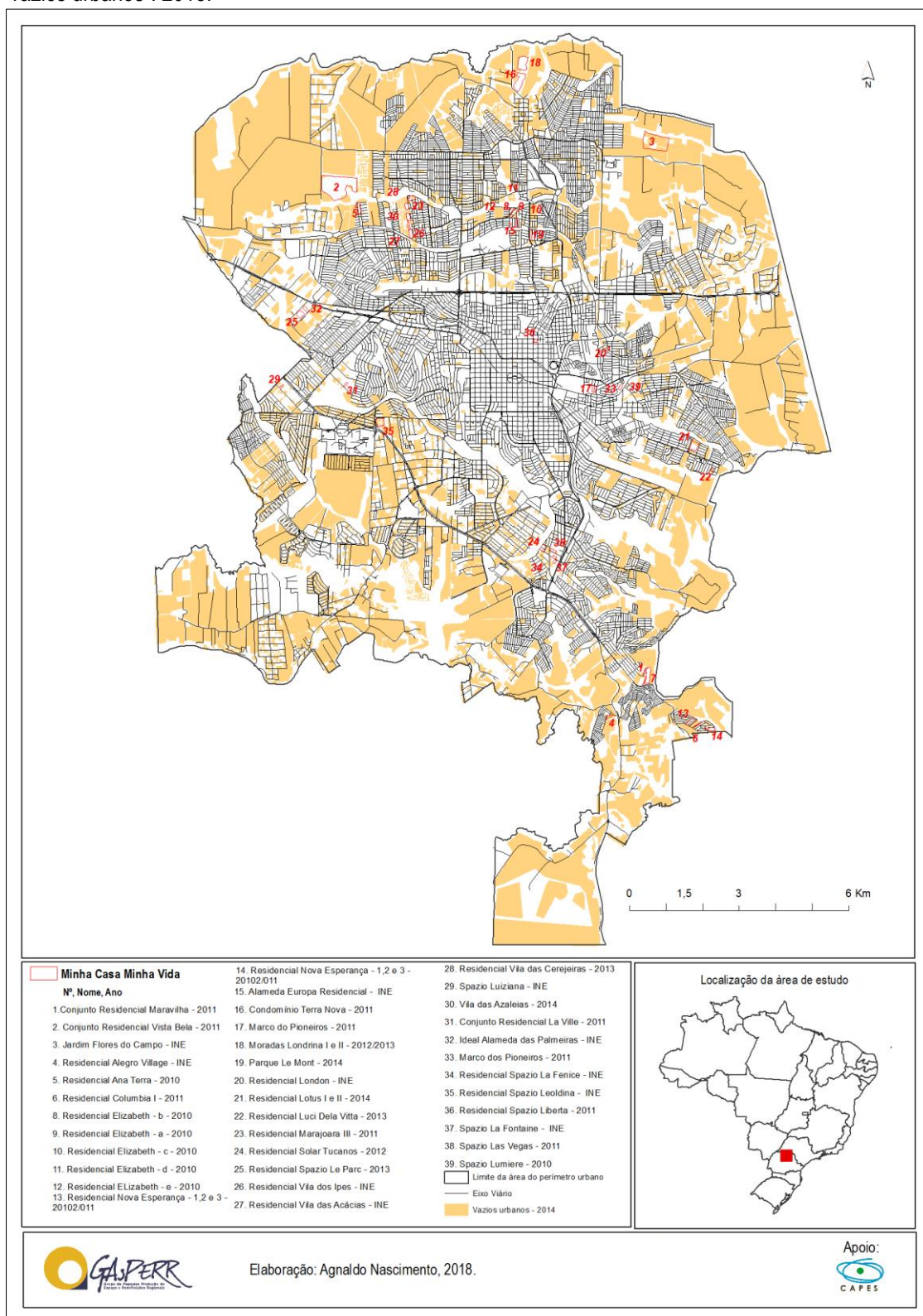
Quando nos voltamos à análise do *habitat* urbano, constatamos que as formas de produção do espaço urbano também mudaram, o que inclui novas estratégias locacionais, sobretudo a partir da segunda metade do século XX, nos países centrais e a partir dos anos de 1970, no Brasil, especialmente, no Estado de São Paulo. A instalação de grandes conjuntos habitacionais, ainda que muitos deles precariamente servidos por meios de consumo coletivo, tem sido uma das formas de produção do espaço urbano que mais alterou a morfologia urbana, pois, via de regra, a localização deles é periférica e em descontinuo ao tecido urbano já constituído. A iniciativa privada, por sua vez, mantém sua política de implantação e lançamento de loteamentos populares, regulares ou não, marcados pelo afastamento espacial e precariedade das condições de vida urbana (SPOSITO, 2004; p. 202).

A distribuição espacial dos conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) nas cidades da pesquisa evidenciam padrões que se relacionam com os “vazios urbanos”.

Em síntese, O Programa Minha Casa Minha Vida foi criado pelo Governo Federal no ano de 2009 com a função de minimizar o déficit de moradia da população brasileira. Esse programa vem passando por diversas transformações no decorrer dos anos, possui uma estrutura de aplicação para conceder o financiamento por três faixas básicas 1, 2 e 3, cada uma delas vai se enquadrar no valor mensal da renda familiar daqueles que requerem o financiamento (MINISTÉRIO DA CIDADES, 2016).

Em Londrina (Mapa 21), podemos observar poucos casos dos conjuntos habitacionais com a localização em áreas próximas ao centro principal da cidade.

Mapa 21: Londrina (PR). Conjuntos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)³³ e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: PMCMV – Ministério das Cidades, 2015. Perímetro urbano – IPPUL, 2010. Vazios urbanos – Imagem de satélite, 2014. Eixo viário – IPPUL, 2010. Unidades federativas – IBGE, 2014.

³³ Esses conjuntos habitacionais referem-se às faixas 1, 2 e 3, os dados detalhados estão contidos no “quadro 7: Londrina (PR). Dados do Programa Minha Casa Minha Vida. 2015”.

É evidente a localização desses conjuntos habitacionais nas áreas mais periféricas, havendo, predominantemente, a concentração deles na zona norte da cidade. No geral, são áreas que estão próximas ao perímetro urbano e a “vazios urbanos” de grandes extensões. A área destinada à implantação dos grandes conjuntos era até então “vazios urbanos” e, em seu entorno, ainda há a presença marcante de “vazios urbanos”.

Na perspectiva temporal, o processo de produção habitacional de interesse social está diretamente associado ao surgimento das políticas habitacionais brasileiras. Singularmente no que concerne ao MCMV e a Londrina, observa-se que a produção pode ser agrupada no período entre 2010 a 2014³⁴.

O Quadro 7 complementa as informações do Mapa 21, pois nele estão os dados que foram também utilizados para a elaboração da base cartográfica dos conjuntos habitacionais. Contém informações sobre as três faixas; a quantidade de unidades habitacionais de cada conjunto habitacional; o investimento feito em cada operação e as datas de assinaturas bem como a previsão de término de cada um deles.

Quadro 7: Londrina (PR). Dados do Programa Minha Casa Minha Vida. 2015³⁵.

³⁴ Ressaltamos que os dados utilizados são do Ministério das Cidades (Secretaria Nacional de Habitação) e que o ano indicado se refere à “data prevista de término”.

³⁵ Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012. Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Dados coletados em: 30 abr. 2015.

Município	Faixa	UH	Valor da operação (R\$)	Nome do Empreendimento	Data de Assinatura	Data Prev. Término
Londrina	Faixa 3	120	6 000 000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO LAS VEGAS	28/12/2009	04/02/2011
Londrina	Faixa 3	79	3 950 000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO LUMIERE	28/10/2009	28/10/2010
Londrina	Faixa 1	32	1 311 193,18	RESIDENCIAL ELIZABETH	08/07/2009	08/07/2010
Londrina	Faixa 1	100	4 099 997,58	RESIDENCIAL NOVA ESPERANÇA	30/09/2009	30/09/2010
Londrina	Faixa 1	85	3 190 939,18	RESIDENCIAL ANATERRA	13/10/2009	13/10/2010
Londrina	Faixa 2	55	4 790 146,23	RESIDENCIAL MARAJOARA III	29/12/2010	29/12/2011
Londrina	Faixa 3	166	8 300 000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO LIBERTA	18/04/2010	30/09/2011
Londrina	Faixa 2	120	6 000 000,00	RESIDENCIAL MARCO DOS PIONEIROS	30/03/2010	01/07/2011
Londrina	Faixa 1	305	13 053 365,60	RESIDENCIAL VISTA BELA I	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	208	9 358 984,96	RESIDENCIAL VISTA BELA II	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	208	9 359 779,52	RESIDENCIAL VISTA BELA III	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	431	18 446 593,12	RESIDENCIAL VISTA BELA IV	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	224	10 079 616,96	RESIDENCIAL VISTA BELA V	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	536	22 939 963,84	RESIDENCIAL VISTA BELA VI	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	144	6 479 714,88	RESIDENCIAL VISTA BELA VII	30/09/2009	30/03/2011
Londrina	Faixa 1	21	860 808,31	JARDIM COLUMBIA I	24/05/2010	24/05/2011
Londrina	Faixa 1	50	2 049 999,87	JARDIM NOVA ESPERANÇA II	30/06/2010	30/06/2011
Londrina	Faixa 1	60	2 459 999,27	RESIDENCIAL MARAVILHA	30/12/2009	30/09/2011
Londrina	Faixa 1	232	10 439 458,56	CONJUNTO HABITACIONAL CRISTAL I	30/12/2009	30/08/2011
Londrina	Faixa 1	248	11 159 421,22	CONJUNTO HABITACIONAL CRISTAL II	30/12/2009	30/08/2011
Londrina	Faixa 2	298	14 900 000,00	CONDOMINIO TERRA NOVA LONDRINA I	17/06/2010	17/06/2011
Londrina	Faixa 3	160	13 270 500,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL SPAZIO LA VILLE	07/06/2010	31/10/2011
Londrina	Faixa 1	224	10 639 977,85	RESIDENCIAL VISTA BELA VIII	12/03/2010	12/08/2011
Londrina	Faixa 1	224	10 639 998,60	RESIDENCIAL VISTA BELA IX	12/03/2010	12/08/2011
Londrina	Faixa 1	208	9 879 973,94	RESIDENCIAL VISTA BELA X	12/03/2010	12/08/2011
Londrina	Faixa 1	156	6 676 799,35	DISTRITO PAIQUERE	28/12/2010	28/12/2011
Londrina	Faixa 3	48	2 400 000,00	RESIDENCIAL MARCO DOS PIONEIROS	01/09/2010	01/09/2011
Londrina	Faixa 3	160	11 038 740,00	RES SPAZIO LA FENICE	19/12/2012	00/01/1900
Londrina	Faixa 1	16	249 600,00	LERROVILLE RURAL	01/01/2012	24/06/2013
Londrina	Faixa 2	288	14 400 000,00	RESIDENCIAL SPAZIO LOTUS MOD I	11/05/2012	01/05/2014
Londrina	Faixa 2	225	11 250 000,00	MORADAS LONDRINA - MODULO I	14/06/2011	30/03/2013
Londrina	Faixa 2	256	12 800 000,00	RESIDENCIAL SPAZIO LE PARC MOD I	22/07/2011	11/07/2013
Londrina	Faixa 2	256	12 800 000,00	RESIDENCIAL SPAZIO LOTUS MOD II	18/05/2012	08/05/2014
Londrina	Faixa 2	96	4 800 000,00	RESIDENCIAL SOLAR DOS TUCANOS	02/08/2011	02/08/2012
Londrina	Faixa 2	224	12 471 195,66	RESIDENCIAL SPAZIO LE PARC MOD II	05/10/2011	05/07/2013
Londrina	Faixa 2	152	7 600 000,00	RESIDENCIAL SPAZIO LE MONT	02/04/2012	23/03/2014
Londrina	Faixa 2	64	3 200 000,00	RESIDENCIAL LUCI DELLA VITTA	07/03/2012	07/08/2013
Londrina	Faixa 2	168	9 821 686,91	MORADAS LONDRINA - MODULO II	26/10/2011	29/12/2012
Londrina	Faixa 2	176	8 800 000,00	RESIDENCIAL VILA DAS CEREJEIRAS	16/12/2011	05/12/2013
Londrina	Faixa 1	61	3 171 792,41	NOVA ESPERANCA 03	27/01/2012	27/01/2013
Londrina	Faixa 2	208	10 400 000,00	RESIDENCIAL VILA DAS AZALEIAS	16/03/2012	17/03/2014
Londrina	Faixa 2	256	12 800 000,00	RESIDENCIAL VILA DOS IPES	01/11/2012	22/10/2014

Adaptação: Agnaldo Nascimento, 2018. **Fonte:** Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação.

