

**INSTITUTO
FEDERAL**

Sergipe

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE

CAMPUS LAGARTO

COORDENAÇÃO DE BACHARELADO EM ARQUITETURA E URBANISMO

IANE GUILIANNA FREIRE OLIVEIRA

ANÁLISE URBANA: DIAGNÓSTICO E DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO DE
VAZIOS URBANOS NO BAIRRO ADEMAR DE CARVALHO EM LAGARTO/SE

Lagarto

2025

IANE GUILIANNA FREIRE OLIVEIRA

ANÁLISE URBANA: DIAGNÓSTICO E DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO DE
VAZIOS URBANOS NO BAIRRO ADEMAR DE CARVALHO EM LAGARTO/SE

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado
ao Curso de Bacharelado em Arquitetura e
Urbanismo do Instituto Federal de Sergipe,
como requisito parcial à obtenção do título de
Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Prof^ª. Me. Lucycleide Santana
Santos.

Lagarto

2025

Oliveira, Iane Guilliana Freire.

O47a Análise urbana: diagnóstico e diretrizes para intervenção de vazios urbanos no bairro Ademar de Carvalho em Lagarto/SE / Iane Guilliane Freire Oliveira. - Lagarto, 2025.

133 f. ; il.

Monografia (Graduação) – Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo. Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Sergipe – IFS, 2025.

Orientador: Prof. MSc. Lucycleide Santos Santana.

1. Planejamento urbano. 2. Desenvolvimento urbano. 3. Responsabilidade sócio ambiental. 4. Pesquisa qualitativa. I. Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Sergipe – IFS. II. Título.

CDU: 711.4:001.8 (813.7)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
SECRETARIA DE EDUCAÇÃO PROFISSIONAL E TECNOLÓGICA

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE SERGIPE
COLEGIADO DO CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
Estrada da Barragem - Jardim Campo Novo, Lagarto – SE
Fone: (79) 3321-1500

Apêndice inserido da Instrução Normativa nº 04/2020/PROEN

TERMO DE APROVAÇÃO

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

TERMO DE APROVAÇÃO

**ANÁLISE URBANA: DIAGNÓSTICO E DIRETRIZES PARA INTERVENÇÃO DE VAZIOS URBANOS
NO BAIRRO ADEMAR DE CARVALHO EM LAGARTO/SE**

IANE GUILIANNA FREIRE OLIVEIRA

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi apresentado às 15 horas de 10 de março de 2025 como requisito parcial para obtenção do Título de Arquiteto Urbanista. O candidato foi arguido pela Banca Examinadora composta pelos examinadores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho **APROVADO**.

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCIANO SILVA VASCONCELOS
Data: 17/03/2025 20:24:33-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof. (a). Luciano Silva Vasconcelos
Instituto Federal de Sergipe
Campus Lagarto

Documento assinado digitalmente
gov.br SARAH LUCIA ALVES FRANCA
Data: 17/03/2025 18:26:37-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof^a Dr^a Sarah Lúcia Alves França
Universidade Federal de Sergipe
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

Documento assinado digitalmente
gov.br LUCYCLEIDE SANTOS SANTANA
Data: 17/03/2025 19:13:04-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Lucycleide Santos Santana
Prof (a). Orientadora
Instituto Federal de Sergipe
Campus Lagarto

Documento assinado digitalmente
gov.br ANSELMO ARAUJO MATOS
Data: 21/03/2025 19:25:29-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Prof.. Anselmo Araújo Matos
Coordenador do Curso
Arquitetura e Urbanismo
Instituto Federal de Sergipe
Campus Lagarto

Aos meus pais, meus maiores incentivadores,
dedico este trabalho como um sinal de meu
profundo agradecimento por tudo que fizeram
por mim.

AGRADECIMENTOS

Destarte,

À Deus, pela minha vida, e por permitir ultrapassar todos obstáculos encontrados ao longo da minha formação acadêmica.

À minha família, meu porto seguro em todas as tempestades. Aos meus pais, Valdinete e José de Souza, obrigada por construírem a base sólida sobre a qual eu me apoiei para alcançar meus sonhos. Aos meus irmãos, Ian e Suzy, por sempre estarem ao meu lado, me apoiando e me incentivando. Aos meus cunhados, Nathali e Paulo, pela amizade e pelo auxílio, mesmo à distância. Aos meus queridos sobrinhos, Heitor e Gabriel, por alegrarem os meus dias com suas risadas e abraços. A Miralva e Fábio, por sempre estarem dispostos a ajudar. E à Safira, minha companheira fiel, que me acompanha em todos os momentos, mesmo querendo mais carinho e atenção do que de fato me acompanhar, mas sempre deitadinha ao meu lado. Vocês são o alicerce que me sustenta e a razão da minha felicidade. Amo vocês mais que tudo.

Ao meus amigos do fundamental, que ainda permanecem em minha vida, Joyce, Victor, Marcus, Nayara, Rogeanne, Fabiana, Jhonyvan e em especial, Larissa, Marlysson e Michell, por um pós feriado de carnaval terem vindo à minha casa, para ajudar a fazer uma maquete representando o estilo arquitetônico romano.

Ao meu Tinder, meus amigos de ensino médio que se tornaram família. A Lázaro, mesmo distante, agradeço pelo apoio incondicional e pelas conversas que me animam. A Hérica, pelas discussões acadêmicas que me fizeram crescer e pela parceria que construímos. Ao Hilton, meu parceiro de jornada desde o ensino médio, obrigado pela paciência e por todos os conhecimentos compartilhados. E ao Wedson, meu eterno agradecimento por ter estado ao meu lado no momento mais importante da minha vida, me dando a força que eu precisava para seguir em frente, ainda me lembro quando você chamou o Uber e me acompanhou até a CRE para que eu fizesse a matrícula na Faculdade. Vocês são as estrelas que iluminaram a minha jornada e me mostraram o verdadeiro significado da amizade. Levarei cada um de vocês para sempre no meu coração.

Às nove coisinhas de valor, a melhor turma do curso de Arquitetura e Urbanismo, Suellen, Tainara, Giovanna, Makson, Milena, Hilton, Bianca e Breno, obrigada por compartilharem as lamentações, todos o “vamos trancar”, todas as conversas no refeitório e alegrias. Vocês tornaram a caminhada mais leve e recheada de risadas.

À Bianca, da garota que eu não gostava no ensino médio, para a minha melhor amiga na faculdade. Sua lealdade, seu senso de humor e sua inteligência me conquistaram completamente. Obrigada por todas as aventuras, por todas as caronas na shinerayzinha e por ser essa amiga incrível. Nossa amizade é como um tesouro que guardo com carinho. Que a nossa jornada juntas continue sendo repleta de alegrias e descobertas.

À minha orientadora, Lucycleide, por sua orientação paciente e os conselhos precisos, que foram fundamentais para a realização deste trabalho. A senhora foi a arquiteta que me inspirou desde o ensino médio, a quem eu tinha como modelo a ser seguido. Sua paixão pela Arquitetura e Urbanismo me contagiou e me impulsionou a seguir este caminho. Sou eternamente grata por ter tido a oportunidade de aprender com uma profissional tão dedicada e inspiradora.

Aos professores do Coau, Luciano, Glauber, Marcos Elan, Marcos Prudente, Anselmo, obrigado por todos os ensinamentos compartilhados.

Às oportunidades de desenvolvimento por meio dos estágios, a Iggor Valadares, com quem eu tive o primeiro contato com a arquitetura fora do âmbito acadêmico, que teve paciência, me ensinou a utilizar os softwares e me deu dicas valiosas; a Sofia Libório, quem me ensinou outro lado sentir a arquitetura, entender e respeitar a natureza como partido mais importante dos projetos; a Danilo Dias, por me mostrar o lado luxuoso da arquitetura de alto padrão e todos os conselhos de como lidar com clientes da melhor forma possível sem me perder enquanto profissional; Lizianne Sales, por me mostrar a importância de um bom detalhamento arquitetônico e dicas de arquitetura de interiores; e por último Romulo Sandes, que me fez sair da minha zona de conforto e explorar outro lado da arquitetura comercial.

À cada pessoa que passou por minha vida acadêmica, Gabriela Caetano, Marília Dias, Karoline Menezes, Leila Vasconcelos e Janderson Fraga.

E por último, mas não menos importante, gostaria de agradecer a mim mesmo.

“As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes.” (Santos, 2013, p. 106).

RESUMO

A complexa dinâmica urbana, impulsionada por fatores como expansão urbana e especulação imobiliária, frequentemente resulta na formação de vazios urbanos, espaços ociosos que deterioram o tecido das cidades. Este estudo se concentra na análise urbana, a fim de criar um diagnóstico e propostas de diretrizes para a intervenção em vazios urbanos no Bairro Ademar de Carvalho, em Lagarto/SE, buscando enfrentar os desafios impostos pela urbanização acelerada. O objetivo principal desta pesquisa é realizar um diagnóstico detalhado dos vazios urbanos no bairro, mapeando sua distribuição e características para fundamentar a formulação de diretrizes de intervenção e mitigação. A metodologia adotada combina pesquisa empírica e qualitativa, técnicas de mapeamento e análise espacial, permitindo uma compreensão aprofundada da extensão e natureza dos vazios na área estudada. Os resultados revelam que os vazios urbanos no Bairro Ademar de Carvalho são, em grande parte, consequência de um crescimento urbano, da ausência do seguimento do planejamento urbano, resultando em especulação imobiliária e na falta infraestrutura local. A criação de mapas temáticos permitiu diagnosticar a situação dos vazios e formular diretrizes de intervenção para promover sua ocupação e requalificação. Conclui-se que a abordagem proposta neste estudo oferece um caminho para orientar políticas e práticas de planejamento urbano, visando aproveitamento dos espaços ociosos e o desenvolvimento urbano sustentável para o Bairro Ademar de Carvalho. A implementação das diretrizes propostas têm o potencial de melhorar significativamente a qualidade de vida da população e a funcionalidade das áreas urbanas, transformando vazios em vetores de desenvolvimento.

Palavras-chave: vazios urbanos; planejamento; expansão urbana; cidade; Lagarto.

ABSTRACT

The complex urban dynamics, driven by factors such as urban sprawl and real estate speculation, frequently result in the formation of urban voids, idle spaces that deteriorate the fabric of cities. This study focuses on urban analysis, aiming to create a diagnosis and propose guidelines for intervention in urban voids in the Ademar de Carvalho Neighborhood, in Lagarto/SE, seeking to address the challenges imposed by accelerated urbanization. The main objective of this research is to conduct a detailed diagnosis of urban voids in the neighborhood, mapping their distribution and characteristics to support the formulation of intervention and mitigation guidelines. The methodology adopted combines empirical and qualitative research, mapping techniques, and spatial analysis, allowing for an in-depth understanding of the extent and nature of the voids in the studied area. The results reveal that the urban voids in the Ademar de Carvalho Neighborhood are largely a consequence of urban growth, the absence of urban planning follow-up, resulting in real estate speculation and the lack of local infrastructure. The creation of thematic maps allowed for diagnosing the situation of the voids and formulating intervention guidelines to promote their occupation and redevelopment. It is concluded that the approach proposed in this study offers a path to guide urban planning policies and practices, aiming at the utilization of idle spaces and sustainable urban development for the Ademar de Carvalho Neighborhood. The implementation of the proposed guidelines has the potential to significantly improve the quality of life of the population and the functionality of urban areas, transforming voids into vectors of development.

Keywords: vacant urban; planning; urban expansion; city; Lagarto.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Interior da caverna, habitada por parte dos homens	26
Figura 02 – Pinturas Rupestres - Acasalamento.....	26
Figura 03 - Revolução neolítica, início dos primeiros aldeamentos fixos	26
Figura 04 - Ideia de Comércio na Mesopotâmia	27
Figura 05 - Obra de Ambrogio Lorenzetti (1285-1348) retratando uma cidade medieval.	28
Figura 06 - Esquema conceitual - Fatores da urbanização	30
Figura 07 - Esquema conceitual - Etapas do processo de urbanização	31
Figura 08 - Esquema conceitual - Hierarquia Urbana	31
Figura 09 - Linha do tempo - Crescimento urbano brasileiro	29
Figura 10 - Diagrama - Elementos do Planejamento Urbano	32
Figura 11 - Linha do tempo - Fases do planejamento urbano brasileiro	33
Figura 12 - Agentes responsáveis pela produção do espaço urbano	43
Figura 13 - Esquema básico de funcionamento da especulação imobiliária	46
Figura 14 - Esquema de possibilidades de <i>terrain vague</i>	52
Figura 15 - Esquema conceitual - Instrumentos de política urbana	55
Figura 16 - Exemplo de aplicação do PEUC	56
Figura 17 - Exemplo de aplicação do IPTU progressivo no tempo	57
Figura 18 - Exemplo de aplicação da Desapropriação como pagamento de títulos	58
Figura 19 - Cartilha explicando a função social da propriedade	59
Figura 20 -Mapa de Condomínios, Loteamentos e Desmembramentos (2012-2022).....	62
Figura 21 - Fluxograma do processo metodológico	66
Figura 22 - Autocad	67
Figura 23 - Google Maps Pro	67
Figura 24 - Levantamento in loco	67
Figura 25 - Software Qgis	67
Figura 26 - Incompatibilização dos dados.	68
Figura 27 - Tour virtual no Bairro Ademar de Carvalho	70
Figura 28 - Mapa de empreendimentos imobiliários no bairro.	71
Figura 29 - Mapa de empreendimentos imobiliários no bairro 3D.....	71
Figura 30 - Tipos de Vazio de acordo com a classificação.....	72
Figura 31 - Vista panorâmica da cidade de Lagarto	83
Figura 32 - Igreja Nossa Senhora da Piedade em 1928	85

Figura 33 - Mapa da região de Lagarto na primeira metade do século XIX	86
Figura 34 - Situação do estado de Sergipe, cidade de Lagarto e sede municipal	87
Figura 35 - Divisão geomorfológica da sede municipal de Lagarto	88
Figura 36 - Universidade Federal de Sergipe, Campus Lagarto	90
Figura 37 - Fatores de localização urbana	91
Figura 38 - Mapas divisão dos bairros em 2023	92
Figura 39 - Mapa de setores censitários	93
Figura 40 - Mapa de expansão	94
Figura 41 - Rua Direita, atual Rua Manoel Francisco da Silva em 1960	96
Figura 42 - Classificação das Ruas	98
Figura 43 - Mapa temático: Hierarquia Viária	98
Figura 44 - Rua com paralelepípedo	99
Figura 45 - Rua asfaltada	99
Figura 46 - Passeios da Rua 1	100
Figura 47 - Passeios da Rua Direita	100
Figura 48 - Mapa temático:Curso d'água	101
Figura 49 - Invasão de águas pluviais em residência	102
Figura 50 - Alagamento nas ruas	102
Figura 51 - Córrego (01 no mapa)	102
Figura 52 - Córrego (02 no mapa)	102
Figura 53 - Passagem Molhada do Rio do Machado (03 no mapa)	103
Figura 54 - Relação Cheio X Vazio	104
Figura 55 - Mapa temático: Cheios e Vazios	104
Figura 56 - Divisão popular do bairro	105
Figura 57 - Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo	106
Figura 58 - Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo, Seção Matinha	107
Figura 59 - Uso e ocupação do solo, Seção Matinha	108
Figura 60 - Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo, Seção Campo da Vila	109
Figura 61 - Uso e Ocupação do Solo, Seção Campo da Vila	110
Figura 62 - Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo, Seção Estação	111
Figura 63 - Uso e Ocupação do Solo, Seção Estação	111
Figura 64 - Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos	113
Figura 65 - Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos, seção Matinha	114