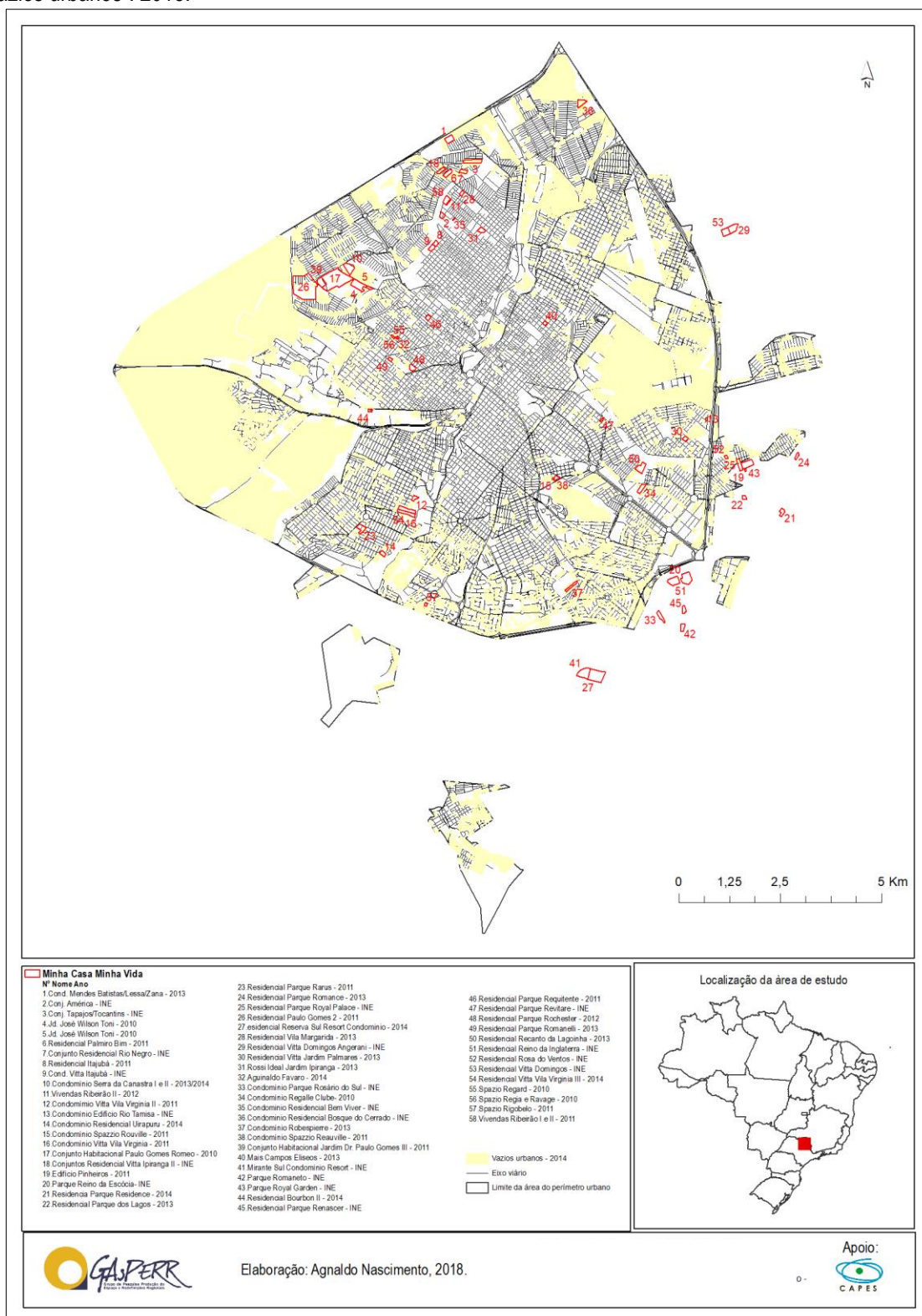
No caso de Ribeirão Preto (Mapa 22), há mais conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida comparativamente à Londrina, chamando atenção aqueles que estão fora do perímetro urbano. Aproximadamente dez deles estão instalados fora do limite do que é definido como urbano pelas leis que regem a separação entre espaços urbano e rural.

Nesse contexto, podemos ver já bem nitidamente que estes elementos estão intimamente ligados ao uso do solo, aos “vazios urbanos” e à expansão urbana.

Sobre o fator localização de conjuntos habitacionais por faixa Shimbo (2012, p. 128) afirma:

Difícilmente, embora não seja impossível, as grandes empresas produziram empreendimentos do segmento econômico não contíguos à área urbana, pois isso implicaria custos adicionais com ampliação de redes de água, luz e esgoto, que requisitariam uma articulação mais forte com o poder público local — que, em muitos casos, as grandes empresas não têm. Os estudos sobre a inserção urbana da produção do PMCMV indicam justamente que grande parte dos empreendimentos das Faixas 2 e 3 (para as quais se volta a produção da maior parte das grandes empresas de capital aberto) se localizou em áreas mais centrais ou com urbanização mais consolidada, sobretudo quando comparados, em termos de localização, com os empreendimentos da Faixa 1 do mesmo programa — por sua vez, situados em novas frentes de expansão urbana. Além disso, a localização importa para o consumidor, que pode adquirir sua casa por intermédio do agente imobiliário no mercado — diferentemente da Faixa 1, em que a demanda é indicada pelas prefeituras e os beneficiários não “escolhem” seu local de moradia.

Mapa 22: Ribeirão Preto (SP). Conjuntos Habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)³⁶ e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: PMCMV – Ministério das Cidades, 2015. Perímetro urbano – Coderp, 2016. Vazios urbanos – Imagem de satélite, 2014. Eixo viário – Coderp, 2016. Unidades federativas – IBGE, 2014.

³⁶ Esses conjuntos habitacionais referem-se às faixas 1, 2 e 3, os dados detalhados estão contidos no “quadro 8: Ribeirão Preto (SP). Dados do Programa Minha Casa Minha Vida. 2015”.

A contradição decorrente do aproveitamento dos “vazios urbanos” dentro do perímetro urbano é ampla, pois significa também afastar a população que habitava em áreas com infraestrutura consolidada, retirando a possibilidade de ter mobilidade residencial e, conseqüentemente, fazer maiores investimentos públicos para levar infraestrutura a elas.

De acordo com Calil J., (2003, p. 143),

A expansão da cidade de Ribeirão, no período de 1980-2000, é impulsionada pela ação da Companhia Habitacional de Ribeirão Preto (COHAB-RP), que construiu 22 conjuntos e 7 loteamentos. Na década de 1980, dos 25 loteamentos aprovados 11 compreendiam conjuntos habitacionais e 14, loteamentos implantados pela iniciativa privada. A localização dos conjuntos habitacionais concentra-se, em sua maioria, no quadrante Oeste-Norte da cidade, a uma distância que varia de 3 a 3,5 km do centro. Os loteamentos da iniciativa privada localizam-se de forma dispersa, nos diversos vetores da cidade.

O Quadro 8 mostra outros aspectos referentes aos conjuntos habitacionais em Ribeirão Preto, tal como foi efetuado para Londrina.

Quadro 8: Ribeirão Preto (SP). Dados do Programa Minha Casa Minha Vida. 2015³⁷.

Município	Faixa	UH	Valor da operação (R\$)	Nome do Empreendimento	Data de Assinatura	Data Prev. Término
Ribeirão Preto	Faixa 1	72	3 311 280,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD01	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	120	5 518 800,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD03	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	72	3 311 280,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD02	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	120	5 518 800,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD04	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	88	4 047 120,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD05	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	96	4 415 040,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD06	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	136	6 254 640,00	LOT JD JOSE WILSON TONI QD07	29/06/2009	29/12/2010
Ribeirão Preto	Faixa 1	224	10 303 999,33	CONDOMINIO ITAJUBÁ	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,80	EDIFICIO BAHAMAS	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,46	EDIFICIO CANADA	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,49	EDIFICIO GUATEMALA	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,19	EDIFICIO MEXICO	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,67	EDIFICIO EL SALVADOR	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,71	EDIFICIO GUIANA	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	32	1 471 999,09	EDIFICIO ESTADOS UNIDOS	29/01/2010	29/01/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	312	14 348 880,00	Condominio Residencial Palmiro Bim	11/08/2010	11/08/2011
Ribeirão Preto	Faixa 1	96	6 229 236,54	RESIDENCIAL MENDES BATISTA	31/08/2012	30/11/2013
Ribeirão Preto	Faixa 1	96	6 229 236,54	RESIDENCIAL LESSA MANTOVANI	26/09/2012	26/12/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	100	4 848 416,40	CONJUNTO HABITACIONAL JD DR PAULO GOMES ROMEO - M	09/07/2009	09/07/2010
Ribeirão Preto	Faixa 2	67	3 350 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG DOM PEDRO I	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	109	5 450 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO - MOD I A	23/10/2009	23/10/2010
Ribeirão Preto	Faixa 2	136	6 800 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG PRES VARGAS	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	364	34 312 799,02	PARQUE RARUS	23/12/2010	23/12/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	38	1 900 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG VILA TIBERIO	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	49	2 450 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG MOGIANA	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	83	4 150 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG NOVO SHOPPING	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	94	4 700 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG RIBEIRAO PRETO	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	72	3 600 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG JD MOSTEIRO	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	132	6 600 000,00	CONJ HAB DR PAULO GOMES ROMEO II AG NOVE DE JULHO	23/07/2010	23/07/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	90	4 500 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG NOVE DE JULHO	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	70	3 500 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG MOGIANA	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	74	3 700 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG VILA TIBERIO	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	70	3 500 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG NOVO SHOPPING	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	78	3 900 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG RIB PRETO	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	74	3 700 000,00	CONDOMINIO VITTA VILA VIRGINIA I AG JD MOSTEIRO	19/11/2010	19/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	196	22 821 750,00	RESIDENCIAL ROBESPIERRE	31/03/2011	31/03/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	186	13 391 198,80	CONDOMINIO SERRA DA CANASTRA - MOD I	27/06/2011	27/06/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	652	32 600 000,00	PARQUE RECANTO DA LAGOINHA	29/04/2011	28/02/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	23	1 298 263,36	EDIFICIO PINHEIROS	25/05/2011	25/12/2011
Ribeirão Preto	Faixa 2	12	600 000,00	RESIDENCIAL VILA MARGARIDA	27/12/2011	16/12/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	144	7 732 842,87	CONDOMINIO VITTA PARQUE DOS LAGOS	31/08/2011	28/02/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	256	25 504 000,00	JARDIM IPIRANGA	14/03/2012	14/08/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	144	7 200 000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL VIVENDA RIBEIRAO II - SABIA	08/04/2011	08/04/2012
Ribeirão Preto	Faixa 2	144	7 200 000,00	CONDOMINIO VITTA JARDIM PALMARES	07/03/2012	09/09/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	166	8 862 394,09	CONDOMINIO SERRA DA CANASTRA MOD II	27/01/2012	16/01/2014
Ribeirão Preto	Faixa 2	144	15 310 500,00	PARQUE ROMANELLI	23/09/2011	12/09/2013
Ribeirão Preto	Faixa 2	113	5 650 000,00	PAULO GOMES ROMEO III	17/08/2012	07/08/2014

³⁷ Base de dados PMCMV - CHAMADA MCTI/CNPq/MCIDADES nº 11/2012. Fonte: SNH/ DHAB/ DUAP/ CAIXA/ IBGE. Dados coletados em: 30 abr. 2015.

Ribeirão Preto	Faixa 2	687	89 310 000,00	RESIDENCIAL RESERVA SUL RESORT CONDOMINIO	01/10/2012	21/09/2014
Ribeirão Preto	Faixa 2	320	32 896 000,00	VITTA VILA VIRGINIA II - MODULO II	01/10/2012	21/09/2014
Ribeirão Preto	Faixa 3	2	260 000,00	CONDOMINIO SPAZIO REAUVILLE-MOD I	24/11/2009	24/03/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	279	24 893 362,21	REGALLE CLUB & CONDOMINIO	05/06/2009	08/11/2010
Ribeirão Preto	Faixa 3	24	1 200 000,00	SPAZIO REGARD	28/08/2009	28/08/2010
Ribeirão Preto	Faixa 3	24	1 200 000,00	SPAZIO REGIA	28/08/2009	28/09/2010
Ribeirão Preto	Faixa 3	24	1 200 000,00	SPAZIO RAVAGE	28/08/2009	28/09/2010
Ribeirão Preto	Faixa 3	160	13 872 000,00	CONDOMINIO RES VIVENDAS RIBEIRAO I RESEDA	22/07/2010	22/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	144	12 484 800,00	CONDOMINIO RES VIVENDAS RIBEIRAO II SABIA	22/07/2010	22/11/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	2	260 000,00	CONDOMINIO SPAZIO REAUVILLE - MODULO II	29/01/2010	29/04/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	176	16 484 881,63	PARQUE REQUINTE	21/05/2010	22/08/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	152	14 261 400,00	PARQUE ROMANO	28/04/2010	22/08/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	78	7 553 520,00	SPAZIO RIGOBELLO	01/12/2010	01/12/2011
Ribeirão Preto	Faixa 3	312	30 222 000,00	CONDOMINIO PARQUE ROCHESTER	21/10/2010	22/10/2012
Ribeirão Preto	Faixa 3	198	13 366 595,18	MAIS CAMPOS ELISEOS	03/07/2012	14/02/2013
Ribeirão Preto	Faixa 3	100	7 356 000,00	RESIDENCIAL PARQUE REVITARE	30/11/2012	00/01/1900
Ribeirão Preto	Faixa 3	320	22 495 147,00	PARQUE ROSÁRIO DO SUL	21/12/2012	00/01/1900
Ribeirão Preto	Faixa 3	256	25 600 000,00	VITTA VILA VIRGINIA II - MODULO I	27/09/2012	17/09/2014
Ribeirão Preto	Faixa 3	120	14 720 000,00	AGUINALDO FAVARO	15/11/2012	05/11/2014
Ribeirão Preto	Faixa 3	103	5 441 921,09	BOURBON RESIDENCE	15/06/2012	05/06/2014
Ribeirão Preto	Faixa 3	160	15 615 000,00	PARQUE ROMANCE	29/11/2011	18/11/2013
Ribeirão Preto	Faixa 3	256	28 640 000,00	PARQUE RESIDENCE	14/03/2012	04/03/2014
Ribeirão Preto	Faixa 3	192	17 280 000,00	CONDOMINIO RESIDENCIAL UIRAPURU	05/10/2012	25/09/2014

Adaptação: Agnaldo Nascimento, 2018. **Fonte:** Ministério das Cidades – Secretaria Nacional de Habitação.

Por meio do conjunto de dados, verificamos a reestruturação espacial gerada pela instalação destes elementos mostrando com detalhes mais informações sobre o tipo de uso do solo, qual foi a dimensão de direcionamento da expansão urbana, qual o valor de mercado dos “vazios urbanos” destinados a esta finalidade e as áreas construídas, se haverá um crescimento contínuo ou descontínuo do plano urbano.

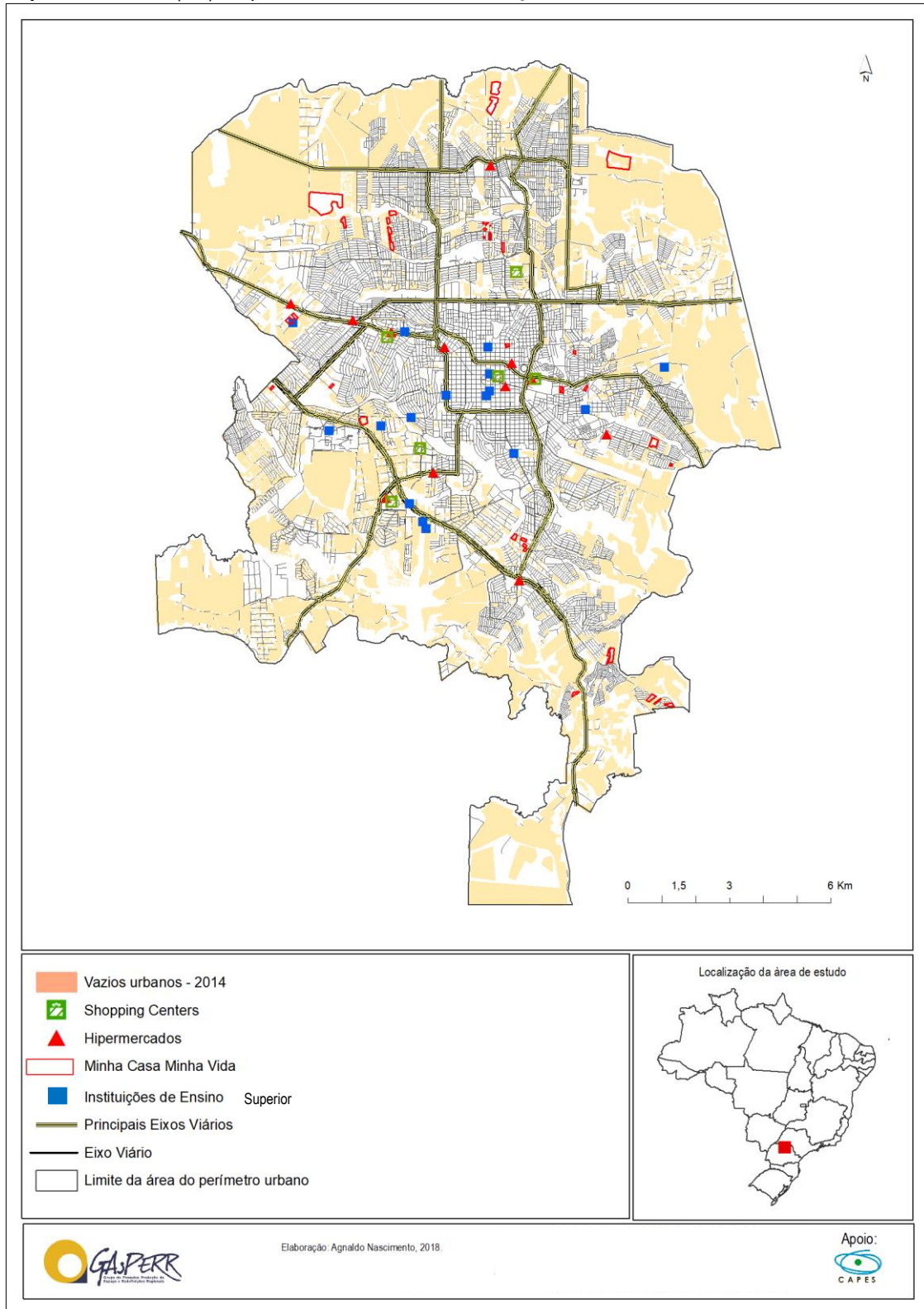
4.5 Análise de produção do espaço: apontamentos de tendências espaciais e temporais

No Mapa 23, há uma síntese da distribuição de toda a infraestrutura e todos os equipamentos urbanos debatidos neste capítulo. Essa representação permite realizar análises gerais do conjunto de informações apresentadas e apreender padrões espaciais de uso.

Na perspectiva temporal, constatamos que a maior concentração dos elementos analisados ocorreu a partir da década de 2000, justamente, o que coincide com as ampliações dos perímetros urbanos. Este fato indica que as prioridades e os modos de uso do solo por meio dos “vazios urbanos” revelam as estratégias de produção do espaço urbano.

Os hipermercados predominantemente estão localizados nos principais eixos viários, sejam eles adjacentes ao centro principal, onde estão em maior parte os “vazios urbanos” de menor extensão, ou mais distantes em áreas próximas a “vazios urbanos” de maior extensão territorial.

Mapa 23: Londrina (PR): Superfícies comerciais e de serviços, novos *habitats* e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: Vazios Urbanos – Imagem de satélite, 2014. *Shopping Centers* – sites dos *shopping centers* e *Google Earth*, 2017. Hipermercados – sites dos hipermercados, *Google Earth* e mídias *on-line*, 2018. PMCMV – Ministério das Cidades, 2015. IESs – site do Ministério da Educação, sites dos IESs, *Google Earth* e mídias *on-line*, 2015. Perímetro urbano – IPPUL, 2010. Eixo viário – IPPUL, 2010. Unidades federativas – IBGE, 2014.

As IESs estão localizadas em faixa disposta no sentido leste - oeste com poucos exemplos na direção Norte - Sul.

Os conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida são os únicos, entre os elementos analisados, a ter um padrão espacial de localização predominante em áreas mais distantes do centro principal e, portanto, de áreas consolidadas da cidade. Estão em áreas próximas ao perímetro urbano, essa característica os distingue dos demais elementos urbanos analisados.

Os *shopping centers* de Londrina estão localizados em áreas entre o centro principal e o perímetro urbano.

Em relação à Ribeirão Preto, o Mapa 24 contém síntese que mostram semelhanças e diferenças em relação a Londrina.

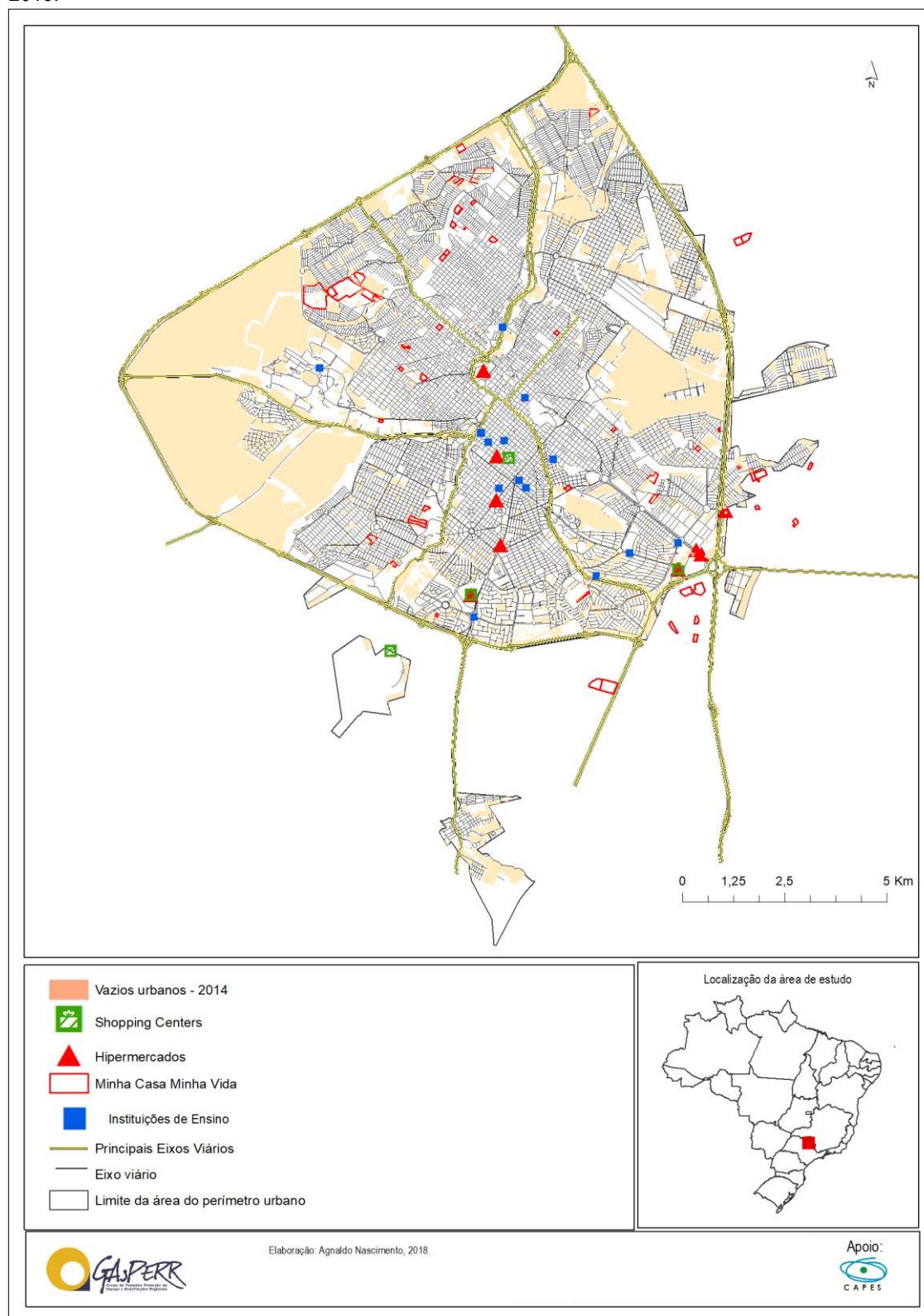
O que chama atenção é que, nas áreas próximas ao perímetro, há dois setores onde não há presença dos equipamentos comerciais, de serviços e residenciais que estão sendo analisados nesse capítulo, os quais no oeste e no leste, onde é nitidamente visível a grande presença de “vazios urbanos” de maiores extensões.

Os hipermercados também possuem sua distribuição espacial sobre os principais eixos viários da cidade.

Os *shopping centers* estão concentrados no centro-sul da cidade, com exceção ao Londrina Norte Shopping no norte da cidade. O perímetro de Ribeirão Preto possui a singularidade de não ser contínuo, havendo algumas áreas urbanas fora do seu limite de maior extensão, e há um *shopping center* que está localizado nesta área, também no sul da cidade.

Os conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida distribuem-se de norte a sul com concentração dos maiores em extensão no Norte. Chama atenção também que vários conjuntos habitacionais não estão nestas áreas pertencentes ao perímetro urbano mais extenso da cidade, ou seja, estão fora do perímetro urbano. Dentro os conjuntos habitacionais de Londrina não têm nenhum fora do limite desta área urbana.

Mapa 24: Ribeirão Preto (SP). Superfícies comerciais e de serviços, novos *habitats* e os “vazios urbanos”. 2018.



Fontes das bases cartográficas: Vazios Urbanos – Imagem de satélite, 2014. *Shopping Centers* – sites dos shopping centers e Google Earth, 2018. Hipermercados – sites dos hipermercados, Google Earth e mídias on-line, 2018. PMCMV – Ministério das Cidades, 2015. IESs – site do Ministério da Educação, sites dos IESs,

Google Earth e mídias on-line, 2015. Perímetro urbano – Coderp, 2016. Eixo viário – Coderp, 2016. Unidades federativas – IBGE, 2014.

No mapa, é notória a predominância dos conjuntos habitacionais nas áreas mais distantes dos setores mais equipados da cidade, via de regra, mais próximos ao centro e, no caso de Ribeirão Preto, do setor sul. Isso mostra como há afastamentos socioespacial dos mais pobres, o que pode colocar a hipótese de segregação urbana.

A partir das tendências espaciais e temporais articuladas aos “vazios urbanos”, apresentamos no Quadro 9, a síntese das tendências observadas nas duas cidades.

Quadro 9: Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP). Tendências espaciais e temporais da habitação popular, dos equipamentos comerciais, de serviços em suas relações com os “vazios urbanos”.

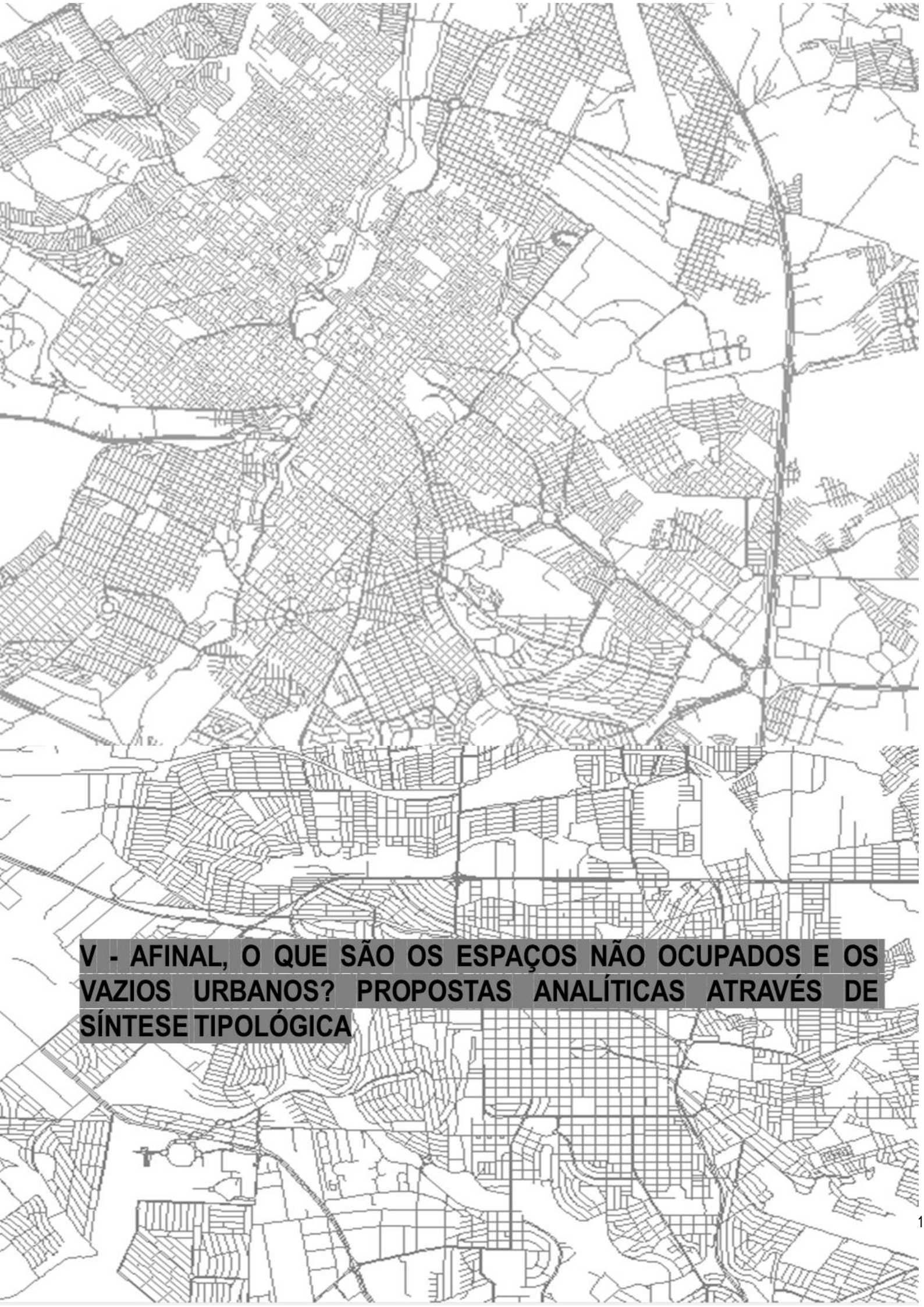
TIPOS DE USO DO SOLO	TENDÊNCIAS ESPACIAIS	TENDÊNCIAS TEMPORAIS
<i>Shopping Centers</i>	instalações concentradas em áreas de maior poder aquisitivo e prestígio social	instalações a partir dos anos 2000
Hipermercados	predominantemente instalados em eixos viários importantes	instalações a partir dos anos 2000
Instituições de Ensino Superior	àquelas de grande porte estão em áreas distantes do centro principal	instalações a partir dos anos 2000
Conjuntos habitacionais (PMCMV)	predominantemente em áreas não consolidadas, com pouca infraestrutura e equipamentos urbanos	instalações a partir dos anos 2000, enquanto predominância
“Vazios urbanos”	próximos ao centro principal = menor extensão de área e a menor presença; próximos ao perímetro urbano = maior extensão territorial e a maior presença	a origem temporal dos “vazios urbanos” não deve ser generalizada, vai depender de qual “vazio urbano” está referindo

Organização: Agnaldo Nascimento, 2018.