Figura 66 - Tipos de Vazios Urbanos, seção Matinha	115
Figura 67 - Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos, seção Campo da Vila	116
Figura 68 - Tipos de Vazios Urbanos, seção Campo da Vila	116
Figura 69 - Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos, seção Estação	117
Figura 70 - Tipos de Vazios Urbanos, seção Estação	118
Figura 71 - Matriz SWOT	119
Figura 72 - Propostas de usos	120
Figura 73 - Diretrizes para Intervenções	122
Figura 74 - Diretrizes para Intervenções para gestão	123

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01	– Crescimento Populacional Brasileiro.....	33
Gráfico 02	- Comparativo de habitantes por bairro 2010-2022	80

LISTA DE TABELAS

Tabela 01	- Quantitativo de Vilas e Cidades (Séc. XVI a Séc. XVIII)	34
Tabela 02	- Taxa de ocupação urbana por bairros	89

LISTA DE QUADROS

Quadro 01	– Quadro de conceitos de vazios urbanos	48
Quadro 02	- Conceitos relacionados aos vazios urbanos	49
Quadro 03	- Conceitos dos vazios urbanos no contexto brasileiro	50
Quadro 04	- Critérios de causa de vazios urbanos.....	51
Quadro 05	- Relação entre instrumentos de planejamento urbano e do plano diretor	54
Quadro 06	- Quantitativo de Condomínios, Loteamentos e Desmembramentos em Lagarto de 2012-2024	74
Quadro 07	- Definição de vazios urbanos de acordo com o autor	85
Quadro 08	- Diretrizes e parâmetros para ocupação de vazios urbanos no recorte	87
Quadro 09	- Diretrizes para gestão em vazios urbanos no recorte	88
Quadro 10	- Princípios norteadores	93

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
BNH	Banco Nacional de Habitação
CA	Coefficiente de Aproveitamento
CAPS	Centro de Atenção Psicossocial
COHAB/SE	Companhia de Habitação de Sergipe
CRAS	Centro de Referência de Assistência Social
CTB	Código de Trânsito do Brasil
EC	Estatuto da Cidade
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IFS	Instituto Federal de Sergipe
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
QGIS	Quantum Gis
SIG	Sistema de Informação Geográfica
UFS	Universidade Federal de Sergipe
UMEI	Unidade Municipal de Educação Infantil
UTM	Universal Transverse Mercator
ZEIS	Zona de Interesse Social
ZEU	Zona de Expansão Urbana
ZR	Zona Residencial

LISTA DE SÍMBOLOS

% Porcentagem

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	21
2	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	25
2.1	FUNDAMENTOS URBANOS	25
2.1.1	A ORIGEM DA CIDADE	25
2.1.2	O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO	29
2.1.3	A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA	32
2.2	A URBE: UM CAOS A PEDIR POR PLANEJAMENTO	38
2.2.1	ESPAÇO URBANO CAPITALISTA	38
2.2.2	OS VAZIOS URBANOS	45
2.2.3	O ESTATUTO DA CIDADE E OS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA URBANA	53
3	METODOLOGIA.....	61
3.1	ESTRATÉGIA DE PESQUISA	61
3.2	DELINEAMENTO DE PESQUISA	61
3.3	FASES DA PESQUISA	65
3.3.1	MÉTODO DE PESQUISA	66
3.3.2	ANÁLISE	69
4	PRINCÍPIOS NORTEADORES	73
4.1	VAZIOS URBANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS: A ZONA RESIDENCIAL DO BAIRRO CENTRO, EM MACEIÓ-AL, COMO POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2	73
4.2	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA ZONA DE EXPANSÃO DE ARACAJU/SE: DISPERSÃO URBANA, CONDOMÍNIOS FECHADOS E POLÍTICAS PÚBLICAS.....	78
4.3	CONTRIBUIÇÕES	82
5	OBJETO DE ESTUDO: LAGARTO, CIDADE TERNURA	83
5.1	ALÉM DA PEDRA, A HISTÓRIA REAL POR TRÁS DE LAGARTO ...	87
5.2	O “BOOM” LAGARTENSE	
5.3	ADEMAR DE CARVALHO: O BAIRRO QUE NASCEU NO CAMPO...	94
6	RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	97
6.1	DIAGNÓSTICO	97
6.1.1	HIERARQUIA VIÁRIA	97

6.1.2	CURSOS D'ÁGUA	101
6.1.3	CHEIOS E VAZIOS	104
6.1.4	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	106
6.1.5	TIPOS DE VAZIOS URBANOS	113
6.2	DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES PARA VAZIOS URBANOS NO BAIRRO ADEMAR DE CARVALHO EM LAGARTO/SE	118
7	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	124
8	REFERÊNCIAS	126
9	ANEXO A – MAPA DE DELIMITAÇÃO DOS BAIRROS	132
10	ANEXO B – DECRETO DE PROJETO DE LEI Nº 074/2023	133

1 INTRODUÇÃO

Desde o processo de sedentarização humana, as civilizações se agruparam formando aldeamentos que, posteriormente, progrediram para centros urbanos. A cidade é o reflexo das necessidades e valores de suas populações, moldada por influências culturais e ambientais ao longo do tempo. À medida que a população cresce, as atividades econômicas se diversificam, gerando um fenômeno conhecido por êxodo rural, onde as pessoas saem do campo para as cidades em busca de oportunidades de emprego, educação e melhor qualidade de vida.

O espaço urbano brasileiro enfrenta uma série de desafios decorrentes de seu processo de urbanização tardio e acelerado, a qual começa a aparecer cada vez mais visível na segunda metade do século XX, quando novas condições políticas introduzem a industrialização nas cidades, trazendo consigo um aumento significativo na população urbana. Esse processo, impulsionado principalmente pelo sistema capitalista, detém o marco de uma expansão rápida e intensa do tecido urbano, acompanhado de um crescimento econômico e tecnológico. No entanto, é importante ressaltar que essa evolução não se traduz necessariamente em um desenvolvimento urbano, mas sim em uma urbanização predominantemente corporativa, que é direcionada para investimentos econômicos causando desvantagem aos investimentos sociais.

O geógrafo brasileiro Milton Santos e outros teóricos especializados no estudo do espaço urbano, apontam que essa abordagem privilegia o lucro e os interesses econômicos em vez das necessidades sociais e da qualidade de vida das comunidades urbanas. A ausência de um processo de elaboração de soluções que visam melhorar ou estruturar as cidades, é um fator crucial que contribui para as complicações enfrentadas pelo espaço urbano brasileiro.

A ausência e/ou deficiência de um planejamento urbano eficaz permite que o crescimento das cidades ocorra de forma desordenada e sem considerar adequadamente as necessidades e interesses da população. Isso muitas vezes resulta em uma expansão urbana descontrolada, com o surgimento de áreas segregadas com deficiências de infraestrutura.

Sendo um instrumento do planejamento urbano, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, tem por finalidade orientar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal, visando o bem-estar da comunidade local, além de estabelecer princípios, diretrizes e normas a serem utilizadas como base para que as decisões dos atores envolvidos no processo de desenvolvimento urbano caminhem na direção desses objetivos, e quando não é implementado de maneira eficaz, as decisões relacionadas ao uso do solo, à distribuição de recursos e ao desenvolvimento urbano são frequentemente influenciadas por

interesses corporativos e políticos de curto prazo, em detrimento do bem-estar social para determinada parte da sociedade. Dessa forma, as faixas com menores interesses políticos são privadas das condições básicas de urbanidade e do direito à cidade, permanecendo à ilegalidade, em cidades dispersas, vazias, que convivem com a falta de infraestrutura básica, especulação imobiliária e fundiária e periferação da população.

Em virtude disso, a falta de investimento nas cidades ocasionam a criação de espaços vazios no perímetro urbano, conhecidos como vazios urbanos, que se constituem, normalmente, em áreas não parceladas, edificadas ou utilizadas; que não cumprem a função social da cidade e propriedade, muitas das vezes em áreas consolidadas. Essa falha representa um dos principais fatores contribuintes para os problemas urbanos, resultando em especulação imobiliária nas cidades e impactando negativamente na qualidade de vida da população. Além disso, esses espaços negligenciados frequentemente geram preocupação entre os transeuntes devido à interrupção da harmonia da paisagem urbana, podendo se tornar alvo de violência ou depósito de resíduos. Isso significa que os vazios urbanos geram desperdício de investimentos do poder público com os impostos pagos pela coletividade, contribuindo para o espraiamento do tecido urbano, criando as franjas urbanas¹.

Em busca de trazer melhorias para esse assunto, o Estado pode atuar diretamente nesses espaços ociosos da malha urbana, para que busquem oferecer o bem coletivo acima do direito individual da propriedade privada. Graças a aprovação do Estatuto da Cidade, Lei nº10.257 de julho de 2001, que marcou uma nova etapa na política urbana brasileira, apresentando soluções de extrema importância para lidar com tais problemáticas, além de instrumentos urbanísticos que buscam regulamentar através do Plano Diretor e legislações específicas e implementados pelas prefeituras.

Entretanto, o resultado da implementação do Estatuto da Cidade foi contrário ao esperado; há escassos registros de experiências relacionadas à sua aplicação e, quando existem, os resultados frequentemente não alcançaram a satisfação desejada. O reduzido número de pesquisas acadêmicas na área também se destaca como um ponto preocupante, dificultando a utilização pelas gestões municipais. São diversas as dificuldades enfrentadas pelas prefeituras, sobretudo devido à escassez de profissionais qualificados, deficiências metodológicas na aplicação dos instrumentos urbanísticos, a falta e/ou desatualização de dados que subsidiem a realização do trabalho, a ineficiência tecnológica, e o jogo de interesses políticos.

¹ São territórios onde o rural e o urbano se encontram, onde a população de baixa renda é empurrada sem receber qualquer tipo de estrutura urbana.

A cidade de Lagarto, localizada em Sergipe, não escapa dessa realidade, até pouco tempo atrás, a cidade apresentava características rurais e economia voltada para a pecuária, ao longo da última década, mostrou um crescimento urbano acelerado e desordenado. Existe uma suposição que esse crescimento é marcado pela implantação do núcleo de saúde da Universidade Federal de Sergipe, junto com a oferta de políticas habitacionais em áreas rurais ou em expansão, causando espraiamento do centro urbano e justaposição de vazios urbanos. Enquanto alguns bairros consolidados desfrutam de infraestrutura e têm valores imobiliários elevados, em outras áreas da cidade encontram-se imóveis vazios ou subutilizados. Ao mesmo tempo, a malha urbana continua a se expandir, com regiões periféricas se tornando cada vez mais densamente povoadas.

À vista disso, o objetivo deste trabalho principal é realizar um análise urbana, a fim de criar um diagnóstico desses vazios urbanos no bairro Ademar de Carvalho em Lagarto/SE, mapeando sua distribuição e características, e identificar possíveis soluções e diretrizes de intervenção para ajudar a reverter problemas.

1. Identificar e analisar as abordagens teóricas e conceituais relacionadas aos vazios urbanos.
2. Mapear e caracterizar os diferentes tipos de vazios urbanos presentes no bairro Ademar de Carvalho, em Lagarto/SE.
3. Propor diretrizes de intervenção para a ocupação dos vazios urbanos e melhoria do bairro como um todo, visando o uso sustentável do espaço urbano.
4. Contribuir para o debate sobre a gestão dos vazios urbanos e suas implicações para o planejamento urbano em Lagarto/SE.

Este trabalho reside na motivação desta autora de compreender e abordar os desafios enfrentados pelo município no processo de urbanização acelerada, especialmente diante da falta de planejamento urbano eficaz. A formação de vazios urbanos representa um problema significativo que afeta a qualidade de vida dos lagartenses, a funcionalidade das áreas urbanas e a sustentabilidade ambiental.

Ao investigar como a urbanização acelerada e a falta de planejamento urbano contribuem para a formação de vazios urbanos, é possível identificar padrões, causas e consequências desses espaços subutilizados ou abandonados. Isso permite a elaboração de um diagnóstico sobre a extensão e a natureza dos vazios urbanos em uma determinada área, fornecendo uma base sólida para a formulação de diretrizes de intervenção urbanas fundamentadas em evidências.

A criação de mapas que apontam o problema dos vazios urbanos e propõem possíveis soluções não apenas ajuda a visualizar a situação atual das áreas afetadas, como também orienta a tomada de decisões dos gestores urbanos, planejadores e arquitetos. Essas diretrizes de intervenção podem incluir medidas para reutilizar espaços subutilizados, promover a ocupação mista e diversificada, melhorar a acessibilidade e a conectividade, e revitalizar áreas degradadas, contribuindo assim para o desenvolvimento urbano sustentável e inclusivo.

O trabalho está estruturado em quatro etapas, sendo na primeira realizada a fundamentação teórica que embasou a pesquisa, onde se discutem: a relação entre o homem primitivo e o surgimento das primeiras civilizações, permeando entre os principais marcos históricos da formação da cidade e o processo de urbanização; a tentativa de implementação dos planos urbanos no Brasil, a importância do planejamento urbano para a cidade e como ausência dele por ocasionar segregação socioespacial, infraestrutura inexistente ou insuficiente, o que implica na qualidade de vida, mobilidade e acesso da população aos serviços e ao mercado de trabalho, além de impulsionar a especulação imobiliária, criando vazios ao percorrer pela cidade; o Estatuto da Cidade e seus Instrumentos Urbanísticos como uma alternativa de regularização para as cidades; a uma caracterização da cidade de Lagarto, com enfoque em sua origem e expansão urbana. A segunda etapa trata-se do procedimento metodológico utilizado para a pesquisa, apresentando as etapas, parâmetros e técnicas utilizadas. A terceira etapa consiste na análise desta autora em trabalhos acerca do tema, tendo eles como norteadores. Na última etapa do trabalho há a apresentação dos resultados e discussões, qual apresenta o diagnóstico do bairro Ademar de Carvalho, assim como debates acerca dos problemas encontrados ao decorrer da pesquisa.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Neste capítulo, será apresentada a revisão bibliográfica sobre o tema, com o objetivo de fornecer uma base teórica e conceitual. Esta revisão está dividida em três partes; **Fundamentos Urbanos**: Esta seção aborda o surgimento das cidades, o processo de urbanização global a partir da Revolução Industrial e o êxodo rural, além de analisar como a urbanização chegou ao Brasil de maneira desordenada. **A Urbe: Um Caos a Pedir por Planejamento**: Nesta parte, é discutida a importância de um planejamento urbano eficiente e os impactos negativos de sua ausência, que podem levar à formação de vazios urbanos. Também é abordado o Estatuto da Cidade e seus instrumentos urbanísticos, que oferecem mecanismos para controlar esses problemas. **Lagarto, cidade ternura**: Este segmento explora o processo de formação da cidade de Lagarto, desde a divisão das sesmarias até o crescimento urbano desordenado atual. É discutido como a especulação imobiliária tem contribuído para a criação de vazios urbanos e o afastamento da população do centro da cidade.