Neste capítulo, pudemos constatar que os “vazios urbanos” no sentido geral, e sem uma categorização mais aprofundada, antecedem a instalação de qualquer equipamento ou infraestrutura da cidade. O espaço não ocupado é tão elementar e parte do processo de produção dos espaços urbanos, públicos ou privados, nos termos em que ele se realiza na nossa sociedade. Sua presença é notória no passado, no presente e há indícios convincentes de que se manterá no futuro. Através da sua compreensão enquanto forma, conteúdo e função podemos visualizar de modo prático por

meio de exemplos, que se refletem em ações que envolvem os interesses do mercado fundiário e imobiliário e se consubstanciam na morfologia urbana.

É basilar reorganizar as formas de produção do espaço urbano e, portanto, os “vazios urbanos”. Este contexto perpassa integralmente pelo uso dos “vazios urbanos” e pela necessidade de melhor compreendê-los e evidenciá-los, mostrando que o modo como existem atualmente traz o desequilíbrio à cidade que deve ser mais justa socialmente e com menos desigualdades espaciais.



V - AFINAL, O QUE SÃO OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS E OS VAZIOS URBANOS? PROPOSTAS ANALÍTICAS ATRAVÉS DE SÍNTESE TIPOLÓGICA

V - AFINAL, O QUE SÃO OS ESPAÇOS NÃO OCUPADOS E OS VAZIOS URBANOS? PROPOSTAS ANALÍTICAS ATRAVÉS DE SÍNTESE TIPOLOGICA

O objeto principal desta tese tem sido enfocado cada vez mais nos estudos do urbano, porém na maioria dos casos de maneira generalizada sem preocupações analíticas e conceituais aprofundadas. Como prova disto, há diversas perspectivas sobre os espaços não ocupados no desenvolvimento do texto. Esse contexto explica também a falta de uma noção padronizada ou de uma sistematização teórica específica para cada tipo de espaço não ocupado.

Podemos abordar alguns pontos que reforçam a importância deles para compreender as cidades:

- a) Temática debatida em escala global;
- b) Está presente predominante em países do modo de produção capitalista, mas, também, em outros modos de produção³⁸;
- c) As cidades de modo geral são a relação entre áreas construídas e não construídas e elas pode se materializar de ambas formas;
- d) Para sua compreensão é necessário observar sua especificidade;
- e) Em cidades médias brasileiras sua presença é considerável;
- f) Por serem tão presentes, conectam-se com uma imensidão de perspectivas de compreensão da produção do espaço urbano;
- g) Estão presentes na história das cidades, seja em menor ou maior intensidade.

O espaço não ocupado é a base física para a construção e para a possibilidade de transformação de toda a cidade. Então, debater, analisar, comparar e demonstrar meios de compreensão dos espaços não ocupados foi a finalidade central nesta tese. Não tivemos o anseio de solucionar todas as categorias de compreensão e abordagem, mas sim de promover o avanço no debate sobre os espaços não ocupados, partindo de uma noção geral do objeto que se aproximasse também da definição do termo. E, por outro lado, propusemo-nos a ressignificar a definição de vazios urbanos mais comumente adotada nos estudos em escala global.

Para esta construção lógica foi fundamental a descrição detalhada das etapas de elaboração da “matriz tipológica” e do projeto cartográfico que gerou os mapas temáticos, sendo que estes permitiram a síntese e comparação entre as cidades, em especial, no seu processo de compactação e/ou dispersão e na relação entre cheios e vazios ou espaços construídos e não construídos.

³⁸ Mais informações na referência de CRUZ E MEDINA (2003).

O objetivo, neste capítulo, é a representação de modelos sistematizados (quadros, figura, hierarquias etc.), buscando sínteses, tendo em vista a compreensão dos diferentes tipos para reunir e, simultaneamente, especificar a noção de espaços não ocupados contextualizados no espaço e no tempo.

Nos estudos efetuados fomos selecionando e articulando aspectos do objeto que nos chamavam atenção na busca de organizá-los e demonstrá-los de modo didático através de análise tipológica.

Também propusemo-nos a fazer a verificação e a organização dos diversos termos de tradução direta ou a definição dos espaços não ocupados, o que nos fez constatar que se trata de um conjunto amplo em diferentes idiomas, como apresentado no quadro a seguir.

Quadro 10: Panorama geral por idiomas

IDIOMAS	TERMOS, DEFINIÇÕES, CONCEITOS, NOÇÕES
Português	vazios urbanos, terrenos vazios, áreas abandonadas, áreas não ocupadas, lotes vagos, espaços desocupados, terreno baldios
Inglês	<i>urban voids, wastelands, vacant lands, brownfields, derelict areas, derelict lands, expectant lands, lost spaces</i>
Espanhol	<i>lotes o terrenos baldíos, corazones de manzana, predios rústicos, edificios vacíos, fincas deshabitadas, lotes vacíos, lotes rústicos, espacios libres, vacíos intersticiales, lotes de engorde, tierras vacantes, vacíos urbanos, vacantes latentes, tierras de engorde y baldíos</i>
Alemão	<i>fricheurbainaine, die sozialen felder</i>
Francês	<i>terrains vagues, friches urbaines, terrains désaffectés, vides urbains et terrains délaissés</i>

Organização: Agnaldo Nascimento, 2018. **Fontes:** Borde (2006); Cruz e Medina (2013), Dittmar (2006); Lu (2007); Mato Grosso do Sul (2016), Rahmann e Jonas (2015), Sola Morales (1995), Vinnitskaya (2013), Von Schéele (2016) etc.

A diversidade das expressões do tema é nítida no quadro apresentado. Contudo, o que o quadro e os autores que abordam o tema demonstram o aumento da tendência – observando as datas dos textos sobre o tema publicados - de se estudar este objeto em nível mundial, encontrando-se textos sobre esse assunto em quase todos os continentes (América do Sul, América Central, América do Norte, África, Europa, Ásia).

Usamos diferentes critérios quantitativos e qualitativos para elaborar a tipologia dos espaços não ocupados, com base em especificações do objeto e considerando que existem as mudanças e permanências, ou seja, cada tipo de espaço não ocupado tem seu tempo de permanência, uns com mais duração outros com menos duração, em contextos variados (social, espacial, econômico,

político, cultural etc.) e com influência interna e ou externa. No quadro 11, demonstramos estes modos de analisar o objeto.

Quadro 11: Tipologia de espaços não ocupados no tempo e no espaço

ESPAÇOS NÃO OCUPADOS	Dimensões: social, econômica, política, ambiental etc.	Escala de influência da presença dos espaços não ocupados: rua, quadra, bairro, área da cidade, urbano, interurbano, região etc.	NO TEMPO	Novo	Origem recente (em torno de três anos).
				Antigo	Origem há mais de cinco anos
				Provisório	Loteamentos à venda ou em trâmites jurídicos.
			NO ESPAÇO	Localização	Centro tradicional ou histórico
					Áreas periféricas
					Áreas de expansão urbana
				Dimensão	Área grande (gleba)
					Área média (gleba ou lote)
					Área pequena (lotes)
				Forma física	Visão vertical ou de cima: Quadrado, retângulos, triângulos, círculos
					Visão horizontal; Edificado, não edificado e ruínas.

Organização: Agnaldo Nascimento, 2019.

Além do apoio em distintos modos de representação, fizemos o exercício de ordenar as concepções analíticas, as categorias, os termos associados, as escalas de abordagens etc. Para tal exercício, agrupamo-los na primeira etapa de elaboração tipológica:

- Teoricamente – segundo a etimologia da palavra, avaliando se a definição realmente se aproxima do que está denominado, se segue uma linha de autores citados no texto utilizado como referência, se há uma tendência nos estudos de termo;
- Empiricamente – segundo a adequação de determinado objeto e a sua denominação, em função da escolha do recorte espacial a que se refere;
- Metodologicamente – segundo o alinhamento da definição à escolha metodológica do autor da pesquisa; a escolha metodológica foi em função da disponibilidade de instrumentos desimpedidos para a realização da pesquisa (imagem, dados de prefeituras, dados de cartórios etc.).

Essas três principais dimensões analíticas de agrupamento de pensamento sobre o tema são fundamentais para aprimorar a compreensão sobre os espaços não ocupados. Eles nos permitem

pontuar mais claramente a qual tipo de espaços não ocupados os autores estão se referindo, ao abordar o vazio urbano, ou seja, espaços edificados, não edificados, de domínio público ou privado, entre outros.

Como complemento a estas três dimensões analíticas, temos o seguinte quadro:

Quadro 12: Dimensões analíticas

Teoricamente	▪ A partir das referências bibliográficas, documentos, mídias, planos etc., a tendência predominante é a de serem denominados como vazios urbanos, embora exista casos³⁹ em que os espaços que estão sendo objeto de análise não são vazios, ou seja, possuem área edificada. ▪ Nesse aspecto, observamos a necessidade de tornar mais específico o uso deste termo.
Empiricamente	▪ O recorte espacial nem sempre é claro e adequado às especificações do objeto. ▪ Por esse motivo, pontuamos na pesquisa múltiplas concepções de escalas, demonstrando ao leitor do ponto de vista empírico qual escala cartográfica estávamos nos referindo no desenvolvimento da pesquisa.
Metodologicamente	▪ Em alguns estudos, os procedimentos metodológicos não estão expostos de maneira clara e explicativa. ▪ Identificamos quatro principais possibilidades: a) trabalho de campo; b) imagens de satélites; c) dados de instituições públicas e privadas e d) bibliografia sobre o tema.

Elaboração: Agnaldo Nascimento, 2019.

Para a tese foram adotadas as três dimensões, que complementamos com maior detalhamento a seguir:

- a) Teoricamente - tivemos o cuidado de abordar como os autores utilizam a denominação eleita por eles, ou seja, quando o leitor encontra a expressão “vazios urbanos” no texto, trata-se de referência nossa a estudos de outros autores, razão pela qual, quando não está em uma citação direta, ela estará entre aspas. O termo utilizado por nós, para uma referência geral a todos os tipos encontrados desse gênero, é espaço não ocupado.
- b) Empiricamente – consideramos a variedade de recortes espaciais tomados como base na literatura sobre o assunto, ou seja, observamos referências de autores sobre a temática, numa escala global de comparação, na qual os exemplos são de metrópoles mundiais. O recorte empírico, que utilizamos para produzir dados inéditos na tese foi o de duas cidades médias, Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP).
- c) Metodologicamente: identificamos os quatro principais meios metodológicos de coletar dados, organizá-los e elaborar representações sobre os espaços não ocupados e na pesquisa, utilizamos todos. A) Trabalho de campo, para reconhecimento das áreas da pesquisa, com coleta de material fotográfico, visita a instituições públicas e privadas

³⁹ Almeida et al. (2013), Fausto e Rábago (2002), Gomes (2012), Vaz e Sedin (2007), Borde (2006), entre outros.

(prefeituras, secretarias, imobiliárias, construtoras) para coleta de dados primários e secundários. B) Imagens de satélites e Imagens do *Google Earth*, que possibilitaram tanto a base das representações, como o reconhecimento das áreas. C) Dados de instituições, além daqueles que foram obtidos no trabalho de campo, por meio de acesso pela internet, nos sites ou aplicativos: IBGE, Prefeituras Municipais, Empresas Comerciais, COHAB, *Google* alerta entre outros. D) Levantamento bibliográfico diverso a partir de coleta física em bibliotecas nacionais e internacionais (estágio sanduíche), no Laboratório de Pesquisa Gaspper e outros e por acesso virtual.

Para fazer os agrupamentos que estão sendo objeto deste capítulo da tese, trabalhamos com estudos de cidades pequenas, cidades médias e metrópoles, sempre atentos às singularidades de cada uma, às particularidades de cada estrato da rede, às semelhanças e às diferenças entre os espaços não ocupados. Produzimos quadros e esquemas que incorporam exemplos do Brasil, da América Latina e de outros continentes, justamente para que pudéssemos aprofundar a reflexão e avaliar, de maneira cautelosa, as características de abordagem do objeto, em cada contexto espacial.

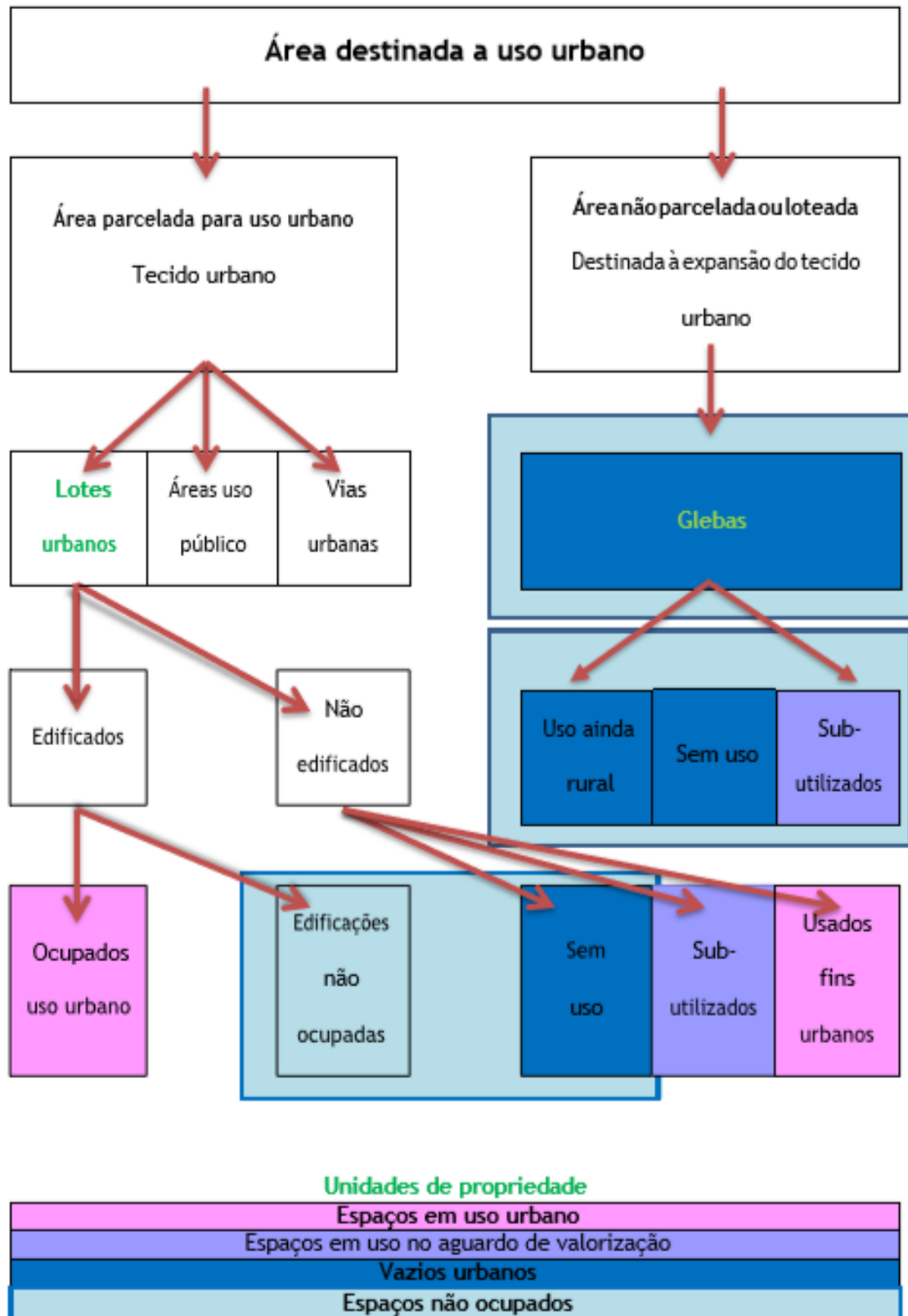
A importância de ter claro todas estas perspectivas está exatamente em enquadrar tanto a metodologia, quanto o recorte espacial e a dimensão teórica adotados, aspectos que vão refletir em como o objeto é visto e interpretado.

A Figura 8 representa a compreensão de áreas não ocupadas dentro do perímetro urbano ou plano urbano de duas formas: a) as áreas urbanas não loteadas, ou seja, glebas que estão dentro do perímetro urbano, mas na área de expansão e que não são ainda urbanas, ou seja, não passaram pelo processo de parcelamento da terra e, geralmente, são de grandes extensões. E, b) aquelas áreas que já passaram pelos trâmites de incorporação, por meio do parcelamento da gleba, pelo processo de loteamento, gerando lotes os quais, na maioria dos casos, são de médio e pequeno porte. Esta distinção é indispensável, a nosso ver, porque em vários casos os autores (FERREIRA, 2015; PEREIRA e CARVALHO, 2017, entre outros) se referem a vazios urbanos somente áreas de grandes extensões dentro do perímetro urbano. Em grande parte, essa associação decorre das ferramentas metodológicas adotadas ou disponíveis, sobretudo, em estudos mais antigos como de Santos (1990), quando as imagens de satélites ainda não eram tão acessíveis, dificultando a precisão de delimitação e reconhecimento de lotes não edificadas, ou quando os estudos têm seus dados por classificação de amostra de imagens por *softwares*, por exemplo. Em quantidade significativa de estudos, não conseguimos identificar se havia esta distinção ou se consideravam os dois tipos de espaços não ocupados, sem fazer mostrar a diferença entre eles.

Sintetizando, entendemos que os espaços não ocupados, no geral, compreendem aqueles não ocupados pertencentes a uma área loteada e os que ainda são glebas não loteadas, ambos

compondo o conjunto dos vazios urbanos, e, além desses, aqueles que já têm edificações que estão sem uso econômico ou social como representado na Figura 8.

Figura 8: Compreensão dos vazios urbanos e os espaços não ocupados.

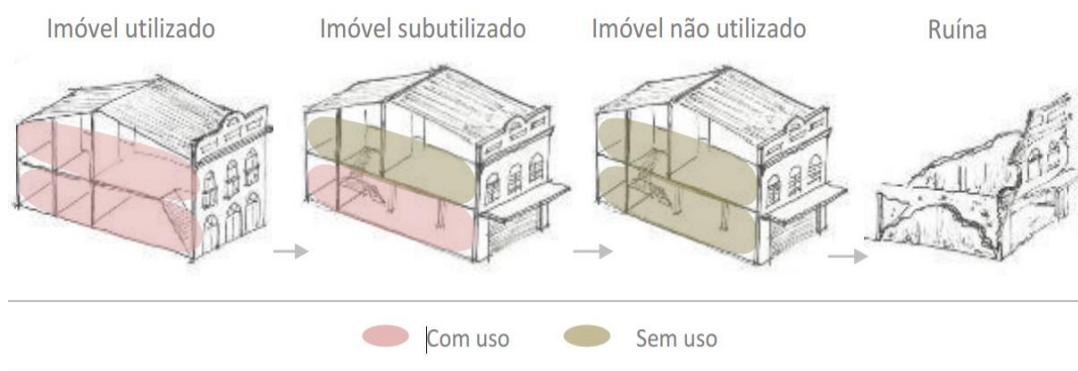


Elaboração: Maria Encarnação Beltrão Sposito e Agnaldo Nascimento, 2019.

A Figura 8 possibilita visualizar a dialética entre áreas parceladas e não parceladas para uso urbano, espaços edificadas e não edificadas, ocupados e não ocupados, utilizados, subutilizados e não utilizados, mostrando a multiplicidade de situações que compõe o conjunto dos espaços não ocupados do ponto de vista urbano.

No que se refere a um dos aspectos da Figura 8, Clemente (2012) demonstra que podemos ir além da distinção entre os construídos e os não construídos, observando nuances entre eles como mostra a Figura 9.

Figura 9: Processo de “esvaziamento” de um imóvel.



Fonte: Clemente (2012).

Entre os quatro croquis da Figura 9, apenas o primeiro não é considerado por todos os estudos como espaços não ocupados, os demais serão classificados como tal, conforme a opção teórica-metodológica de cada estudioso. Utilizamos essa figura, como um modelo hipotético, para mostrar que também os espaços edificadas possuem ramificações, quando se observa suas especificidades, ainda que não necessariamente todos os tipos de espaços não ocupados com edificações passem por essas mudanças de maneira linear, pois muitos não chegam à última fase representada na figura, o da ruína.

No estudo sobre Campo Grande (MS), a metodologia desenvolvida foi apresentada da seguinte maneira: a primeira etapa foi a de identificar a área edificada, e a percentagem que ela corresponde em relação a esta área edificada, por exemplo, com 25% os autores denominam como “vazios úteis” - na segunda etapa, ocorreu a classificação do domínio, segundo duas classes: áreas de domínio público (ADP) ou de domínio particular, que foram, pelo autor, consideradas como vazios urbanos. Ainda há uma subdivisão de cada uma das classes: - ADP (não ocupadas ou subocupadas); - domínio particular (unidades não parceladas e unidades parceladas).

Figura 10: Campo Grande (MS). Classificação de áreas urbanas



Fonte: Observatório de Arquitetura e Urbanismo (2016).

Nesta tese, todas as áreas edificadas ou parcialmente edificadas sem função social foram enquadradas como espaços não ocupados. Quando há edificações, não podemos considerá-las, entretanto, como vazios urbanos. Outra diferença em relação a Figura 10, é que consideramos que áreas dos dois domínios podem se enquadrar como espaços não ocupados.

Para Borde (2006), há dois grupos, o de vazios urbanos e o de imóveis subutilizados. A partir desses grupos, existem quatro categorias: “lote não-ocupado”, edificação não utilizada, lote subutilizado e edificação subutilizada. Tanto a função, como o uso e a ocupação podem variar dependendo da categoria analisada. A autora, além do quadro explicativo, acrescenta uma observação: “considera-se ocupado, o lote edificado”. O texto contém perspectivas analíticas, que contribuem para o aprofundamento da análise dos espaços não ocupados.

Figura 11: Categorias de vazios urbanos e imóveis subutilizados quanto ao uso, à ocupação e à função

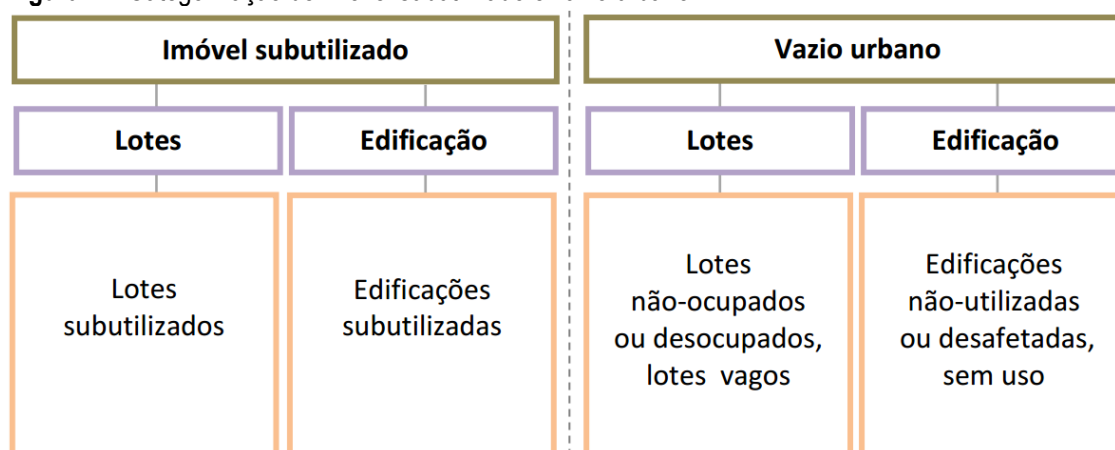
Grupos	Categorias	Função	Uso		Ocupação
			Total	Parcial	
Vazio urbano	lote não-ocupado	Não	Não	Não	Não
	edificação não utilizada	Não	Não	Não	Sim
Imóvel subutilizado	lote subutilizado	Sim	Não	Sim	Não/Parcial
	edificação subutilizada	Sim	Não	Sim	Sim

Fonte: Borde (2006).

A partir do quadro, ressaltamos algumas distinções entre a posição da autora e a que estamos desenvolvendo nesta tese. A primeira é que não consideramos como vazio urbano as áreas edificadas ou parcialmente edificadas. A palavra vazio, ao nosso ver, etimologicamente não é adequada para designar áreas edificadas e, por isso, propusemos a noção de espaços não ocupados para denominar estas áreas, ao invés de vazio urbano. O espaço é uma categoria filosófica utilizada por diversas áreas do conhecimento e na Geografia é um dos principais conceitos, assim nos pareceu próprio adjetivá-lo com a expressão “não ocupados” para compor essa noção. A segunda é que, relativamente à metodologia adotada por nós na pesquisa, tanto no que se refere ao instrumento para coleta de dados como ao recorte utilizado (duas cidades médias), sendo necessário ponderar que o tempo para conclusão de um doutorado não possibilita alcançar detalhamento sobre as funções, os usos e os níveis de ocupação ou não de tais espaços, visto que isso exigiria um trabalho de campo, percorrendo cada uma das inúmeras áreas representadas nos capítulos anteriores dessa tese. Entretanto, essa ideia está inerente à construção da noção de espaços não ocupados.

No estudo de Clemente (2012), há um quadro com seu entendimento sobre imóvel subutilizado e vazio urbano que bastante se assemelha com o de Borde.

Figura 12: Categorização de imóvel subutilizado e vazio urbano



Fonte: Clemente (2012).

No texto, Clemente (2012) faz a distinção supracitada, entre imóvel subutilizado e vazio urbano, entretanto, em ambas categorias, o autor inclui áreas edificadas e não edificadas diferenciadas por modos de uso.

A opção de adoção de espaços não ocupados como caracterização geral das áreas que são objeto desta tese, não elimina outras definições que se relacionam ou somam-se a ela. No Quadro

13, mostramos várias definições de Carrión (1999) que pormenorizam áreas contidas nesse conjunto, com especificidades que pouco se encontram nos estudos sobre o tema.

Quadro 13: Espaços não ocupados, a partir das especificações propostas por Carrión.

Espaços não ocupados	
Terras de “engorda”	“[...] que são o resultado de processos especulativos”.
Terras semi-agrícolas	“[...] que foram absorvidas pela expansão urbana”.
Terras com dificuldades de investimentos	“[...] que constituem reservas de poupança familiar ou que não foram desenvolvidas por falta de recursos”.
Terras comunais	“[...] cujo regime de propriedade apresenta restrições para a sua venda”.
Terras afetadas	“[...]pelos regulamentos que indicam restrições para a construção”.

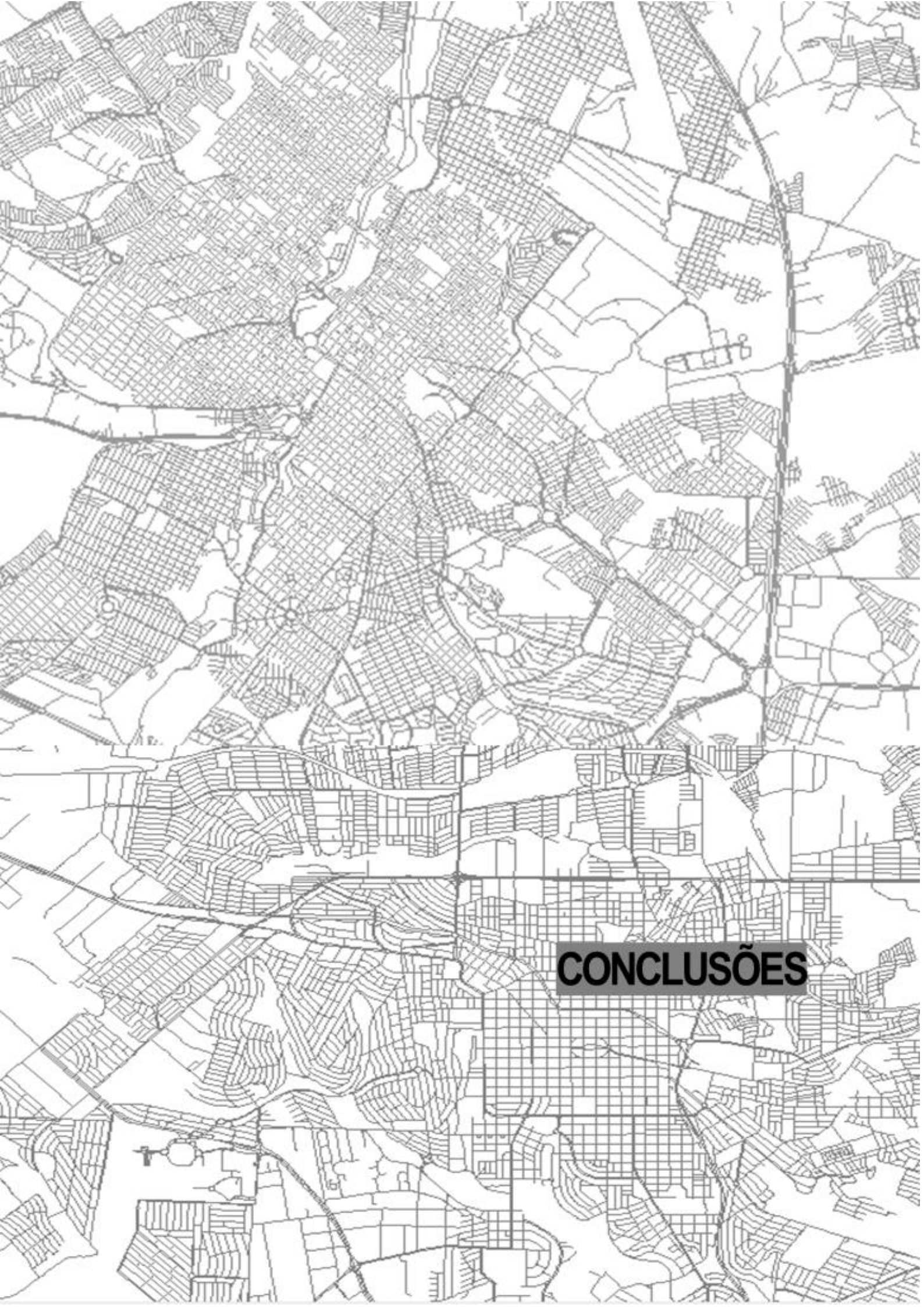
Elaboração: Nascimento (2019). **Fonte:** Carrión (1999).