2.1 FUNDAMENTOS URBANOS

2.1.1 A ORIGEM DA CIDADE

Entender a cidade envolve compreender que ela não pode ser vista como um fenômeno definitivo ou acabado. A cidade assume diversas formas e configurações ao longo do tempo, refletindo como as pessoas ocuparam os espaços. Ela é uma realização humana que se desenvolve ao longo da história, ganhando manifestações concretas que variam conforme os contextos históricos específicos. Portanto, é fundamental abordar a cidade com uma perspectiva histórica, investigando suas origens e o processo de urbanização.

De acordo com a BBC News Brasil, a primeira aparição do homem na terra foi há milhões de anos e durante grande parte desse período eles viviam regularmente se deslocando em busca de alimentos. Para alguns pesquisadores, a história da civilização humana começou na pré-história e continua até os dias atuais.

No Período Paleolítico, o homem se agrupava em pequenos grupos nômades que viviam da caça, pesca e coleta de alimentos. Para Mumford (apud Sposito, 1988, p. 12), “[...] os mortos foram os primeiros a ter uma moradia permanente: uma caverna, uma cova assinalada por um monte de pedras [...]. Pode-se entender, portanto, que os primeiros vestígios

de aglomeração humana remontam a um tempo em que os primeiros habitantes se reuniam em cavernas, inicialmente para enterrar seus mortos nesse período. Ainda, segundo o autor, a relação do homem com a caverna (Figura 01) tinha um significado importante, pois era o lugar para abrigo, segurança, alimentação, guardar seus instrumentos e acasalamento. Também foi na caverna onde se praticavam seus rituais e suas artes (Figura 02).

Figura 01: Interior da caverna, habitada por parte dos homens. **Figura 02:** Pinturas Rupestres - Acasalamento.



Fonte: Karain Cave.



Fonte: Hugo Macedo.

Foi só no Período Neolítico que o homem começou a aprender a organizar o espaço em que habita, a cultivar o solo, dominar animais, a polir pedras, viver em aldeias e fabricar objetos de cerâmica. Com a descoberta do fogo e agricultura, surgem os primeiros aldeamentos fixos (Figura 03), trazendo a primeira concepção de cidade enquanto realização humana, nos levando a vê-la como fruto do trabalho humano, diretamente ligada ao processo de sedentarização do homem, isto é, deixa de ser um homem coletor nômade e passa a ser sedentário e agricultor. Mas essa evolução só foi possível pela domesticação do homem, que precisou se fixar permanentemente em um lugar para que pudesse acompanhar o ciclo de desenvolvimento natural dos animais e agrícolas.

Figura 03: Revolução neolítica, início dos primeiros aldeamentos fixos.



Fonte: Enciclopédia Humanidades, 2024.

De acordo com Rolnik (2004), depois da sedentarização humana, o segundo importante passo para a existência da cidade foi o excedente agrícola, uma vez que na medida em que seus moradores são consumidores e deixam de serem produtores agrícolas, assim a produção agrícola é impulsionada pelas cidades.

Com o conhecimento em técnicas agrícolas e o fundição do Metal, inaugurou a Idade dos Metais, uma vez que agora o homem pode dedicar-se a outra função que não seja a de plantar. Outro ponto importante a se destacar é que a maioria das aldeias começaram a se desenvolver às margens dos rios que atravessam as férteis planícies, com esse avanço as atividades agrícolas passaram a ser incompatíveis com a criação de gado na mesma área, fazendo com que houvesse a necessidade da separação entre a agricultura e o pastoreio, fato este que pode ser apontado como a primeira divisão social do trabalho: agricultor e o pastor.

O pastor precisava dos produtos agrícolas. O agricultor, por outro lado, necessitava dos produtos animais. Começaram então a aparecer locais para troca, onde pastores e agricultores permutam os seus produtos. O desenvolvimento de atividades nas aldeias e no campo fez surgir a divisão social do trabalho entre atividades urbanas e atividades rurais.

Esse conjunto de mudanças resulta na criação do comércio, que pode ser considerado, a função essencial para o surgimento da cidade (Figura 04). Segundo a Sposito (1988), ao contrário do que se deveria supor é que a origem da cidade não está explicada essencialmente pelo econômico, devendo ser considerados o social e o político como aspectos fundamentais, assim a cidade em sua origem não seria necessariamente o lugar da produção, mas o espaço da dominação.

Figura 04: Ideia de Comércio na Mesopotâmia.



Fonte: Economia Histórica, 2024.

A divisão do trabalho desempenha um papel decisivo na organização espacial, o que implicará numa segregação espacial entre os homens e conseqüentemente entre campo e cidade (Carlos, 2009). Nessa visão, a origem da cidade estaria associada a um princípio de hierarquização social, que a antecede. Assim a existência da cidade estaria vinculada a pelo menos seis elementos: a) Divisão do trabalho; b) Divisão da sociedade em classes; c) Acumulação tecnológica; d) Produção do excedente agrícola decorrente da evolução tecnológica; e) Um sistema de comunicação; f) Uma certa concentração espacial das atividades não agrícolas (Sposito, 1988).

Durante a Idade Média, que abrangeu aproximadamente do Século V ao XV, ocorreu a ascensão e queda do feudalismo, na história europeia, um sistema econômico baseado na auto-suficiência. Nos feudos, a produção agrícola e a criação de animais supriam quase todos os alimentos necessários, enquanto um artesanato rudimentar se desenvolvia internamente. Como resultado, o comércio diminuiu consideravelmente, reduzindo a importância econômica das cidades, que deixaram de ser centros de trocas e produção artesanal.

A partir do século XI, na Europa, observa-se um renascimento do comércio e das cidades (Figura 05), acompanhado pelo aumento da circulação monetária. O restabelecimento das rotas comerciais com o Oriente desempenhou um papel crucial nesse processo, minando as bases da organização feudal. A crescente demanda por produtos agrícolas para abastecer a população urbana contribuiu para a transformação econômica.

Figura 05: Obra de Ambrogio Lorenzetti (1285-1348) retratando uma cidade medieval.



Fonte: História do mundo, 2024.

O renascimento urbano, iniciado a partir do século XII, representou uma ruptura com o modelo de cidade medieval, marcada pela autossuficiência e pelo domínio da Igreja. A reativação do comércio, impulsionada pelo crescimento demográfico e pela abertura de novas rotas comerciais, revitalizou as cidades e as transformou em centros de produção e troca. A burguesia mercantil, emergente desse processo, desafiou a ordem feudal, promovendo a valorização do trabalho, da iniciativa individual e do lucro. As cidades renascentistas, com suas catedrais, palácios e praças, tornaram-se símbolos do poder e da riqueza, irradiando influências culturais e artísticas por toda a Europa.

Simultaneamente, a expansão do comércio e a futura industrialização criaram novas oportunidades de trabalho, o que atraiu camponeses das áreas rurais para as cidades em busca de melhores condições de vida e oportunidades econômicas.

A cidade passou por mudanças significativas ao decorrer dos anos, e hoje é possível dizer que o mercado domina a cidade. Segundo a Rolnik (2004, p.29) “esta configuração – cidade dominada pelo mercado – é própria das cidades capitalistas, que começaram a se formar na Europa Ocidental ao final da Idade Média”. Dessa forma, as transformações que se deram na sociedade, permitindo a estruturação do modo de produção capitalista, constituem consequências decisivas para o próprio processo de urbanização. A partir do capitalismo, que precisava expandir a capacidade produtiva, a cidade torna-se um espaço extremamente importante e o processo de urbanização alcança nível mundial, além da necessidade de ampliar as condições para o desenvolvimento do capitalismo que impulsionou o empreendimento de grandes navegações marítimas (Sposito, 1998).

A cidade é um organismo vivo, em constante transformação, moldado pelas forças sociais e históricas que o circundam. Nesse ponto de vista, o espaço geográfico é consequência de um processo histórico e a cidade é o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, causadas pelas transformações sociais ocorridas ao longo do tempo, produzidas pelas relações que promovem estas transformações (SPOSITO, 1998).

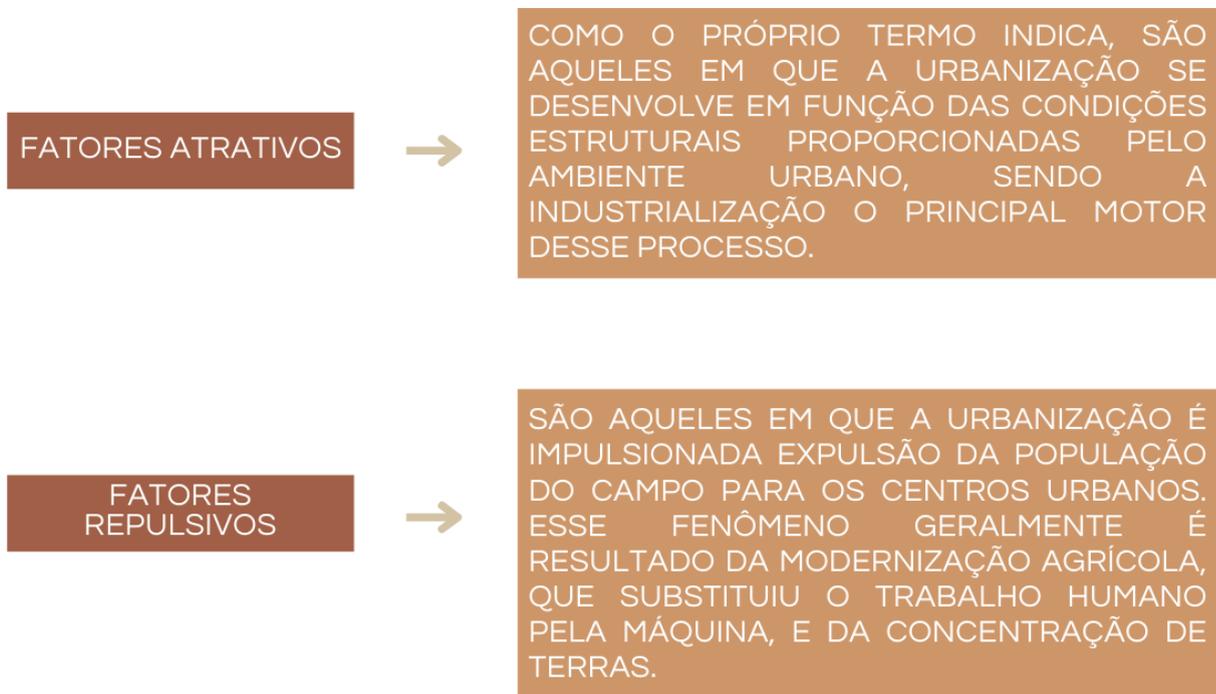
2.1.2 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO

A civilização passou por diversos modelos de organização para que a cidade que conhecemos hoje fosse moldada. Assim, subentende-se que a urbanização é um processo e a cidade é a concretização do mesmo, que marca a civilização contemporânea. A urbanização é um modo de transformar a sociedade, caracterizado pela concentração crescente da população

em áreas urbanas, formando cidades, metrópoles e aglomerações urbanas. Impulsionada por fatores como a industrialização, o êxodo rural e a globalização, a urbanização gera profundas mudanças sociais, econômicas e ambientais.

Através da chegada do século XVIII juntamente com a primeira Revolução Industrial, o processo de urbanização passou a se intensificar devido à inversão dos papéis, agora era o campo que precisava do comércio. É na cidade que são definidas as lógicas econômico-sociais que estruturam o meio rural. A urbanização baseou-se em dois fatores importantes (Figura 06):

Figura 06: Esquema conceitual - Fatores da urbanização.



Fonte: Proenem, adaptado pela autora, 2024.

Esses fatores são um reflexo do êxodo rural, onde houve a migração da população para os centros urbanos, já que com a mecanização agrícola, houve a redução de busca por mão de obra no campo, além das condições econômicas desfavoráveis nas áreas rurais. Essa ação impulsiona o crescimento das cidades e traz consigo uma série de implicações sociais, econômicas e ambientais que precisam ser geridas e planejadas adequadamente pelos governos e pela sociedade civil, já que com a mecanização agrícola, houve a redução de busca por mão de obra no campo, além das condições econômicas desfavoráveis nas áreas rurais.

De forma esquemática, o processo de urbanização desenrola-se em quatro principais etapas (Figura 07).

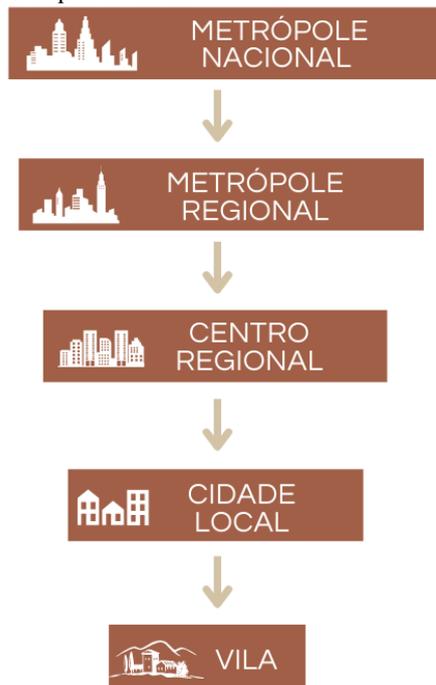
Figura 07: Esquema conceitual - Etapas do processo de urbanização.



Fonte: Proenem, adaptado pela autora, 2024.

Em geral, percebe-se que a industrialização atua como um catalisador para a urbanização das sociedades. Isso resulta na ampliação das divisões econômicas e produtivas, onde as áreas rurais se especializam na produção de matérias-primas, enquanto as cidades se dedicam à manufatura de mercadorias industrializadas e ao desenvolvimento de atividades do setor terciário. Este processo é acompanhado por um significativo êxodo rural, levando à formação de grandes metrópoles. Por fim, estrutura-se a hierarquia urbana (Figura 08), que abrange desde pequenas e médias cidades até grandes metrópoles.

Figura 08: Esquema conceitual - Hierarquia Urbana.



Fonte: Proenem, adaptado pela autora, 2024.