Baseado na perspectiva de Carrión (1999) e de nossos trabalhos de campo em Londrina e Ribeirão Preto, apreendemos a diversidade de expressões adotadas e de situações relativas aos espaços não ocupados.

É inevitável, quando trabalhamos com esse tema, deparmos-nos com particularidades, como a ocorrência de área rural que tem uso urbano, em países da Europa e até na América Latina, nos quais que não têm bem delimitada a separação entre espaço rural e espaço urbano, diferente do caso brasileiro que possui o perímetro urbano que delimita a área urbana ou passível de se tornar urbana nas cidades.

Particularidades também ocorrem, como, por exemplo, ao se constatar a continuidade ou não da área contida pelo perímetro urbano: em Londrina, o perímetro compõe uma única área e em Ribeirão Preto não. Há, ainda, situações de loteamentos fora do perímetro urbano, cujo uso é urbano, face ao tamanho dos lotes, mas não são legalmente consideradas como áreas urbanas. Também encontramos chácaras fora do perímetro urbano, vendidas por preço de metro quadrado urbano. O inverso também é verdadeiro, há exemplos de espaços não ocupados na área delimitada pelo perímetro urbano, que têm o uso agrícola e por isso, enquadram-se no conjunto daquelas tributadas pelo Imposto Territorial Rural (ITR) ao invés de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)⁴⁰.

⁴⁰ Esses espaços não ocupados sem a função social prevista no Estatuto da Cidade podem estar com uso indevido. A exemplo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), que, na década de 1990, foi utilizado claramente com fins extrafiscais: passou a exercer alíquotas maiores para propriedades não produtivas, visando tornar inviável economicamente o “latifúndio improdutivo”, ou seja, grandes propriedades que nada produz e serviam como reserva financeira ou para especulação (Art. 11 da Lei Federal nº 9.393/1996) (BRASIL, 1996). Para maiores informações buscar Fonseca et al. (2017).



CONCLUSÕES

CONCLUSÕES

Constatamos, assim, que as contradições são as mais diversas e há tanto particularidades, como singularidades, mas o que fica evidenciado é que o uso, a função e o conteúdo destes espaços são em grande medida definidos pelos interesses dos proprietários dos espaços não ocupados.

No sentido de avançar, apresentamos o Quadro 14, com a caracterização dos espaços não ocupados e dos vazios urbanos, pontuando as distinções e semelhanças entre eles.

Quadro 14: Semelhanças e diferenças entre espaços não ocupados e vazios urbanos

Características		Espaços não ocupados	Vazios urbanos
1. Áreas edificadas	1.1. utilizadas		
	1.2. não utilizadas	X	
	1.3. subutilizadas	X	
2. Áreas não edificadas	2.1. lotes	X	X
	2.2. glebas	X	X
3. Domínio	3.1. público	X	X
	3.2. privado	X	X
4. Parcelamento	4.1. loteada para uso urbano	X	X
	4.2. não loteada para uso urbano	X	X
5. Área sem função social, pelo Estatuto da Cidade		X	X
6. Situação espacial	6.1. mais central	X	X
	6.2. mais periférica	X	X

Elaboração: Agnaldo Nascimento, 2019.

Observamos que o uso generalizado e pouco preciso da expressão vazios urbanos tem forte relação histórica com a dificuldade metodológica de se obter dados e material cartográfico para se apreender tais espaços. Nas duas últimas décadas, com o maior acesso a imagens de satélite, houve, além do aumento de estudos sobre o tema, o aprofundamento da compreensão sobre ele.

Não encontramos, na literatura sobre o tema, referência à autoria da denominação vazio urbano, o que indica não ser somente às limitações metodológicas de outrora um elemento explicativo das dificuldades de se realizar uma reflexão conceitual mais apurada, mas também a constatação de que a expressão passa a ser usada, sem que algum autor tenha se debruçado de modo mais apurado sobre ela.

O Quadro 15, resume, de outra maneira, como fomos construindo a compreensão sobre os espaços não ocupados e os vazios urbanos.

Quadro 15: Espaços não ocupados. Síntese de compreensão

Denominação	Características	Teórico-Metodológico	Justificativa de utilização do termo
Espaços não ocupados (*) (plano teórico)	Áreas edificadas e áreas não edificadas.	Referem-se à totalidade dos espaços abordados na tese.	A escolha dessa denominação ocorreu em função da não padronização e precisão observadas, nas referências bibliográficas, pois há uma multiplicidade de termos e expressões encontrados.
“Vazios urbanos” (utilização da expressão pelos autores).	Áreas edificadas e áreas não edificadas.	Uso da expressão entre aspas, quando decorrente da citação a outros autores.	Indicar ao leitor que há especificidades nesses espaços, tanto metodológicas quanto terminológicas, e que a nosso ver o uso indiscriminado da expressão enfraquece seu potencial explicativo
Vazios urbanos (*) (material empírico e cartográfico produzido sobre “vazios urbanos” - Londrina e Ribeirão Preto).	Áreas não construídas dentro do perímetro urbano das duas cidades da pesquisa: a) lotes em áreas já parceladas; b) glebas - grandes áreas não loteadas.	“Vazios urbanos” entre aspas refere-se, também, ao material cartográfico da pesquisa (base cartográfica de vazios urbanos) espaços não ocupados sem edificação.	Adotar a expressão vazio urbano, para determinados tipos de espaços não ocupados.

(*) Não foram considerados áreas verdes, praças, eixos viários, áreas de ferrovias e canteiros centrais.

Elaboração: Agnaldo Nascimento (2019).

A expressão vazio urbano é a mais utilizada nos estudos sobre os espaços que são objeto desta tese. Porém, algumas constatações que levam a questionamentos surgiram no decorrer da pesquisa:

- a) o termo vazio não contempla as características de todas as áreas que são denominadas como vazios urbanos, uma vez que, nem todas descritas pelos autores são efetivamente vazias;
- b) trata-se de um objeto multifacetado uma vez que pode ser visto como forma urbana, conteúdo, função e processo, não sendo aconselhável observá-lo e conceituá-lo de modo genérico;

c) os procedimentos metodológicos variam segundo cada autor, ainda que a denominação predominante seja vazio urbano, o que coloca em dúvida a total pertinência de sua adoção para todas as situações;

d) observa-se que, frequentemente, não há rigor metodológico para identificação das áreas e, então, nem sempre há articulação coerente entre a realidade objetiva e a denominação adotada.

Por essas razões, a nosso ver, em que se pese os esforços teóricos e metodológicos já realizados, trata-se, ainda, da construção de noções para se chegar a conceitos.

A noção de espaços não ocupados está posta, tratando-se de apenas uma “noção” dada a complexidade de formas, conteúdos e processos que as caracterizam. Deixamos ainda em aberto o debate e o diálogo sobre o tema, na direção de que ele possa alcançar algum nível de generalização tomando como referência outras cidades brasileiras e a realidade urbana de outros países. Ademais, sabemos que, na medida em que o debate avança, a própria realidade urbana se transforma no espaço e no tempo, lançando aos pesquisadores novos desafios.

Esta tese é continuidade de estudo anterior efetuado para a obtenção do título de mestrado (NASCIMENTO, 2014), no qual, na dissertação, apontamos elementos e perspectivas analíticas que ainda precisávamos aprofundar sobre os vazios urbanos. Nesse contexto, a pesquisa que gerou partiu do pressuposto geral de que o objeto geográfico ‘vazios urbanos’ se constituía como elemento relevante a ser compreendido na estrutura das cidades médias. A tese foi orientada pelo objetivo geral de estudar, com maior aprofundamento, as especificações dos espaços não ocupados no processo de produção do espaço urbano, buscando revelá-los como elementos importantes na morfologia urbana, compreendendo os padrões de distribuição espacial deles em Londrina (PR) e Ribeirão Preto (SP), cidades escolhidas como base empírica.

A pesquisa realizou-se por meio do tratamento cartográfico dos espaços não ocupados, como procedimento metodológico central, tomando como foco as novas lógicas de produção das cidades e do urbano, estabelecendo analogias entre os espaços não ocupados e as novas formas de produção do espaço urbano, por meio da distribuição espacial deles em relação às grandes superfícies residenciais, comerciais e de serviços.

Identificamos os seguintes pontos: a) a relação entre vazios urbanos e morfologia urbana possibilita compreender os primeiros como elementos que integram tanto o tecido urbano, como as áreas definidas como de extensão urbana; b) os vazios urbanos, enquanto elementos da morfologia urbana, estão relacionados ao uso do solo e estão presentes em proporções expressivas, que correspondem a aproximadamente 40% da área cercada por seus perímetros em cidades médias; c)

a presença dos vazios urbanos está relacionada às formas urbanas da cidade contemporânea, o que parece ser uma tendência recente na maioria das cidades, face à tendência de dispersão urbana.

Constatamos que o objetivo geral foi atendido, porque, efetivamente, através do desenvolvimento da pesquisa conseguimos concluir que os espaços não ocupados possuem especificidades, do ponto de vista da situação espacial (a posição que ocupam em relação aos outros elementos da estrutura urbana), da distribuição espacial (tamanho e disposição deles no conjunto da área considerada urbana), do processo de produção das cidades e do contexto socioespacial (relação entre espaço e tempo, em cada cidade).

Tais especificidades podem variar do ponto de vista da forma física, do conteúdo e do processo urbano em que se inserem. As variáveis analíticas também vão depender do modo de produção econômico que integram e, portanto, do tipo de apropriação realizada pelos agentes urbanos e a função determinada por eles destinada à produção do espaço urbano.

A diversidade de combinações que esses fatores ensejam levou-nos a reflexões sobre a etimologia do objeto com proposição da noção 'espaços não ocupados' e da ressignificação da expressão já muito adotada na literatura sobre o tema 'vazios urbanos'.

Diante da constatação de que os espaços não ocupados possuem presença marcante nas cidades e que se transformam pela ação de agentes sociais, em especial os proprietários de terras, entendemos que ele é um elemento estruturante das cidades.

Articulados ao objetivo geral foram perseguidos cinco objetivos específicos, os quais retomamos, registrando o que foi efetuado e revelando as razões de sua eleição:

- 1) Identificou-se a localização dos vazios urbanos nas cidades de Londrina e Ribeirão Preto. Esta identificação sucedeu, primeiramente, através de trabalhos de campos com a coleta de materiais fotográficos e reconhecimento das áreas das cidades; na sequência ocorreu pela elaboração dos mapas com auxílio de imagens de satélites de alta precisão que possibilitaram a identificação da situação espacial dos espaços que foram objeto de nossa tese, de modo criterioso. Além disso, cuidados para que a origem dos dados fosse consistente em nível de precisão adequado para complementar a tese, por meio da coleta e confirmação de imagens atuais disponíveis no *Google Earth*®, para propiciar a comparação das imediações com a presença dos vazios urbanos e grandes superfícies residenciais, comerciais e de serviços.
- 2) Depreendemos através do texto quais são os processos de produção de vazios urbanos nas cidades de Londrina e Ribeirão Preto. Estes processos e os fatos associados a eles estão articulados e podem estar sobrepostos: - expansão urbana, seja por área ocupada pelo tecido urbano ou áreas de expansão interna aos perímetros; - interesses associados ao mercado de terras, em que parte significativa se dá pela especulação fundiária (pode também haver casos que decorrem de trâmite jurídicos de terra, inventários etc.); -

influência da presença da infraestrutura e dos equipamentos urbanos e de serviços, e o modo como se distribuem no espaço. Esta parte da tese apoiou-se em contextualização socioespacial, articulada, paralelamente, às dimensões espaciais e temporais.

- 3) Compreendemos, na perspectiva dos espaços não ocupados, os processos que orientam as novas formas de consumo do espaço, observando-se a disposição espacial das infraestruturas, das grandes superfícies residenciais, comerciais e de serviços, por meio dos mapas, quadros de linha do tempo e quadros de tendências espaciais e temporais.
- 4) É conseguido apresentar no debate a relação de como se dá a situação e distribuição espacial pelo consumo dos vazios urbanos, seja em maior ou menor intensidade. Verificamos que as relações entre processo de expansão urbana e mercado de terras interferem na configuração urbana de modos diferentes no decorrer do tempo. Podemos constatar que a presença dos vazios urbanos, quando analisados pela dimensão da área construída é um elemento que gera e caracteriza a descontinuidade territorial.
- 5) Identificamos e comparamos vazios urbanos e grandes superfícies residenciais, comerciais e de serviços das duas cidades analisadas quais eram os aspectos que se assemelhavam e quais eram os aspectos que se distinguiam, demonstrados por mapas de sobreposição dos vazios urbanos com *shopping centers*, hipermercados, conjuntos habitacionais, IESs, como também, nos mapas sínteses que incluíam a distribuição espacial deles em conjunto.
- 6) Com base no levantamento bibliográfico e na amostra de estudos sobre o objeto da tese, propusemos mais de uma tipologia através de figuras, esquemas e quadros para os quais foi feito o esforço de caracterizar de modo aprofundado as diversas perspectivas teórica-metodológicas. Esse esforço de organização de ideias, levou-nos a propor a noção “espaços não ocupados” e nos estimulou a refletir sobre que tipos de vazios urbanos estamos analisando.

A tese na fase da pesquisa possuía pressupostos. O primeiro deles, foi a observação, que há uma média aproximada de 40% da área total de vazios urbanos dentro do perímetro urbano a partir do estudo de Nascimento (2014). Será que isto ocorreria com outras cidades médias? Esta questão foi respondida com a visualização da distribuição espacial dos vazios urbanos de Londrina e Ribeirão Preto, confirmação não somente por acrescentar Ribeirão Preto como um novo dado e nova realidade espacial, mas por apresentar novo mapa para Londrina⁴¹, em que se comprova repetidamente a presença, dentro do perímetro, de vazios urbanos ainda em torno de 40%. O índice foi também comparado a outros dados (SANTOS, 1990; SILVA, 1999).

O segundo pressuposto, de que os vazios urbanos são elementos estruturais importantes para expressar e condicionar as transformações na morfologia das cidades. Haveria uma padronização espacial desses elementos nas cidades médias? A partir dos dados apresentados

⁴¹ Considera-se como produto cartográfico novo o mapa de vazios urbanos de 2014, o mais atualizado que se tinha era de 2011.

confirmou-se que sim, predominantemente os vazios urbanos de extensão territorial pequena e média, os quais se concentram nas imediações do centro principal, enquanto os vazios urbanos de grandes extensões estão nas proximidades dos perímetros urbanos ou em faixas de expansão urbana futuras. Por outro lado, os espaços não ocupados edificados, os quais não foram apresentados em mapas, mas foi possível analisá-los através de referências como Borde (2006), o padrão que predomina é outro. Nestes casos (edifícios, prédios, residências, áreas industriais sem a função social), estão concentrados predominantemente em áreas próximas ao centro principal das cidades.

O terceiro pressuposto, é que a forma urbana contemporânea é materializada de forma dispersa, ou seja, o processo de expansão territorial urbana ocorre de modo descontínuo, este fato implica na presença dos vazios urbanos que são impulsionados pelos processos especulativos orientados pelos proprietários fundiários, pelo capital imobiliário e pelas novas formas de consumo do espaço urbano. Podemos afirmar, através do desenvolvimento da tese, com ênfase, nos capítulos III e IV, que as novas lógicas de produção do espaço urbano refletem significativamente e diretamente na configuração da forma urbana contemporânea, processo associado a estratégias de mercado que abarcam fatores como situação espacial, distribuição espacial e contexto socioespacial dos espaços não ocupados, como já destacado, que condicionam a expansão urbana.

A comparação entre duas cidades traz uma série de possibilidades analíticas, mas ao mesmo tempo apresenta desafios, por causa da incompatibilidade nos modos como são apresentados os dados disponíveis, o que pode ser considerado como um fator limitante na tese.

Para pesquisas futuras entendemos que o mapa de vazios urbanos pode ser utilizado como base de análise, porém não a única, mas como instrumento de debate para novas possibilidades de paradigmas de representação dos espaços não ocupados. Sendo assim, o mapeamento comparece como instrumento empírico quanti-qualitativo de análise espacial, que possibilita não somente a investigação sobre a expansão urbana, mas também sobre outros processos que compõem a produção do espaço urbano.

Dentro desse contexto, essa tese não leva diretamente, de modo singular, à indicação de que deve haver políticas urbanas que incentivem a compactação das cidades, levando-as a certa rigidez, nos processos de expansão; mas fundamentalmente, desejamos mostrar que é importante que os espaços não ocupados sejam pensados e superados na direção de cidades menos desiguais, tanto como possibilidades de áreas de uso público, como enquanto cuidados para que não sejam espaços completamente sem usos, propiciando para diferentes classes sociais o acesso à cidade.

Assim, para responder à pergunta: Poderíamos pensar então que os espaços não ocupados seriam uma contradição na cidade? Afirmamos que não. A sua presença no espaço urbano com as

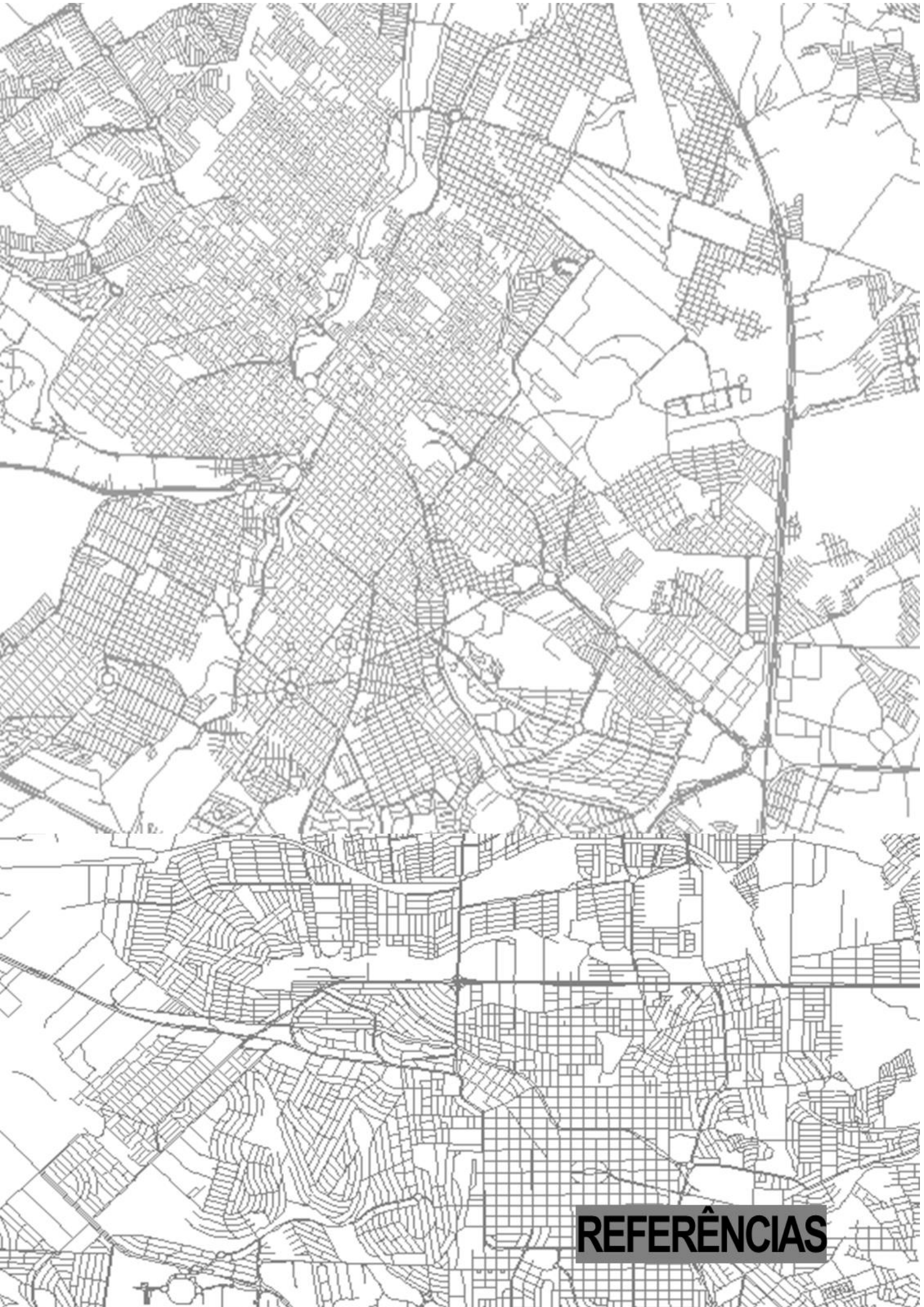
devidas proporções, com equilibrada e bem distribuída presença e com objetivos mais sociais podem se configurar como espaços de oportunidades.

Pensamos que o foco central desta tese foi chamar atenção para os espaços não ocupados não como qualquer elemento, mas como artifício potencial para se compreender a estrutura espacial como basilar e qualificá-los perpassando pelas dimensões de forma, conteúdo e função.

Para finalizar essas considerações finais, apresentamos duas questões, que podem orientar uma agenda de trabalho futuro sobre o tema:

Existe uma quantidade ideal de espaços ocupados nas cidades?

O mais importante é a proporção da sua presença ou o modo como poderão ser utilizados?



REFERÊNCIAS

REFERÊNCIAS

- ABREU, M. A. de. **Produção imobiliária e os espaços da financeirização**: entre o abstrato da riqueza financeira e o concreto da cidade produzida. 2019. 232 p. Tese (doutorado) - Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia Presidente Prudente, 2019.
- ALMEIDA, I. D. de; CRAVEIRO, J. L. Uma concepção sobre os vazios urbanos e a reabilitação do natural: de espaços intersticiais. In: **Congresso Internacional do Espaço Lusófono**. Lisboa, Portugal. 2013 p. 1-8.
- ALVAREZ, R. **Os “vazios urbanos” e o processo de produção da cidade**. 1994. 146 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.
- ALVES, E. A.; ANTONELLO, I. T. Produção do espaço urbano em Londrina: os vazios urbanos. In: **Encontro Nacional da ANPEGE**. Espaço e tempo: complexidade e desafio do pensar e do fazer geográfico. Anais [...]. Curitiba: ANPEGE, 2009. v. 1, p. 1-15.
- ALVES, J. D. G.; BRAGA, R. Avaliação dos vazios urbanos na cidade de Piracicaba. **Revista Latino-americana de Estudantes de Geografia**, São Paulo, v. 5, n. 1, p. 65–74, 2017.
- ARIAS, C. **Os vazios urbanos da zona sul de Londrina: estratégias e especulação imobiliária**. 1992. Monografia (licenciatura em Geografia) – Departamento de Geociências, Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 1992.
- BORDE, A. de L. P. **Vazios urbanos**: perspectivas contemporâneas. 2006. 226 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1996. **Código Tributário Nacional**. 1996. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172.htm>. Acesso em 15 de junho de 2019.
- BRITO, M. A. de. Os vazios urbanos e o processo de redefinição socioespacial em Dourados-MS. In: CALIXTO, Maria José Martinelli Silva (Org.). **O espaço em redefinição**: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade. Dourados: Ed. UFGD, 2008. p. 193-237.
- BRUEGMANN, Robert. **La dispersión urbana: una historia condensada**. Madrid: Comunidad de Madrid, 2011.
- CALIL JUNIOR, O. **O centro de Ribeirão Preto**: os processos de expansão e setorização. 2003. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2003.
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CAPEL, H. **La morfología de las ciudades**: I Sociedad, cultura y paisaje urbano. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2002. v. 1.

_____. **La morfología de las ciudades**: III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2007. v. 1.

CARDOSO, C. E. P. **Análise do transporte coletivo urbano sob a ótica dos riscos e carências sociais**. 2008. 123f. Tese (Doutorado em Serviço Social) — Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2008.

CASARIL, C. C. A Expansão Físico-Territorial da Cidade de Londrina e seu processo de Verticalização: 1950-2000. **Geografia**. v. 18, n. 1. Londrina, 2009.

CASTANHEIRA, D. E. S. **Entre-Espaços**: cerzir, gerar e capacitar lugares significantes na cidade. 2012. 178 p. Dissertação (Mestrado Integrado em Arquitetura) – Faculdade de Arquitetura, Universidade Técnica de Lisboa, Lisboa – Portugal, 2012.

CAVALIERI, M.; GERSCOVICH, A.; WAINSTEIN-KRASUK, O. Gestión social y vacíos urbanos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Un caso de estudio. Santa Fe - Argentina. **Revista Interuniversitaria de Estudios Territoriales**, año 6, n. 6, p. 59-87, 2010.

CIONE, R. **História de Ribeirão Preto**. Ribeirão Preto: IMAG, v. 5, 1 ed., 1997.

CLEMENTE, J. C. **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico tombado da cidade de João Pessoa**. 2012. 133 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

CLICHEVSKY, N. La tierra vacante en América Latina. **Lincoln Institute of Land Policy**. 1999. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/publications/articles/la-tierra-vacante-en-america-latina>. Acesso em: 18 de abril de 2018.

CONTI, E. F.; FARIA, T. de J. P.; TIMÓTEO, G. M. Os vazios urbanos versus a função social da propriedade: o papel do Plano Diretor da cidade de Campos dos Goytacazes. **Boletim de Geografia (Online)**, v. 32, n. 3, 2014.

CORRÊA, R. L. O espaço geográfico: Algumas considerações. IN: SANTOS, M. (Org.). **Novos Rumos da Geografia Brasileira**. 3ª ed. São Paulo. Hucitec, 1993.

COUCH, C.; KARECHA, J. Controlling urban sprawl: some experiences from Liverpool. **Cities**, v.23, n.5, p.353-364. 2006.

CRUZ, M. C.; MEDINA, R. S. **Agriculture in the City**: a key to Sustainability in Havana, Cuba. Kingston, Jamaica: Ian Randle Publishers, 2003.

DITTMAR, A. C. C. **Paisagem e morfologia dos vazios urbanos**: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba-Paraná. 2006. 230 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

EBNER, I. de A. R. **Vazios Urbanos: uma abordagem do ambiente construído**. 1997. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1997.

ECHENIQUE, M. H. *et al.* Growing Cities Sustainably: Does Urban Form Really Matter? Chicago: **American Planning Association**, v. 78, n. 2, p. 121-137, 2012.

ENCARNAÇÃO, S. A. A. da. **Espaço Geográfico e Complexidade: modelação do crescimento das áreas construídas na aglomeração de Lisboa**. 2011. 200f. Tese (Doutorado em Geografia e Planejamento Regional) - Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade de Lisboa, Lisboa, 2011.

ENNS, H. Espaços Alienados/ Espaços estranhos: Os Rios Urbanos do Canadá In: DAVID, Ana (Coord.). **Vazios urbanos: urban voids**. Lisboa: Caleidoscópio, 2007.

FÁBIO, A. C. O que é IPTU progressivo. E como tem sido sua aplicação em São Paulo. 2018. **Jornal Digital Nexo**. Disponível em: <<https://www.nexojornal.com.br/expresso/2018/05/04/O-que-%C3%A9-IPTU-progressivo.-E-como-tem-sido-sua-aplica%C3%A7%C3%A3o-em-S%C3%A3o-Paulo>>. Acesso em: 01/04/2019.