A hierarquia urbana refere-se à influência ou polarização que cada cidade exerce em seu espaço definido. Tal como o esquema acima, as metrópoles exercem uma influência muito maior do que os centros regionais, que, por sua vez, possuem mais influência do que as vilas. Devido a industrialização, a cidade recebeu um acelerado aumento populacional, e sofreu muitas transformações a nível de estruturação de seu espaço interno. De acordo com Sposito:

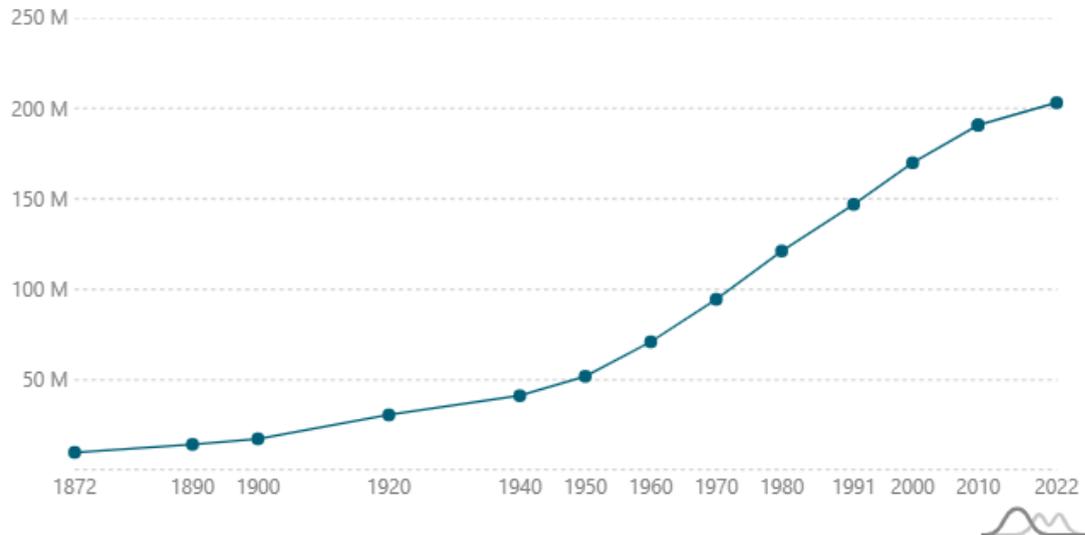
O rápido crescimento populacional gerou uma procura por espaço, e por outro lado o crescimento territorial das cidades no século XVIII e primeira metade do século XIX estava restrito a um determinado nível, além do que ficava impossível percorrer a pé as distâncias entre os locais de moradia e trabalho. Ou seja, o crescimento populacional não podia ser acompanhado em seu ritmo pelo crescimento territorial. (Sposito, 2008, p. 55)

O modo de produção capitalista, com sua lógica de acumulação e valorização do capital, transformou a terra em uma mercadoria como qualquer outra. Esse processo, intensificado pela urbanização e industrialização, fez com que o acesso a imóveis urbanos estivesse condicionado à capacidade de compra ou aluguel. A propriedade privada dos meios de produção, característica fundamental do capitalismo, tornou a terra um bem escasso e disputado, moldando a forma como as cidades se estruturam e se desenvolvem.

No século XVIII, países considerados em desenvolvimento, ainda tinha suas economias unicamente voltadas para a produção rural, possuindo limitações de desenvolvimento econômico ocasionados por diversos motivos, tais como: hegemonia colonial, problemas políticos internos, influência externa e entre outros. A industrialização, nesses casos, consolidou-se na década de 1950, de modo que em alguns alguns territórios, esse processo ainda se encontrava em fase inicial. Em outros, como a América Latina, norte africano, e em alguns países asiáticos, o processo da industrialização encontrava-se em etapas mais avançadas, embora tenha se constituído de maneira tardia em relação aos países desenvolvidos.

2.1.3 A URBANIZAÇÃO BRASILEIRA

O Brasil, junto com os países da América Latina, apresentou um acelerado e atomizado processo de urbanização, sem planejamento, especialmente depois da segunda metade do século XX, o número de pessoas que viviam nas cidades ultrapassou o número de moradores do campo em escala nacional. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2022 o Brasil atingiu 213,3 milhões de habitantes nas cidades (Gráfico 01).

Gráfico 01: Crescimento Populacional Brasileiro.**Crescimento populacional**

Fonte: IBGE, 2024.

Durante muito tempo o Brasil foi considerado como um país predominantemente agrário, que transformou-se em um país visualmente urbanizado. Sua evolução dependeu da ligação de fatores políticos e econômicos, e o próprio desenho urbano, importado da Europa.

De acordo com Reis (apud Santos, 2005, p. 17 a 18), a organização do território brasileiro apresentou-se em três etapas:

A primeira fase, cujo ponto de maior intensidade estaria compreendido entre os anos 1530 a 1570. Entre a fundação do Rio de Janeiro em 1567 e a de Filipéia da Paraíba em 1585, há um intervalo em que apenas ocorre a instalação de Iguape. O segundo período fica entre 1580 e 1640, anos da dominação espanhola, com dois pontos de maior intensidade: os anos 1610 e 1620, com a fundação de uma vila e três cidades e entre 1630 e 1640, com a fundação de nove vilas (...) com a existência de uma urbanização sistemática na costa norte. Num terceiro momento, entre 1650 e 1720, foram fundadas trinta e cinco vilas, elevando-se duas delas à categoria de cidades: Olinda e São Paulo (Reis apud Santos, 2005, p. 17 a 18).

Como elementos explicativos da urbanização, o autor ainda inclui o chamado “o sistema social da Colônia”, neles compreendiam: a organização político-administrativa, consideradas, de um lado, as capitanias e o governo-geral e de outro a organização municipal; as atividades econômicas rurais e as camadas sociais correspondentes, a começar pelos proprietários rurais; as atividades econômicas e seus atores. Ao final desse período, a rede urbana brasileira já começava a ganhar forma (Tabela 01).

Tabela 01: Quantitativo de Vilas e Cidades (Séc. XVI a Séc. XVIII)

VILAS E CIDADES (CRIADAS)			
	SÉC. XVI	SÉC. XVII	SÉC. XVIII ATÉ 1720
RIO GRANDE DO NORTE	01		
PARAÍBA	01		
PERNAMBUCO	02	01	01
SERGIPE	01	02	
BAHIA	04	05	01
ESPIRITO SANTO	02	01	
SÃO PAULO	06	10	01
PARÁ		04	
MARANHÃO		02	01
ALAGOAS		03	01
RIO DE JANEIRO		06	
MINAS GERAIS			08

Fonte: Santos, 2005, p. 18 a 19. Adaptado pela autora, 2024.

De maneira ampla, é a partir do final do século XVIII que o desenvolvimento da vida urbana brasileira começa, e agora a residência urbana representava o ápice do status social do fazendeiro. A fazenda, por sua vez, funcionava como um empreendimento produtivo, visitado pelo proprietário principalmente durante as safras, quando se dedicava à supervisão das atividades agrícolas e à organização da comercialização do produto. Foi necessário ainda mais um século para a urbanização atingir sua maturidade, no século XIX, e ainda mais um século para adquirir as características com as quais a conhecemos hoje (Santos, 2005, p. 19).

É após a Segunda Guerra Mundial que este processo se acelera, a população urbana que se mantinha sempre abaixo dos 10% da população total do país eleva-se para

aproximadamente 16% em 1920, atinge pouco mais de 20 % em 1940 e a partir de então aumenta rapidamente.

A expansão cafeeira no século XIX, concentrada em São Paulo, impulsionou o desenvolvimento de uma infraestrutura moderna, com a construção de ferrovias e a melhoria dos portos. Essa dinâmica econômica gerou uma demanda crescente por bens de consumo e insumos industriais. Segundo a Maricato (2002)², “desde as primeiras décadas do século XX, o processo de urbanização passa a ser predominante no Brasil, este é o caminho para a modernização e o início da industrialização do país, para superar a ideia de atraso, devido a hegemonia da economia agro exportadora”.

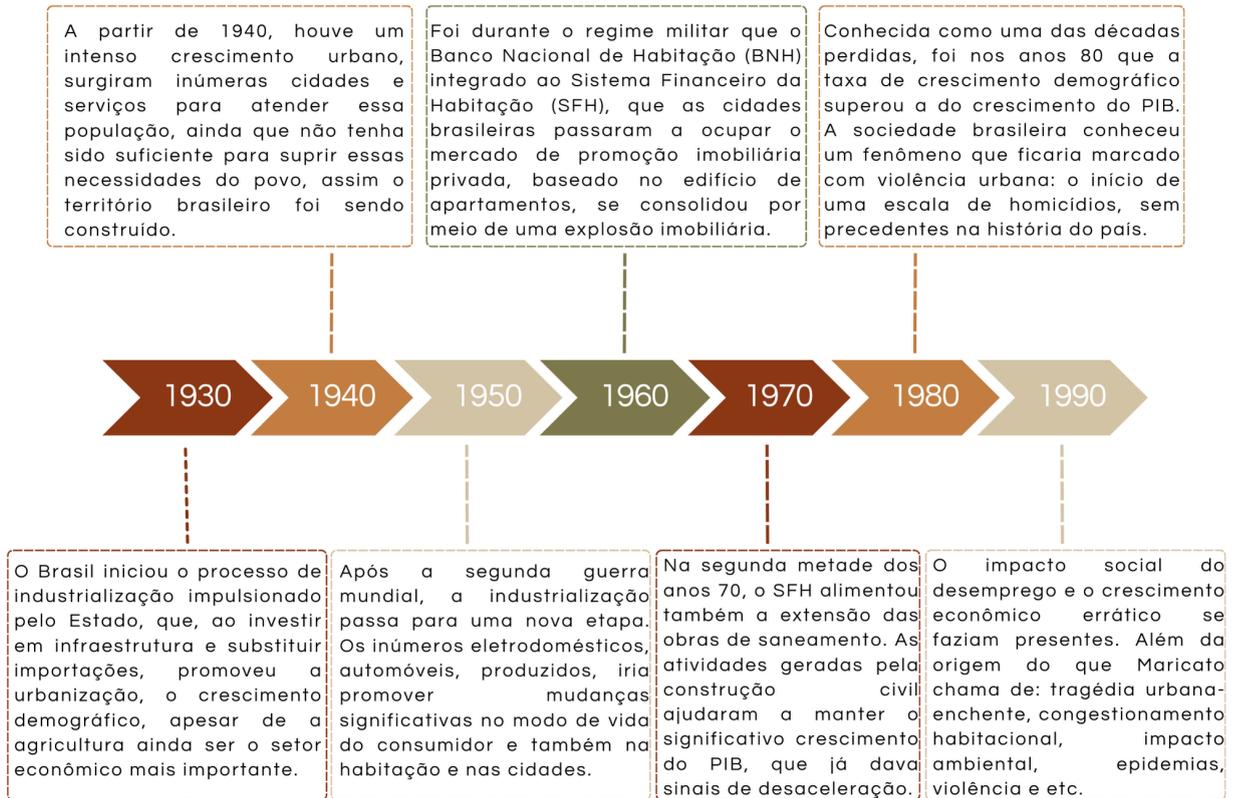
As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e o início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno. No entanto, essa rápida urbanização ocorreu de forma desordenada, gerando problemas como a periferização urbana, a desigualdade social e a precariedade dos serviços públicos.

Conforme, Maricato (2002), a urbanização foi fortemente influenciada por esses fatores: a importância do trabalho escravo, inclusive na construção e manutenção dos edifícios e das cidades, a pouca importância dada à reprodução da força de trabalho mesmo com a emergência do trabalho livre, e o poder político relacionado ao patrimônio pessoal.

Para compreender o atual cenário urbano, é fundamental entender alguns dos principais acontecimentos históricos que marcaram o crescimento urbano brasileiro ao longo das décadas (Figura 09).

² Maricato, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana** / 7. ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002.

Figura 09: Linha do tempo - Crescimento urbano brasileiro.



Fonte: Maricato, 2013. Adaptado pela autora, 2024.

Partindo desse cenário, o Brasil apontou um crescimento econômico acelerado entre 1940 a 1970 sem modificar significativamente a forte desigualdade já existente. Já nas décadas perdidas de 1980 e 1990, apresentou a primeira grande concentração de pobreza urbana. Para Maricato (2013, p. 22), “o crescimento urbano sempre se deu com exclusão social, desde a emergência do trabalhador livre na sociedade brasileira, que é quando as cidades tendem a ganhar nova dimensão e tem início o problema de habitação”. Ainda segundo a autora, a tragédia urbana brasileira não é resultado das décadas perdidas. Tem seus elos ligados em cinco séculos de formação da sociedade brasileira, em especial a partir da privatização da terra (1850) e da emergência do trabalho livre (1888).

A Lei de Terras de 1850 foi promulgada em um momento crucial da história brasileira, marcado pela transição do trabalho escravo para o trabalho livre (1888) e pela necessidade de reestruturar a economia. Com o fim do tráfico negreiro, a mão de obra escrava se tornou cada vez mais escassa e cara, exigindo uma nova organização da produção agrícola. Essa Lei representou um marco na história da questão fundiária no Brasil, consolidando um modelo de propriedade que beneficiou os grandes proprietários e dificultou o acesso à terra para a maioria da população. As consequências dessa lei ainda são sentidas hoje, contribuindo para a concentração de terras, as desigualdades sociais e os conflitos no campo.

Como reflexo dessa lei, as periferias cresceram muito mais que o núcleo central, o que provocou um aumento das regiões pobres. Favelas, cortiços, ocupações irregulares e clandestinas, miséria urbana, moradias de riscos e vazios urbanos, são respostas dessa produção desigual do espaço urbano sob o capitalismo. Os governos municipais e estaduais desviaram sua atenção dos vazios urbanos, que se valorizam com os investimentos públicos e privados feitos nos arredores, jogando cada vez mais a população nas franjas urbanas, áreas inadequadas ao desenvolvimento urbano racional.

As cidades brasileiras, de modo geral, apresentam uma organização interna caótica, com problemas semelhantes em todo o território, embora variem em grau e intensidade. Santos (2013, p. 105) afirma que “quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas”, porém esta é uma realidade mais factível a partir da segunda metade do século XX, quando vivencia-se a chamada urbanização corporativa, definida por:

[...] urbanização corporativa, isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas, constitui um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que esses são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais. (Santos, 2013, p.105)

Para o autor (2013, p. 106) essa urbanização corporativa traz às cidades um modelo centro-periferia com características espaciais específicas “tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população” que produzem cidades com “vastas superfícies entremeadas de vazios” e que possuem a capacidade de, uma a outra, sustentar e alimentar, trazendo junto com o crescimento da cidade o crescimento sistemático de suas chagas. O autor ilustra esse processo de retroalimentação das características da urbanização corporativa ao declarar que “as cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-versa; porque há vazios as cidades são grandes”.

Os efeitos dessa rápida transformação demonstram um grande índice de concentração populacional em conjunto com a lógica capitalista de organização do espaço, além de que o planejamento inadequado do uso urbano do solo, privou as faixas de menor renda da população das condições básicas de urbanidade e de direito à cidade, e estas, por sua vez, passaram a ocupar áreas não apropriadas e/ou com restrições de uso.

No contexto da urbanização brasileira, o planejamento urbano e regional das cidades é uma possibilidade?

2.2 A URBE: UM CAOS A PEDIR POR PLANEJAMENTO

2.2.1 ESPAÇO URBANO CAPITALISTA

Como já abordado no capítulo anterior, a rápida urbanização brasileira, marcada por profundas desigualdades, resultou em cidades fragmentadas e com graves problemas sociais e ambientais. A herança colonial, a industrialização acelerada e as políticas públicas muitas vezes desordenadas contribuíram para essa situação.

As cidades seguem um padrão de crescimento urbano, consolidando áreas de acordo com a classe social da população. Em paralelo, o poder público prioriza investimentos em áreas mais ricas da cidade, excluindo grande parte da população e negando seus direitos básicos, como possuir moradias dignas e ter acesso a equipamentos públicos e infraestrutura³.

Em áreas marginalizadas, o Estado se faz ausente, gerando uma estrutura urbana precária, com infraestrutura inexistente ou insuficiente, o que implica na qualidade de vida, mobilidade e acesso da população aos serviços e ao mercado de trabalho. Em muitos dos casos, é preciso reorganizar o espaço urbano (revitalizar ou reestruturar), o fato é que é preciso “planejar o espaço”, pensar na reorganização do espaço visando atender não somente os interesses do capital ou da classe dominadora.

Diante desse cenário, Maricato (1996)⁴ alerta para a necessidade de um novo paradigma no planejamento urbano, fundamentado em dados concretos e na participação da sociedade civil. Nessa situação, o planejamento urbano surge como uma resposta aos problemas enfrentados pelas cidades, e também como um instrumento de debate, como uma ação do Estado, que atua de forma direta na geração dos conflitos urbanos. Para discutir sobre planejamento, é preciso buscar seu conceito, para depois, entender o processo. Para Santos (2004),

O planejamento é um processo contínuo que envolve a coleta, organização e análises sistematizadas das informações, por meio de procedimentos de métodos, para chegar a decisões ou a escolhas acerca das melhores alternativas para o aproveitamento dos recursos disponíveis. Sua finalidade é atingir metas específicas para o futuro, levando a uma melhoria de uma determinada situação e ao desenvolvimento das sociedades (Santos, 2004, p.24).

³ Henri Lefebvre, em seu livro “Le droit à la ville”, apresenta uma análise sobre a distribuição igualitária do espaço, conceituado como Direito à Cidade: “[o direito à cidade] significa o direito dos cidadãos-citadinos e dos grupos que eles constituem (sobre a base das relações sociais) de figurar sobre todas as redes e circuitos de comunicação, de informação, de trocas”. É um apelo e uma exigência que “só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada”.

⁴ Maricato, E. **Metrópole na periferia do capitalismo**: Ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

Ainda segundo a autora, planejar é estar a serviço de interesses públicos por meio do ordenamento das atividades humanas. O planejamento urbano é um processo de elaboração de soluções que visam tanto melhorar ou requalificar uma área urbana já existente, como também criar uma nova urbanização em determinada região, portanto esta atividade possibilita o contato do profissional com a sociedade inteira, e não apenas com uma parte da população com maior poder aquisitivo. Alguns elementos são fundamentais para compor o processo de planejamento urbano (Figura 10):

Figura 10: Diagrama - Elementos do Planejamento Urbano.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Esses elementos são como as peças de um quebra-cabeça que, quando encaixadas corretamente, formam uma imagem completa e funcional da cidade. Cada elemento desempenha um papel crucial para garantir o desenvolvimento urbano harmonioso e a melhoria da qualidade de vida da população.

Desde os primórdios da colonização, a terra sempre foi um elemento central na organização do território brasileiro. A economia colonial, baseada na exploração de recursos naturais, exigia uma gestão eficaz das vastas extensões de terra. A divisão e a destinação de propriedades, desde as grandes sesmarias até as pequenas parcelas, moldaram a estrutura fundiária do país e influenciaram profundamente seu desenvolvimento socioeconômico. Hoje,

nesse sentido, pouca coisa mudou. O Brasil é um país que planeja, mas na direção errada, é bizarro falar sobre planejamento urbano em um país onde os planos não são implementados.

O vertiginoso crescimento das médias e grandes cidades brasileiras, concentrado principalmente entre as décadas de 1950 e 1980, moldou o perfil urbano do país nas últimas seis décadas. No entanto, as raízes desse processo remontam ao final do século XIX. Ao longo desse tempo, o planejamento urbano brasileiro passou por diversas fases (Figura 11), desde a adaptação de modelos europeus até a elaboração de planos complexos e, em alguns casos, a ausência de instrumentos de planejamento básicos, como mapas.

Figura 11: Linha do tempo - Fases do planejamento urbano brasileiro.



Fonte: Villaça, 1999, p. 169-243. Adaptado pela autora, 2024.

No que se refere ao planejamento urbano das cidades, um dos primeiros marcos relevantes no cenário nacional se deu apenas em 1875, com os planos de embelezamento ou higienismo. Conforme Villaça (1999), eram planos que provinham da tradição europeia, e consistiam basicamente no alargamento de vias, erradicação de ocupações de baixa renda nas áreas mais centrais, implementação de infra-estrutura, especialmente de saneamento, e ajardinamento de parques e praças.

Possuindo como referência a Paris de Haussmann⁵, o prefeito da época, Pereira Passos propôs a primeira reforma urbanística no Rio de Janeiro. Entretanto, diferente da Europa, o surgimento do higienismo brasileiro não está ligado a solucionar o caos proporcionado pela industrialização, mas na necessidade de mudar e modernizar as estruturas coloniais deficientes, vista como foco de propagação de epidemias causadas pelas condições deploráveis de habitação. A maior parte desses planos previam aberturas de novas avenidas, tendo como resultado a destruição de áreas consideradas insalubres, conhecidas como cortiços, empurrando a população de baixa renda para as extremidades das cidades sem qualquer tipo de planejamento para os habitantes.

Aos poucos, os planos passaram a incluir toda a cidade, e a se preocupar com a integração das diretrizes para todo o território do Município, e não apenas para algumas áreas específicas. As vias não são pensadas apenas em termos de embelezamento, mas também em termos de transporte (Villaça, 1999).

Embora Leme (1999) situe o início dos zoneamentos e da legislação urbanística no Brasil a partir desse evento, Villaça (1999) argumenta que já havia rudimentos de zoneamento no século XIX, como as proibições de cortiços e vilas operárias em áreas específicas.

O Plano Agache, iniciado em 1930, é um dos principais representantes da segunda fase, ele marca a transição dos planos de embelezamento para os superplanos. Entre os temas tratados no plano de Agache estão a remodelação imobiliária, o abastecimento de água, a coleta de esgoto, o combate a inundações e a limpeza pública (Villaça, 1999).

A base do Plano Agache era a renovação da dimensão físico-territorial, e não a preparação da cidade para o desenvolvimento. Era uma intervenção pontual, que deveria se limitar ao Centro, lugar por excelência das negociações financeiras.

Ao final, conforme Villaça (1999, p. 207), há um “detalhado conjunto de leis urbanísticas [...] versando sobre loteamentos, desapropriações, gabaritos, edificações e estética urbana.” Ainda segundo o autor, esse zoneamento não foi desenvolvido.

⁵ George-Eugène Haussmann transformou radicalmente Paris durante o século XIX, criando uma cidade mais moderna, higiênica e esteticamente uniforme. O plano de Haussmann foi executado em três partes. As antigas ruas foram substituídas por grandes e amplas avenidas, caracterizadas por fileiras de prédios neoclássicos em tons de creme alinhados e proporcionais. Além das grandes avenidas, Haussmann construiu grandes quarteirões, parques, um sistema de esgoto abrangente, um novo aqueduto que dava acesso amplo a água doce, uma rede de canos de gás subterrâneos para iluminar ruas e prédios, fontes complexas, banheiros públicos grandiosos e fileiras de árvores.

Mais adiante, os planos começam a agregar outros aspectos além dos relacionados ao território, como econômicos e sociais. Segundo Villaça (1999), as principais características dos planos desse período são:

Distanciamento entre as propostas contidas nos planos, por um lado, e as possibilidades de que essas propostas sejam efetivamente implementadas, por outro; Conflito entre propostas cada vez mais abrangentes, e estruturas administrativas cada vez mais setorializadas e especializadas; Dificuldades e indefinições quanto à aprovação dos planos, uma vez que até então estes eram da alçada do Executivo e, a partir da incorporação de leis e recomendações das mais diversas naturezas, passaram a ser também da alçada do Legislativo (Villaça, 1999, p. 214).

Ainda de acordo com o autor, quando mais complexo os planos, mais cresciam os problemas sociais nos quais se envolviam e com isso mais se afastava dos interesses da classe dominante e das suas possibilidades de aplicações. O principal exemplo desse tipo de plano é o Plano Doxiadis⁶ para o Rio de Janeiro, em 1965.

Como resposta à fase anterior, em 1971, passaram a ser elaborados planos que abriam mão dos diagnósticos técnicos extensos e dos mapas que ilustravam as propostas. A busca por simplificar o conteúdo errou a mão, e os planos acabaram reduzidos quase a cartas de intenções.

A democratização do Brasil trouxe consigo uma nova concepção de planejamento urbano, que deixou de ser um processo técnico e neutro para se tornar um espaço de debate e participação social. A Constituição de 1988, ao reconhecer os planos diretores como instrumentos fundamentais para o desenvolvimento urbano, consolidou essa nova perspectiva. O Estatuto da Cidade, por sua vez, ao estabelecer o direito à cidade sustentável, ampliou ainda mais o leque de possibilidades para a gestão democrática do espaço urbano.

Esses planos apenas enumeram um certo conjunto de objetivos e diretrizes genéricas e, assim, acabavam ocultando os conflitos inerentes à diversidade de interesses relativos ao espaço urbano.

Afinal, o espaço urbano é um produto social, resultado da interação de diversos atores com interesses muitas vezes divergentes. Quais são esses atores? Quais são os agentes de produção do espaço urbano? Quem são os agentes que moldam o crescimento das cidades, definem os usos do solo e controlam os investimentos?

⁶ O Plano Doxiadis, com sua característica marcadamente físico-territorial, propõe um modelo idealizado de cidade estruturado em comunidades de diferentes tamanhos e hierarquias interdependentes. O plano busca o equilíbrio entre as necessidades humanas e o ambiente físico. Doxiadis estabeleceu diretrizes detalhadas, incluindo a previsão de crescimento populacional em um horizonte de 35 anos, com revisões periódicas. Embora inovador em sua época, o plano é criticado por sua visão determinista e por não considerar suficientemente a complexidade dos processos urbanos e a capacidade de ação dos indivíduos e grupos sociais.

A perspectiva de Corrêa (1989, p.11) oferece uma visão sobre o espaço urbano capitalista “é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço”. Suas ações derivam da “dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem”.

A produção do espaço [...] é consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (Corrêa, 2018, p.43)

A compreensão da lógica de produção do espaço perpassa a definição dos atores sociais responsáveis por este processo. De acordo com Corrêa (1989) ao definir os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, temos (Figura 12):

Figura 12: Agentes responsáveis pela produção do espaço urbano.



Fonte: Corrêa, 1989, p. 13-29. Adaptado pela autora, 2024.

É inevitável destacar que estes autores não atuam isoladamente, mas sim de forma interligada, conforme aponta Corrêa (2018) pode um mesmo agente, a exemplo de uma empresa industrial, detentora dos meios de produção, ser promotora imobiliária ao investir em novos loteamentos de expressivo status social em locais distantes a sua instalação, produzindo assim, um mesmo agente social, diferentes espaços na cidade.

As cidades, após o intenso processo de urbanização, em vez de proporcionar o bem-estar de toda a população por meio do planejamento urbano, reproduzem historicamente

as injustiças sociais, segregando a população em áreas centrais privilegiadas e periferias marcadas pela precariedade e pela falta de acesso a serviços básicos.

Conforme Rolnik (2006)⁷, a cidade é dividida entre a porção legal, rica e com infraestrutura e a ilegal, pobre e precária, a população que está em situação desfavorável acaba tendo muito pouco acesso às oportunidades de trabalho, cultura e lazer. É notório que existe uma minoria qualificada e uma maioria com condições urbanísticas precárias, herança do período colonial.

A cidade nunca pode crescer para dentro, aproveitando locais que estão vazios e que podem ser adensados, é impossível que a maior parte da população consiga pagar para viver em áreas centrais. Em geral, a população de baixa renda só tem a possibilidade de ocupar áreas periféricas, que são mais baratas por não ter qualquer tipo de infraestrutura. Primeiro ocupa, para depois de muita luta conseguir o mínimo de infraestrutura.

Essa conduta não é exclusiva dos agentes do mercado informal: a própria ação do poder político muitas das vezes reforça a tendência de expulsão dos pobres das áreas mais bem localizadas, à medida que procura os terrenos mais baratos e periféricos para a construção de grandes empreendimentos. Esses processos geram efeitos perigosos para as cidades como um todo. Ao concentrar todas as oportunidades de emprego em um fragmento da cidade, e estender a ocupação a periferias cada vez mais distantes, a consequência direta é a necessidade de deslocamentos cada vez mais longos, sobrecarregando o sistema de transporte e gerando um ciclo vicioso de pobreza e exclusão.

O padrão de crescimento urbano desordenado que se observa em todo o país é comumente atribuído à "falta de planejamento". No entanto, essa percepção simplifica uma realidade complexa. A expansão urbana brasileira resulta de uma interação perversa entre fatores socioeconômicos, escolhas de planejamento e práticas políticas, que juntos moldam um modelo urbano excludente, beneficiando poucos em detrimento da maioria.

Para entender a lógica de produção das áreas ociosas ou subutilizadas nas cidades brasileiras, cabe destacar que os atores sociais responsáveis por esse processo são os proprietários fundiários, através da retenção especulativa do imóvel, e o Estado, que enquanto responsável pela regulação do uso do solo permanece inerte, não promovendo o cumprimento da função social, que relaciona-se a coletividade, acima da do direito individual da propriedade privada.

⁷ Rolnik, R. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país - avanços e desafios**. Políticas sociais - acompanhamento e análise, nº 12, Ipea, Brasília, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4507>. Acesso em: 15 julho 2024.