FAUSTO, A.; RÁBAGO, J. ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? **Boletín CF+S**. Madrid, Espanha. 2002. Disponível em: <<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n21/aafau.html>>. Acesso em: 20/10/2015.

FERREIRA, F. C. **Propriedade fundiária, os “vazios urbanos” e a organização do espaço urbano: o caso de serra na Região Metropolitana da Grande Vitória – ES (RMGV-ES)**. 2015. Dissertação (mestrado em Geografia) – Centro de Ciências Humanas e Naturais, Universidade Federal do Espírito Santo, Vitória, 2015.

FONT, A. La explosión de la ciudad: un proyecto internacional de investigación universitaria. In: FONT, A. (coord.). **L'explosión [sic] de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional/The explosion of the city: territorial transformations in the South Europe urban regions**. Barcelona: Ministerio de Vivienda, 2007. p. 10-19.

FORJAZ, J. Moçambique. In: DAVID, A. (Coord.). **Vazios urbanos: urban voids**. Lisboa: Caleidoscópio, 2007.

FREDIANI, J. C. Tierra vacante y desarrollo urbano en ciudades medias: estrategias para su recuperación e integración territorial en el Gran La Plata, Argentina. In: **Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo**. Anais do "VI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo". DOUT. Barcelona, Espanha. 2014.

FREITAS, R. N. C. Aplicação de técnicas de geoprocessamento na avaliação dos vazios urbanos existentes na cidade de São José dos Campos, SP, em 2000. In: **XII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto**. Goiânia. Anais XII Simpósio. 2005. p. 3763-3770.

FRESCA, T. M. Mudanças recentes na expansão físico-territorial de Londrina. **Geografia** (Londrina), Londrina, v. 11, n. 2, p. 241-264, jul./dez. 2002.

- FONSECA, D. et al. **Imposto predial e territorial urbano**: uma metodologia de ajuste tributário para Belo Horizonte/MG. urbe, Rev. Bras. Gest. Urbana [online]. 2017, vol.9, n.3, pp.513-526.
- GEORGE, P.; MORGANO, S. Área metropolitana de Lisboa 1970-2001: de la monopolaridad a la matricialidad emergente. In: FONT, A. (coord.). **L'explosión [sic] de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional/He explosion of the city: territorial transformations in the South Europe urban regions**. Barcelona: Ministerio de Vivienda, 2007. p. 62-85.
- GHETTI, I. B. L. *et al.* Vazios urbanos – uma questão que ultrapassa fronteiras. In: **57ª Reunião Anual da SBPC**, 2005, Fortaleza. Anais[...] Universidade Estadual de Fortaleza (UECE), 2005. v. 1. p. 1-5.
- GOMES, A. A. A. M. **De vazio urbano a bairro residencial**: projeto de intervenção entre os ramais da estação (Covilhã). 2012. 198p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Departamento de Engenharia Civil e Arquitectura, Universidade da Beira Interior, Covilhã, Portugal, 2012.
- GOMES, V. B. **A coexistência dos circuitos da economia urbana do setor supermercadista em Londrina (PR)**. 2013. 200 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) - Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2013.
- HARVEY, D. **Os limites do capital**. São Paulo: Boitempo, 2013.
- HERNÁNDEZ, X. U. La transformación del territorio Euro ciudad Bayonne-San Sebastian. In: FONT, A. (coord.). **L'explosión [sic] de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional/The explosion of the city: territorial transformations in the South Europe urban regions**. Barcelona: Ministerio de Vivienda, 2007. p. 266-287.
- HOUAISS, A. **Dicionário Houaiss da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.
- IKUTA, F. K. **Análise da localização, propriedade e comercialização dos vazios urbanos e seu papel na estruturação do espaço urbano em Presidente Prudente**. Presidente Prudente, 1998. Relatório de Pesquisa/PIBIC/CNPq.
- INDOVINA, F. La metrololización del territorio: nuevas jerarquías territoriales. In: FONT, A. (coord.). **L'explosión [sic] de la ciudad: transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional/The explosion of the city: territorial transformations in the South Europe urban regions**. Barcelona: Ministerio de Vivienda, 2007. p. 20-49.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Regiões de influência das cidades 2007**. Rio de Janeiro, 2018.
- JANUZZI, D. de C. R. O desenvolvimento de Londrina e as transformações nos espaços públicos da região central. **Semina: Ciências Sociais e Humanas**, Londrina, v. 26, n. 1, p. 87-94, set. 2005.
- JOFFILY, J. **Londres-Londrina**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1984.

- JONAS, M.; RAHMANN, H. **Tokyo Void Possibilities in Absence**. Berlim: Jovis, 2015.
Disponível em: <
https://www.researchgate.net/publication/308743262_Tokyo_Void_Possibilities_in_Absence.
Acesso em: 10 de maio de 2018 >.
- LEFEBVRE, H. A forma urbana. In: _____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999. p. 109-124.
- LINARDI, M. C. N. **Pioneirismo e Modernidade**: a urbanização de Londrina – PR. 1995. 250f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.
- LU, W. O Preenchimento Urbano como estratégia de rejuvenescimento dos Vazios Urbanos. In: DAVID, A. (Coord.). **Vazios urbanos**: urban voids. Lisboa: Caleidoscópio, 2007.
- MARCHI, C. F. **A apropriação dos vazios urbanos como polos transformadores da cidade**. In: *Sítio do Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo*, 2015. Disponível em: <<http://ipiu.org.br/pesquisas/intervencoes-equipamentos/grandes-transformacoes-urbanas-a-apropriacao-dos-vazios-urbanos-como-polos-transformadores-da-cidade/>>. Acessado: 25/10/2016.
- MARTINS, A. de A. C.; FACO, J. B.; RIBEIRO, A. P. Vacíos en el aglomerado urbano de Brasília: de la Carta de Atenas a la realidad. In: CARACCIOLO, R. *et al* (Org.). **La metrópolis iberoamericana en sus propios términos**: opciones al crecimiento infinito y a la crisis institucional. Barcelona: 2013, v. 1, 1 ed., p. 39-64.
- MATO GROSSO DO SUL (Estado). Observatório de Arquitetura e Urbanismo. **Os Vazios urbanos na cidade de Campo Grande**. Campo Grande, v.1, 2016. Disponível em: <<https://www.campogrande.ms.gov.br/planurb/downloads/os-vazios-urbanos-na-cidade-de-campo-grande/>>. Acesso em: out 2016.
- MELAZZO, E. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, nº especial (2), p. 29-40. 2013.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. Secretaria Nacional de Habitação. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília, 2016. Disponível em:
- MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo, HUCITEC/POLIS, 1984.
- MULLER, N. L. Contribuição ao estudo do norte do Paraná. **Geografia** (Londrina), Londrina, v. 10, n. 1, p. 89-118, jan./jun. 2001.
- NASCIMENTO, A. da S. **No vazio, caberiam casas, parques, fábricas... caberia muita cidade**. Presidente Prudente, 2014, 243p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2014.
- NASCIMENTO, E.; MATIAS, L. F. Expansão urbana e desigualdade socioespacial: uma análise da cidade de Ponta Grossa (PR). **RA'E GA: o Espaço Geográfico em Análise**, v. 23, p. 65-97, 2011.

NAVARRO, E. H. La transformación de vacíos urbanos en nuevos espacios productivos.

Destiempo urbano. Andalucía, 2013. Disponível em:

<http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=19096>. Acesso em: 14 de maio de 2018.

OLIVEIRA, E. L. de. A iniciativa privada e o parcelamento do solo na expansão de Londrina de 1970 a 2000. In: **Simpósio Internacional Cidades Médias**. Dinâmica econômica e produção do espaço urbano: anais. Presidente Prudente: GAsPERR/UNESP, 2005. 1 CD-ROM.

PEREIRA, G. C.; CARVALHO, S. Sá de. Mapeamento e classificação dos vazios urbanos de Salvador – Bahia. In: *DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES*, 1999-2008. **Actas del X** Coloquio Internacional de Geocrítica, Universidad de Barcelona, 2008. Disponível em: <HTTP://WWW.UB.ES/GEOCRIT/-XCOL/364.HTM>. Acesso em: 23 de agosto de 2018.

PEREIRA, P. C. X. Do terreno vazio ao domicílio vacante. Uma mudança na configuração urbana. “Cara nova” de uma prática antiga e ainda mal compreendida. In: **Anais do XII Seminário Internacional da Rede Iberoamericana de Investigadores sobre Globalização e Território - RII**, 2012, Belo Horizonte/MG, p. 1-15.

PERINI, D. M. **Agricultura Urbana Parque Linear de Erechim**. 2014. Trabalho de conclusão de curso (Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Fronteira Sul, Erechim, 2014.

POLIDORO, M.; TAKEDA, M. G.; BARROS O. N. F. Análise temporal do processo de conurbação na região de Londrina – PR por meio de imagens de Landsat. **Revista Geográfica Acadêmica**, v. 3, p. 70-77, 2009.

PORTAS, N. **Do vazio ao cheio**. Secretaria Municipal de Urbanismo. Caderno nº2, 2000.

QUEIROZ, L. Centro de São Paulo tem menos imóveis vazios. In: **Jornal de todos os Brasis**. 2015. Disponível em: <https://jornalggn.com.br/habitacao/centro-de-sao-paulo-tem-menos-imoveis-vazios/>. Acesso em: mar. 2019.

RAHMANN, H.; MARIELUISE, J. Urban Voids: the hidden dimension of temporary vacant spaces in rapidly growing cities. **Proceedings of the 5th State of Australian Cities Conference (SOAC) CONFERENCE 2011**, Nov-Dez de 2011. Disponível em: https://www.academia.edu/9988155/Urban_Voids_the_hidden_dimension_of_temporary_vacant_spaces_in_rapidly_growing_cities. Acesso em: nov. 2018.

RAZENTE, N. **A ocupação do espaço urbano de Londrina**. 1984. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano e Regional) – Departamento de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

RIBEIRO, W. da S. **Descentralização e redefinição da centralidade em e de Londrina**. 2006. 190 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares**: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. 1ª ed. São Paulo: Boitempo, 2015.

RUBIÓ, I de S. M. Terrian Vague. FRACALOSS, I. (trad.). In: **Arch Daily Brazil**. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/35561/terrain-vague-ignasi-de-sola-morales>. Acesso em: abr. 2018.

SABOYA, R. T. O que é especulação imobiliária? In: **Urbanidades: Urbanismo, Planejamento Urbano e Planos Diretores**. 2008. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: nov. 2018.

SANTOS, M. Tamanho da cidade, especulação, vazios urbanos. In: _____. **Metrópole corporativa fragmentada**. São Paulo: Nobel, 1990. p. 17-35.

_____. Tamanho da cidade, especulação, vazios urbanos. In: _____. **Metrópole corporativa fragmentada**. São Paulo: Nobel, 1990. p. 17-35.

_____. **Técnica, espaço, tempo**. 5. ed. São Paulo: EDUSP, 2008.

SILVA, H. M. M. B. Vazios urbanos: requalificando o problema na Grande São Paulo. In: **Seminário Internacional sobre vazios urbanos**. Rio de Janeiro, 1999.

SILVA, P. J. da. Os vazios urbanos na cidade de Natal/RN: dos usos as implicações no desenvolvimento urbano. In: **Anais do IV Congresso Iberoamericano de Estudios Territoriales y Ambientales**. São Paulo, 2014.

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

SINGER, P. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1979. p. 21-36.

SOUSA, L. de F. **A segregação espacial e os vazios urbanos em área centrais: estratégia para a promoção da função social da propriedade**. 2017. Monografia (Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora, 2017.

SOUZA, A. de P. *et al.* Diagnóstico dos rios localizados nas zonas norte e sul de Londrina (PR). **Revista Acadêmica: Ciências Agrárias e Ambientais** (PUCPR. Impresso), v. 11, p. 131, 2013.

SOUZA, M. L. de. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SHIMBO, L. Z. Sobre os capitais que produzem habitação no Brasil. **Novos Estudos CEBRAP**, São Paulo, Centro Brasileiro de Análise e Planejamento - CEBRAP, n. 105, p. 119-133, 2016. Disponível em: < <http://novosestudos.uol.com.br/v1/contents/view/1639> >.

SPOSITO, M. E. B. A urbanização da sociedade: reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, LIMA, O. C. de (Org.). **O espaço no fim do século: a nova raridade**. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2001. p. 83-99.

_____. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**, São Paulo, v. 10, p. 1-18, 1991.

_____. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo**. 2004. 508p. Tese (Livre Docência). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências Tecnologia. Presidente Prudente, 2004.

_____. **O chão de Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana.** 1983. 230 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 1983.

TEIXEIRA, T. L. A.; FURTADO, F. Reinserção de Vazios Urbanos: diretrizes para a política urbana municipal, a partir do caso de Juiz de Fora / MG. In: **I ENANPARQ: Arquitetura, Cidade, Paisagem e Território: percursos e perspectivas.** Rio de Janeiro, 2010.

TORRES, A. L. T. e S. **O frágil limiar entre espaços públicos e vazios urbanos: uma análise das condições para assegurar a vitalidade nos assentamentos.** 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2017.

UMBELINO, G.; BARBIERI, A. Metodologia para compatibilização de setores e perímetros urbanos entre os censos de 1991, 2000 e 2010. In: **XVI Encontro Nacional de Estudos Populacionais**, 2008. Disponível em:

<http://www.abep.org.br/~abeporgb/publicacoes/index.php/anais/article/viewFile/1872/1831>.

Acesso em: jan. 2018.

VALE, A. R. do. Crescimento urbano e teorias sobre o espaço periurbano: analisando o caso do município de Araraquara (SP). In: GERARDI, L. H. de O.; CARVALHO, P. F. de. (Org.). **Geografia: ações e reflexões.** Rio Claro: **AGETEO**, 2007, p. 231-246.

VAZ, L. F.; SELDIN, C. Quilombo das Artes: Iniciativa Popular, Uso Residencial e Ações Culturais em Vazio Industrial no Rio de Janeiro. In: **Caderno de Resumos do Seminário de Estudos Urbanos (SEU) 2007 – Vazios Úteis.** Lisboa: Instituto Universitário de Lisboa (ISCTE), 2007.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano: esse desconhecido. In: _____. **Espaço intraurbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VINNITSKAYA, I. "What Cities Can Do with Vacant Lots". In: **ArchDaily**. 2013. Disponível em: <http://www.archdaily.com/324391/what-cities-can-do-with-vacant-lots/>. Acesso em: jun. 2018.

VON SCHÉELE, C. The void: Urban wasteland as political space Lund. **Department of Political Science:** Lund University, 2016. Disponível em: <https://lup.lub.lu.se/search/publication/19a06faf-a822-4a2b-8c95-a581df797d4c>. Acesso em: jun. 2018.