2.2.2 OS VAZIOS URBANOS

Conforme já apresentado, a industrialização ocasionou uma rápida expansão urbana, em meados do século XX, moldando o perfil urbano brasileiro, marcado pela atração da classe operária dos grandes centros urbanos em busca de emprego, criando assim um padrão de ocupação periférica. O planejamento urbano surge como promessa de melhoria de vida para a população, mas seu desenvolvimento e implementação foram marcados por desigualdades.

Em concordância com Brajato (2015) e Maricato (2015)⁸, os Planos Diretores brasileiros, apesar de serem norteados pelo Estatuto da Cidade, frequentemente não têm sido eficazes em solucionar os problemas urbanos. Isso ocorre porque, em grande medida, esses instrumentos refletem interesses tradicionais, como os do mercado imobiliário e de grandes empreendedores, em detrimento de uma visão mais ampla e democrática do desenvolvimento urbano.

Com o advento da pós-industrialização, a indústria deixou de ocupar o centro urbano. Segundo Clichevsky (apud Silva, 2020), esse processo de espraiamento urbano resultou em diversos lugares da cidade em vazios, as áreas periféricas, com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana, sofreram com o surgimento de loteamentos “salteados”, resultando em áreas de propriedade e tamanhos variados. O antigo centro das urbes foi o grande palco de atuação dessa problemática urbana, sofrendo por uma perda significativa de parte do seu contingente habitacional (Vaz e Silveira, 2007).

A rápida expansão urbana e a implementação desigual do planejamento urbano brasileiro, descontente da ideia de desenvolvimento urbano, se apresentou de forma incoerente, de acordo com Souza:

A expansão urbana, em vez de acompanhar os eixos bem definidos, que são aqueles determinados pelos corredores ferroviários, avança em todas as direções como uma mancha de óleo, embora, ao mesmo tempo, avance aos “saltos” devido à presença dos vazios urbanos a serem debitados na conta da especulação imobiliária (Souza 2013, p. 86).

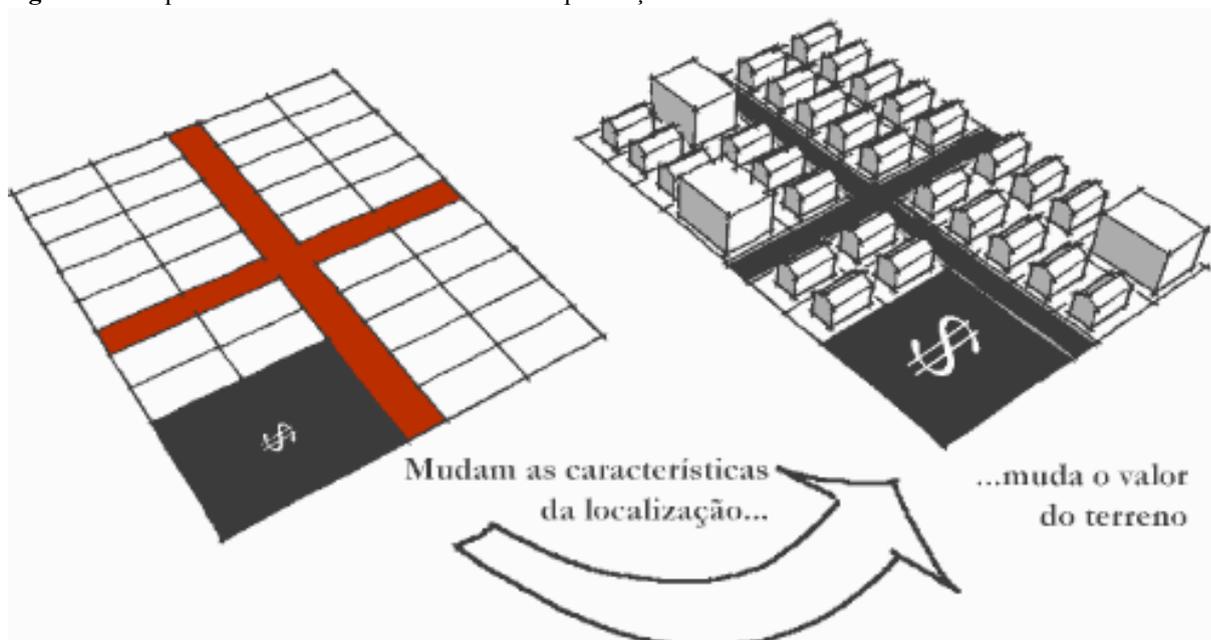
Ao fazer um trajeto diário pela cidade, é comum deparar com espaços silenciosos. Tais espaços que se encontram vazios, seja por não ter nenhuma edificação ou por apresentar uma edificação em um estado de obsolescência e abandono, são chamados de vazios urbanos. Os vazios urbanos destoam da malha urbana pelas suas condições de uso e ocupação (Borde, 2006) e são produtos de uma série de fatores que tiveram papéis decisivos ao longo da

⁸ Maricato, E. **Para entender a crise urbana**. 1ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2015.

formação das cidades contemporâneas, que adotam o modelo de desenvolvimento da lógica capitalista do valor do solo urbano.

A terra possui um valor intrínseco (uso) e um valor de mercado (troca), sendo este último influenciado por diversos fatores: a localização do terreno, o fácil acesso aos lugares, à infraestrutura, à privacidade, ao processo de valorização espacial. A melhoria do preço está inter-relacionada com as condições de reprodução do espaço urbano (Carlos, 2018). Tais melhorias, quando realizadas no entorno de um terreno, acabam agregando-lhe maior valor. Terrenos com boa infraestrutura são mais caros que terrenos sem nenhuma infra-estrutura (Figura 13). O mesmo vale para a pavimentação das vias.

Figura 13: Esquema básico de funcionamento da especulação imobiliária.



Fonte: Renato Saboya, 2008.

Nessa dinâmica, as melhores áreas da cidade são habitadas pela classe de maior renda, enquanto restam à parcela de menor poder aquisitivo as áreas menos privilegiadas.

Segundo a Denaldi *et al*:

As cidades brasileiras trazem marcas de um processo de urbanização predatória e excludente, que resulta em grande desigualdade urbana: nas áreas mais centrais e dotadas de infraestrutura, onde o preço da terra é elevado, é comum encontrar imóveis vazios ou subutilizados, retidos especulativamente, à espera de uma (ainda maior) valorização, enquanto a cidade se expande e a periferia se adensa. (Denaldi et al, 2015a, p. 7)

Dessa forma, a organização do espaço urbano está diretamente ligada ao uso do solo, sendo moldada por mecanismos de mercado baseados na propriedade privada da terra. Isso restringe o acesso à cidade, especialmente para aqueles com menor poder aquisitivo. Conforme Bazolli (2009) enfatiza a elevação dos custos de urbanização:

O espaço urbano convertido em lotes retidos para especulação imobiliária se transforma em imensos vazios em meio à região central das cidades, normalmente dotados de infraestrutura, sendo detectado na maioria das cidades brasileiras como causadores de efeitos no custo da cidade. (Bazolli, 2009, p.106)

Clichevsky (apud Silva, 2020) expõe que o surgimento de vazios urbanos é um fenômeno complexo, resultado da interação de diversos fatores, sendo o mercado imobiliário um dos principais agentes envolvidos, o mesmo também é denominado de “mercado de terras”, a autora explica que esse mercado é regido por agentes de diferentes domínios, os privados e os públicos, assim como diferentes escalas de atuação.

A especulação imobiliária se transforma em um grande problema, gerando um grande vazio na cidade. Carlos (apud Farias, 2019, p.26) afirma que os vazios urbanos “são locais de ruptura de ritmos e de realizações desiguais de poder, que se traduzem em transformações da morfologia urbana”. A verdade é que existem diversos conceitos sobre vazios urbanos e suas variações conforme o objeto de estudo proposto (Quadro 01).

Quadro 01: Quadro de conceitos de vazios urbanos.

VAZIOS URBANOS: CONCEITOS	
VILLAÇA (1989)	enormes extensões de áreas urbanas equipadas ou semi-equipadas, com grandes quantidades de glebas ou lotes vagos.
FIALOVÁ (1996)	são um fenômeno urbano que evidenciam a multiplicidade e diversidade de um espaço então, para se entender o vazio, é preciso entender o lugar em que ele se encontra, sua especificidade cultural e sua história. São resultados de um encontro entre o passado e presente, assim como da identidade e da memória local.
CLICHEVSKY (2000)	aqueles que compreendem terrenos e edificações à espera de serem demolidas, caracterizados por serem estruturas com alto nível de degradação e obsolescência nos centros urbanos.
FAUSTO E RÁBAGO (2001)	como espaços remanescente na dinâmica urbana, sendo aquelas terras urbanas que permanecem vazias ou subutilizadas, atendidas diretamente ou muito próximo à infraestrutura urbana já instalada, e devido seu estado de falta de uso, contraria o princípio da função social.
CINTRÃO (2005)	aqueles formados pelas áreas de terras loteadas e desocupadas sem nenhum uso e que se situam em áreas totalmente urbanizadas ou contíguas a estas.
MAGALHÃES (2005)	bastante amplo, envolvendo termos como terrenos vagos, terras especulativas, terras devolutas, terrenos subaproveitados, relacionando-se com a propriedade urbana, regular ou irregular, ao tamanho e à localização.
BORDE (2006)	como terrenos e edifícios vacantes que se diferenciam no tecido urbano por estarem sem ocupação, sem uso ou subutilizado, sendo representativos de mudanças socioeconômicas e produzidos a partir de um esvaziamento da área.
MEDEIROS (2007)	é um fenômeno típico da sociedade pós-industrial, podendo ser resultante de espaços residuais, zonas industriais obsoletas, de corredores e pátios ferroviários esquecidos, dos movimentos de especulação imobiliária, de catástrofes ou mesmo de edifícios centrais abandonados.
JANEIRO (2007)	bolsas vazias na cidade, áreas destituídas, onde aquilo que lá acontecia já não acontece, ou onde lá nunca nada aconteceu
RODRIGUES (2007)	podem ser pequenas, médias ou grandes glebas, edifícios e estruturas abandonadas, enfim, toda uma sorte de enclaves ou apêndices que são comumente lidos como mácula ou evidência de certas falhas no processo de urbanização de uma cidade
BARBOSA (2018)	toda área parcelada ou não parcelada, localizada em meio à uma malha urbana consolidada, sendo subutilizada ou desocupada.

Fonte: Elaborado pela autora a partir de diferentes autores, 2024.

A expressão vazio urbano evoca, em geral, imagens de espaços degradados e sem função. Contudo, essa visão simplificada oculta o potencial transformador desses locais. Vazios urbanos são, na verdade, espaços em constante mutação, que podem ser

reconfigurados para atender às necessidades da cidade. Eles representam oportunidades de mudança, abrindo caminho para novos usos e construções. Nesse sentido, o vazio se revela como uma força latente, uma promessa de futuro (Clemente, 2011).

Ditmmar (2006, p. 69) sintetiza em um quadro (Quadro 02) as definições mínimas destes termos: vazio urbano, remanescente urbano, áreas ociosas e espaços residuais de acordo com Abascal (2004); Brissac (2000); Edner (1997); Solá-Morales (1995); Villaça (1983).

Quadro 02: Conceitos relacionados aos vazios urbanos.

VAZIO URBANO				
"NÃO-LUGARES" TERMO ABRANGENTE PARA SE DEFINIR O QUE SEJAM ÁREAS DESOCUPADAS EM MEIO A MALHA URBANA				
VAZIO DE USO	REMANESCIMENTO URBANO	espaço abandonado antigo uso hoje inexistente	descontinuidade e rupturas remanescente de reconfigurações urbanas espaço em mutação	<ul style="list-style-type: none"> • antigas áreas portuárias • antigas áreas industriais • antigas áreas de ferroviárias • antigas áreas de rodovias • antigas áreas de mineração • edifícios abandonados (imóveis vazios)
VAZIO FÍSICO	ÁREA OCIOSA	espaço subutilizado "em compasso de espera"	elemento físico (com possível mediação) associado a elevada quantidade de terras	<ul style="list-style-type: none"> • espaços não parcelados (glebas) frutos da especulação imobiliária • loteamentos não ocupados
VAZIO FÍSICO E DE USO	ESPAÇO RESIDUAL	espaço intersticial "sobras"	espaço desocupado ou subutilizado terrian vague	<ul style="list-style-type: none"> • orlas rodoviárias • orlas ferroviárias • espaços de servidão de linhas de alta tensão • orlas de rios • áreas junto a viadutos • miolos de quadras

Fonte: Ditmmar (2006, p.69), adaptado pela autora, 2024.

Partindo dessas definições o autor conceitua vazios urbanos como sendo áreas construídas ou não, desocupadas ou subutilizadas, que possuem como característica em comum o fato de serem "resíduos do crescimento da cidade", podendo ser caracterizados pelas questões físicas e/ou esvaziamento de uso.

No Brasil, a expressão vazio urbano é utilizada para nomear um acontecimento urbano, enquanto terreno baldio, abandonado, ocioso, entre outras expressões. Borde (2006, p.51) estrutura os conceitos de vazios urbanos na urbanização brasileira (Quadro 03).

Quadro 03: Conceitos dos vazios urbanos no contexto brasileiro.

VAZIOS URBANOS: CONTEXTO BRASILEIRO		
CONCEITO	DEFINIÇÃO	CONTEXTO
Terras devolutas	Terras públicas sem algum uso ou serviço do Estado: “terras vagas, vazias, ermas, não ocupadas; consideradas, evidentemente, terras públicas por este fato” (Baldez, 1986).	Brasil. Lei de Terras, 1859. Primeira expressão utilizada nos documentos do urbanismo brasileiros, para identificar as terras abandonadas, vagas, sem proprietário.
Áreas obsoletas	Áreas com defasagem espaço-temporal do ponto de vista dos processos produtivos.	
Áreas insalubres	Inspirado nos lotes insalubres franceses: áreas sem condições de saneamento e salubridade no tecido consolidado.	Brasil. Higienismo. Planos do início do século XX.
Esplanada	Urbanismo carioca: áreas planas resultantes do arrastamento dos morros do Castelo e de Santo Antonio. Neste contexto, esplanada remete, ao vazio que não consegue ser preenchido apesar dos vários projetos elaborados para essas áreas.	Brasil. Rio de Janeiro, Comissão do Plano da Cidade, 1938. Brasília, década 1960. Esplanada designa o grande vazio projetado para contemplação do poder emanado pelos prédios públicos que a conformam.
Espaço/ áreas/tecidos degradados	Adjetivada de degradada justificam-se ações de renovação urbana na área. Utilizada no Plano Doxiadis (1965) e nas Cartas patrimoniais (1972).	Áreas esvaziadas ou em processo de esvaziamento como a zona do Mangue analisado por Doxiadis em micro-escala. Noção utilizada também nas cartas patrimoniais.
Terreno baldio (espanhol) Terreno baldio (português)	Terrenos não ocupados e não utilizados, em estado de abandono. Expressão utilizada também para designar os espaços livres abandonados que integram lotes de edificações abandonadas. No primeiro caso, são mais comuns nas áreas de expansão urbana e, no segundo, nas áreas urbanas consolidadas.	América Latina e Brasil.

Fonte: Borde, 2006, p. 51. Adaptado pela autora, 2024.

Segundo a autora (2006, p. 5), “até poucas décadas atrás, vazios eram as áreas para onde a cidade ainda poderia expandir, em oposição às áreas cheias, densas,

consolidadas”, assim, vazios também podia ser considerados como espaços livres, áreas verdes e praças, em oposição aos espaços cheios.

A partir de meados do século XIX, o vazio urbano, antes negligenciado, emerge como um conceito inquietante. A explosão demográfica e industrial em metrópoles como Londres e Paris intensifica a densidade urbana e revela a fragilidade do tecido social. A racionalidade moderna, ao mesmo tempo que impulsiona o crescimento, acentua a sensação de esvaziamento, contrastando com a vitalidade das novas estruturas produtivas.

De acordo com Borde (2006), dentro do contexto brasileiro, o vazio urbano é um fenômeno configurado pelo terreno não ocupado, não utilizado ou subutilizado a ser controlado. Quanto à sua causa, podem ser provocados devido a três critérios (Quadro 04):

Quadro 04: Critérios de causa de vazios urbanos.

CRITÉRIOS	
VAZIO PROJETUAL	Quando sua formação se relaciona com as intervenções promovidas pelo Estado
VAZIO ESTRUTURAL	Decorrente da mudança de função
VAZIO CONJUNTURAL	Formados por conjuntura política

Fonte: Borde, 2006, p.8. Adaptado pela autora, 2024.

Diversos conceitos globais também englobam os vazios urbanos, que foram assimilados aos: *Friches urbaines*, *derelict lands*, *brownfields*, *wastelands*, *tierras vacantes e terrains vagues* (Borde, 2006). Solá-Morales (1996) definiu vazios urbanos através da expressão francesa *terrain vague*, pela multiplicidade de significados que esta expressão permite designar os lugares, territórios e edifícios que desfrutam de uma dupla condição.

Segundo o autor, *terrain vague*⁹ faz referência ao tempo histórico e é resultante do encontro entre o passado e presente, bem como da identidade e da memória local (Figura 14). Fialová (1996), alinhada a Solá-Morales, destaca a importância de compreender os vazios urbanos como reflexos da complexidade e diversidade de cada lugar. Para a autora, esses espaços são resultado da interação entre passado e presente, carregando em si a identidade e a memória local. Assim, um terreno baldio em um centro histórico pode revelar vestígios de

⁹ Em francês, *terrain*, apresenta raízes urbanas e ligadas à ideia de um terreno edificável. O termo é, portanto, um espaço urbano específico, com potencial de construção, mas que se encontra em um estado de espera. A palavra *vague* carrega consigo múltiplas conotações. A origem germânica evoca a ideia de instabilidade, enquanto as raízes latinas remetem à noção de vazio, mas também de liberdade e potencial.

ocupações anteriores, enquanto um estacionamento em uma periferia pode simbolizar processos de gentrificação e exclusão social.

Figura 14: Esquema de possibilidades de *terrain vague*.



Fonte: Solá-Morales, 1996. Adaptado pela autora, 2024.

O conceito de *terrain vague* surge como um termo provocativo que expressa a complexidade desses espaços. Justamente por eles representarem o estranho, o não-lugar, que desafia as categorias convencionais de urbanismo. Por outro lado, oferecem um terreno fértil para a experimentação e a construção de novas identidades, desafiando as normas e as hierarquias da cidade estabelecida.

Borde (2006) enfatiza que a expressão vazio urbano, é de uso mais adequado no contexto brasileiro, dado a importância de entendê-lo em sua dupla condição: vazio e urbano. Dessa forma, ela categoriza os vazios urbanos por terrenos e edificações desafetados (não utilizados), subutilizados, desocupados (não ocupados) ou desestabilizados localizados em tecido consolidados e infra-estruturados que passaram, ou estão passando, por um processo de esvaziamento, vazio esvaziado. Segundo a normativa urbanística, áreas com potencial construtivo, mas que não são utilizadas ou edificadas, são consideradas defasadas, subutilizadas ou desocupadas, não cumprindo sua função social. Esses espaços, muitas vezes localizados em áreas centrais das cidades, representam um grande desperdício de recursos e podem gerar diversos problemas urbanos, como a concentração de população em áreas periféricas e a falta de infraestrutura.

É atribuído ao Estado o poder da implementação de políticas públicas, atuando através dos instrumentos urbanísticos presentes nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, efetivando que a terra cumpra a função social da propriedade.

2.2.3 O ESTATUTO DA CIDADE E OS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Como abordado anteriormente, o intenso jogo de interesses no mercado imobiliário desempenham um papel fundamental na transformação de vazios urbanos em áreas habitadas. Diante dessas ineficiências, qual o papel do Estado na correção das desigualdades e na promoção de um desenvolvimento urbano eficaz?

A Emenda Popular da Reforma Urbana, apresentada na Constituinte de 1988, inseriu no debate público instrumentos para democratizar o acesso ao solo urbano e combater a especulação imobiliária, promovendo uma nova concepção de cidade. Essa conquista representou um marco histórico na luta por cidades mais justas e democráticas, ao reconhecer o direito à cidade como um direito fundamental e estabelecer diretrizes para uma gestão urbana mais participativa e inclusiva (Denaldi *et al*, 2015).

A Constituição Federal de 1988 (CF/88), fruto de um intenso processo de redemocratização, representou um marco histórico na luta por uma cidade mais justa e democrática. Em um contexto marcado pela desigualdade social e pela urbanização acelerada, movimentos sociais e populares pressionaram pela inclusão de dispositivos que garantem o direito à cidade e a função social da propriedade. Como resultado dessa luta, a CF/88 inseriu um capítulo específico para a política urbana (artigos 182 e 183), foi uma grande conquista, estabelecendo uma série de instrumentos que garantiam, na âmbito de cada município, do direito à cidade, da defesa a função social da cidade, da propriedade e da democratização da gestão urbana.

Depois de mais de uma década de elaboração e debates, a esfera federal criou um projeto de lei complementar, que detalha os instrumentos e mecanismos previstos no capítulo de política urbana da CF/88 para a política urbana. Tal projeto ficou conhecido como Estatuto da Cidade (EC), que foi aprovado em julho de 2001. A partir de então, o capítulo de políticas urbanas, em combinação com o Estatuto da Cidade e o texto da Medida Provisória, dão diretrizes para a política urbana do país, nos níveis federal, estadual e municipal.

O Estatuto da Cidade atribui aos municípios com mais de 20.000 habitantes a responsabilidade de elaborar e implementar Planos Diretores. Esses planos, por sua vez, atuam como instrumentos fundamentais do planejamento urbano, que tem por objetivo orientar o desenvolvimento físico, econômico e social do território municipal. Eles

estabelecem princípios, diretrizes e normas para o uso do solo, a ocupação do espaço urbano e a preservação do meio ambiente, servindo de base para as decisões que moldam o futuro das cidades.

Elaborados com ampla participação popular, os Planos Diretores definem as diretrizes para um desenvolvimento urbano sustentável. A partir deles, são gerados instrumentos como o Código de Obras e Urbanismo, que regulamenta a ocupação do solo, garantindo a qualidade de vida e a preservação do meio ambiente. O Plano Diretor, portanto, desempenha um papel central na organização e no desenvolvimento das cidades, assegurando o crescimento urbano. No entanto, ele não atua isoladamente. Ao contrário, ele se relaciona e interage com diversos outros instrumentos de planejamento urbano, formando um conjunto de ferramentas que visam garantir um progresso urbano mais equilibrado e sustentável (Quadro 05).

Quadro 05: Relação entre instrumentos de planejamento urbano e do plano diretor.

INSTRUMENTOS DO PLANO DIRETOR	
LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO (LUOS):	A LUOS é uma lei específica que detalha as regras de uso e ocupação do solo definidas no Plano Diretor. Ela estabelece os índices de ocupação, coeficiente de aproveitamento, gabarito, recuos e demais parâmetros construtivos para cada zona da cidade.
PLANO DE MOBILIDADE URBANA	Esse plano define as diretrizes para a organização do sistema de transporte da cidade, incluindo a rede viária, o transporte público e as políticas de incentivo ao uso de bicicletas e à caminhada. Ele se articula com o Plano Diretor, definindo as áreas prioritárias para investimentos em transporte e as medidas para incentivar a mobilidade sustentável.
PLANO DE SANEAMENTO BÁSICO	Esse plano estabelece as diretrizes para a prestação dos serviços de abastecimento de água, esgotamento sanitário, limpeza urbana e manejo de resíduos sólidos. Ele se relaciona com o Plano Diretor, definindo as áreas prioritárias para investimentos em infraestrutura e as medidas para garantir o acesso universal aos serviços de saneamento.
PLANO DE GESTÃO DE RISCOS	Esse plano identifica e avalia os riscos de desastres naturais e tecnológicos, estabelecendo medidas para a prevenção, mitigação e resposta a esses eventos. Ele se articula com o Plano Diretor, definindo as áreas de risco e as medidas para reduzir a vulnerabilidade da cidade.
PLANO DE DESENVOLVIMENTO LOCAL	Esse plano define as estratégias para o desenvolvimento econômico e social da cidade, estabelecendo metas e indicadores para avaliar o seu desempenho. Ele se relaciona com o Plano Diretor, definindo as áreas prioritárias para investimentos e as medidas para promover o desenvolvimento local.

Fonte: Estatuto da Cidade, 2001. Adaptado pela autora, 2024.

O Plano Diretor constitui o eixo central da maioria dos instrumentos e institutos destinados à efetivação da função social da propriedade. Segundo Rolnik e Saule (2002), os Instrumentos da Política Urbana são divididos em três grupos: de Democratização da Gestão Urbana, de Regularização Fundiária e de Indução ao Desenvolvimento Urbano (Figura 15).

Figura 15: Esquema conceitual - Instrumentos da Política Urbana.



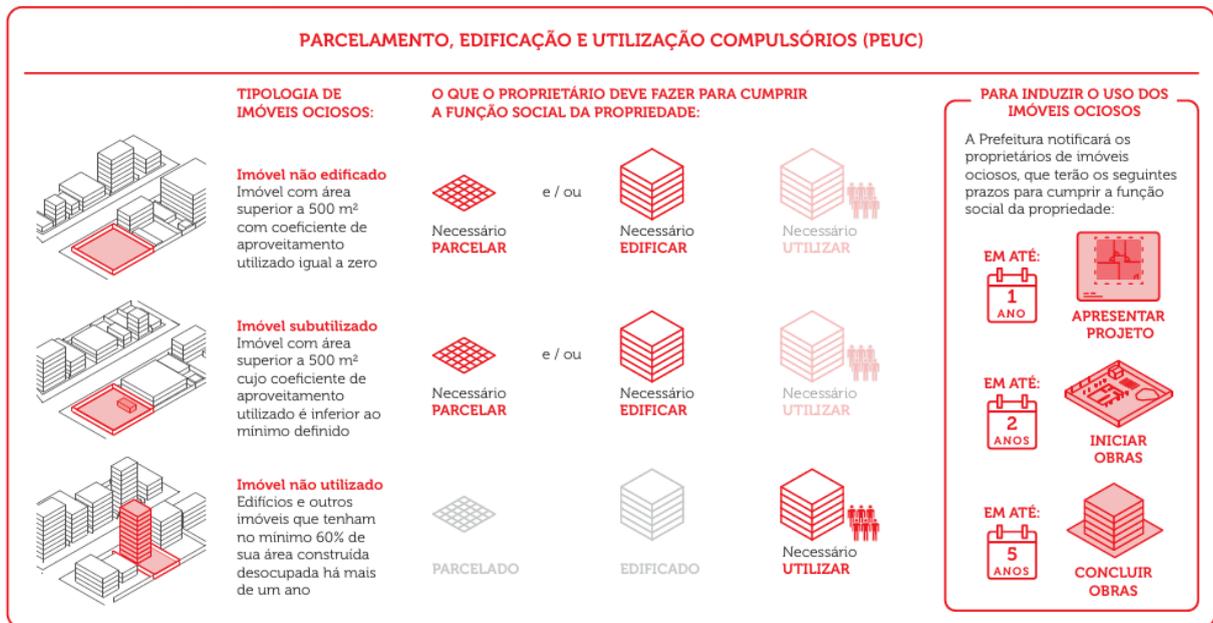
Fonte: Rolnik e Saule, 2002. Adaptado pela autora, 2024.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 5º, confere aos municípios a autonomia para estabelecer, por meio de lei específica, instrumentos que garantam a ocupação de áreas urbanas subutilizadas ou não utilizadas. Essa lei municipal, alinhada ao Plano Diretor e às diretrizes do Estatuto, pode determinar o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização compulsória do solo (PEUC), fixando condições e prazos para a implementação dessas medidas.

Art. 5º Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórias do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação.

O PEUC é um instrumento fundamental para a reintrodução de imóveis ociosos no mercado, combatendo a especulação imobiliária e promovendo o desenvolvimento urbano sustentável. A caracterização dos imóveis sujeitos a esse instrumento deve ser feita com base em critérios que permitam enquadrar o imóvel em uma das três situações mencionadas na Lei Federal (Figura 16).

Figura 16: Exemplo de aplicação do PEUC.



Fonte: São Paulo, 2015, p.74.

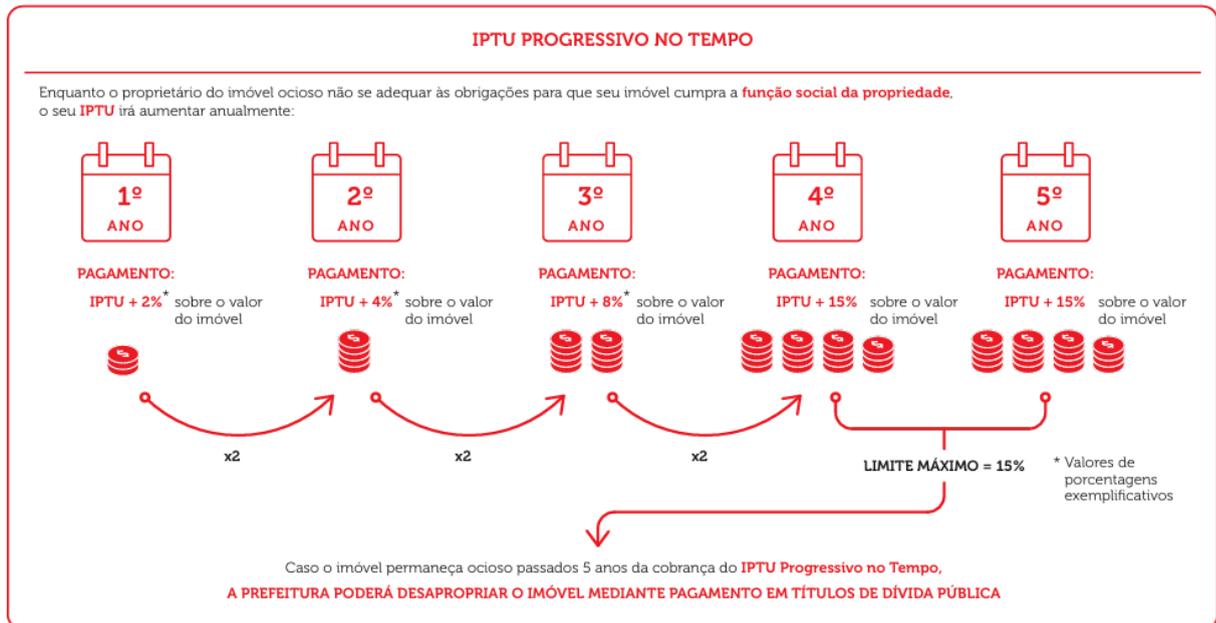
Segundo Denaldi *et al* (2015), uma noção fundamental para a delimitação da aplicação do PEUC é a de coeficiente de aproveitamento (CA), isto é, a relação entre a área edificável e a área do terreno. Desse modo, um imóvel não edificado é aquele que não há qualquer construção, logo o CA é igual a zero. A definição dos imóveis subutilizados faz-se com base no coeficiente de aproveitamento mínimo, limite abaixo do qual o terreno é considerado subutilizado. O CA mínimo deve ser definido em lei, seja ela estabelecida, pelo plano diretor ou lei específica do PEUC, e tanto pode ser único para todo o território municipal, como variar por zona ou por uso de edificação. Os imóveis não utilizados são aqueles em que uma edificação está em total ou parcialmente abandonada, nesse caso, existem dois critérios: a) o tempo mínimo de efetiva não utilização que permita a incidência do PEUC; e b) o percentual de área construída não utilizada.

O Estatuto da Cidade estabelece que os municípios podem determinar, por meio de lei específica, prazos mínimos e máximos para a aplicação do PEUC. Após a notificação do proprietário, é realizada a averbação da obrigação no registro de imóveis, garantindo que as obrigações do PEUC acompanhem o imóvel, independentemente de seu proprietário.

Em caso de descumprimento das obrigações, o município pode aplicar o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, que consiste no aumento gradual da alíquota do IPTU por até cinco anos consecutivos. A alíquota não pode exceder o dobro do ano anterior e o valor máximo é limitado a 15% (Figura 17). O

objetivo do IPTU progressivo é incentivar a utilização do solo urbano e gerar recursos para investimentos em infraestrutura.

Figura 17: Exemplo de aplicação do IPTU progressivo no tempo.



Fonte: São Paulo, 2015, p.75

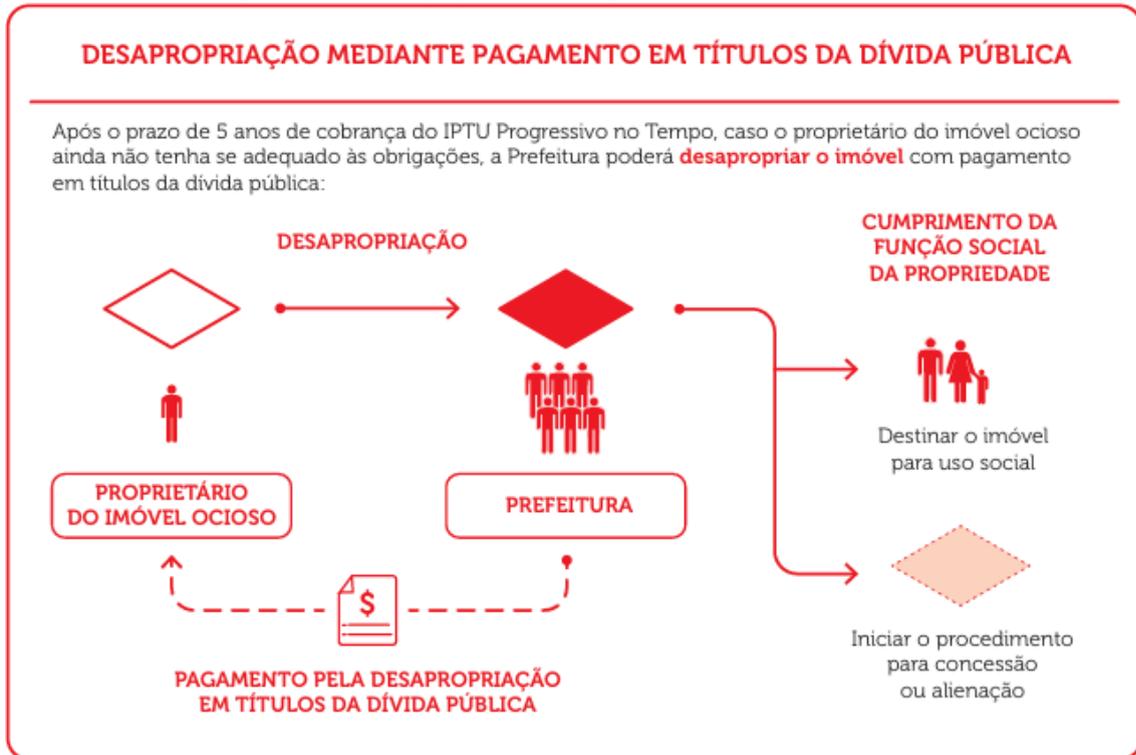
A aplicação desses instrumentos visa, principalmente, reduzir os vazios urbanos, promover a ocupação ordenada do solo, estimular a produção de habitação de interesse social e melhorar a qualidade de vida da população. Ao garantir a ocupação de áreas subutilizadas, os municípios contribuem para o desenvolvimento urbano sustentável e para a redução das desigualdades sociais.

Conforme Denaldi *et al* (2015), para a aplicação do IPTU progressivo no tempo seja feita sem grandes dificuldades, dois fatores são fundamentais: a) o monitoramento dos imóveis notificados, com base em um sistema de informações permanentemente atualizadas; e b) a integração entre o setor de planejamento urbano, sendo ele responsável pela coordenação da aplicação do PEUC, e o setor de finanças municipais, a quem compete o lançamento da progressividade.

Caso o proprietário cumpra a função social do imóvel durante o período de aumento do IPTU, através do parcelamento, edificação ou utilização adequada, a alíquota do imposto retornará ao valor padrão. Caso contrário, após cinco anos, o município poderá desapropriar o imóvel. Essa medida visa garantir que os imóveis urbanos sejam utilizados de forma a atender às necessidades da coletividade, evitando a ociosidade de terrenos e a concentração de riqueza.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 8º, dispõe que a desapropriação é a medida cabível quando o proprietário, após o transcurso de cinco anos de cobrança do IPTU progressivo, não atender à obrigação de parcelamento, edificação ou utilização do imóvel (Figura 18). Vale ressaltar que a desapropriação do imóvel é uma ação extrema e é utilizada como último recurso, após o esgotamento de todas as outras possibilidades de regularização do imóvel.

Figura 18: Exemplo de aplicação da Desapropriação como pagamento de títulos.



Fonte: São Paulo, 2015, p.76

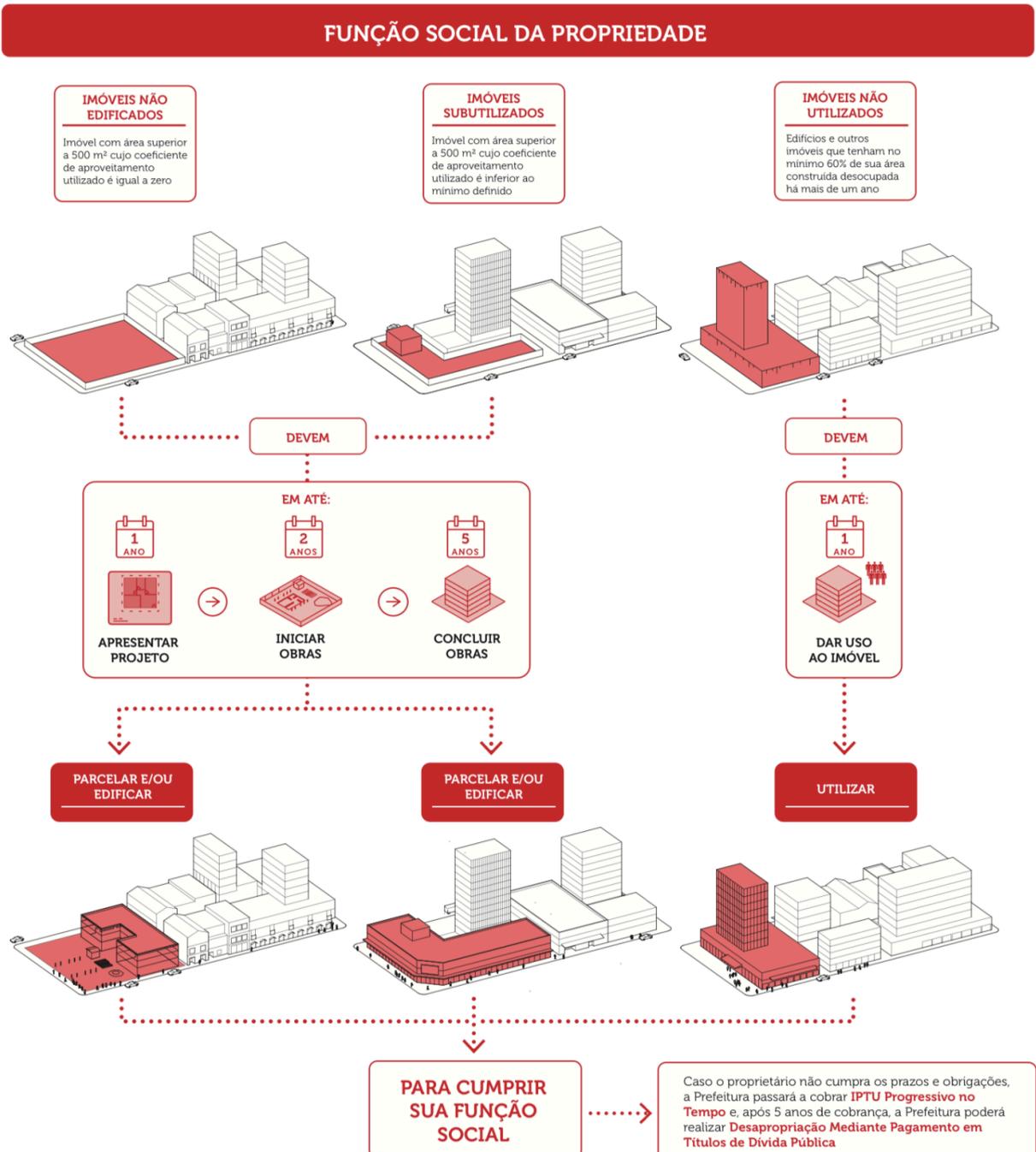
A lei prevê a desapropriação de imóveis em determinadas situações, como o não cumprimento da obrigação de construir ou utilizar o terreno. O pagamento ao antigo proprietário será feito em parcelas, utilizando títulos da dívida pública, e o valor da indenização será calculado com base no IPTU. O município terá um prazo para utilizar o imóvel e, caso decida vendê-lo, o novo proprietário deverá cumprir as mesmas regras que levaram à desapropriação.

O Estatuto da Cidade, em seu artigo 42, determina que os planos diretores municipais devem delimitar as áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e demanda para utilização. Essa medida visa garantir a função social da propriedade.

Em 2015, a Prefeitura de São Paulo, em parceria com o Plano Diretor, lançou uma cartilha que busca tratar da temática da função social da propriedade (Figura 19). Essa cartilha

tem por finalidade explicar através de uma linguagem simples e de recursos visuais aos cidadãos como a propriedade deve atender aos interesses da sociedade, para que haja distribuição equilibrada de recursos, evitando a ociosidade de terrenos ou edificações que venham a prejudicar as dinâmicas na cidade.

Figura 19: Cartilha explicando a função social da propriedade.



Fonte: São Paulo, 2015, p. 17

De acordo com Flores e Santos (2002), é dever do poder público fazer cumprir a função social da propriedade urbana para beneficiar a urbanização da cidade e seu aproveitamento, a fim de se fazer justiça social. Salienta-se que a função não deve priorizar o

interesse privado, mas transformar o espaço urbano em um ambiente mais justo e democrático à toda população.

Após entender como o Estatuto da Cidade e os Instrumentos Urbanísticos podem intervir na malha urbana, a pesquisa deve aprofundar o olhar para a cidade. É fundamental realizar um diagnóstico sobre a cidade, buscando compreender a relação entre o espaço e os atores sociais, analisando as necessidades da população, a dinâmica do uso e ocupação do solo, e o arcabouço legal e as políticas públicas que orientam o planejamento urbano no município.

3 METODOLOGIA

Neste capítulo apresenta-se o seguimento metodológico utilizado na pesquisa que segue uma abordagem de cunho social, empírico e qualitativo, priorizando a compreensão profunda e contextualizada dos fenômenos urbanísticos da cidade de Lagarto/SE.

3.1 ESTRATÉGIA DE PESQUISA

Como destacado por Denzin e Lincoln (2006)¹⁰, a pesquisa qualitativa permite uma abordagem interpretativa do mundo, na qual os pesquisadores estudam coisas em seus cenários naturais, buscando compreendê-las através dos significados atribuídos pelas pessoas envolvidas. Uma exploração rica e multifacetada dos temas estudados, revelando nuances e complexidades muitas vezes negligenciadas em abordagens quantitativas.

A pesquisa empírica, como defendido por Yin (2015)¹¹, é uma abordagem científica que se baseia na coleta de dados observáveis e mensuráveis, obtidos diretamente da realidade. Através de métodos e técnicas específicas, como questionários, entrevistas, observação e análise de documentos, busca-se explicar ou entender fenômenos do mundo real, superando a mera especulação teórica. Essa abordagem, conforme Creswell (2014), permite uma compreensão mais profunda e contextualizada dos fenômenos sociais, econômicos e culturais, contribuindo para a construção de conhecimentos mais robustos e relevantes.

Em suma, a pesquisa qualitativa e a empírica, quando combinadas de forma complementar, oferecem uma visão abrangente e profunda dos fenômenos estudados. A primeira, ao explorar os significados e as percepções dos participantes, permite uma compreensão mais rica e contextualizada, enquanto a segunda, ao coletar dados quantificáveis, possibilita uma análise mais rigorosa e objetiva. A convergência dessas abordagens enriquece o processo da investigação científica, proporcionando resultados mais confiáveis e relevantes para a construção do conhecimento.

3.2 DELINEAMENTO DA PESQUISA

A cidade de Lagarto experimentou um crescimento acelerado nos últimos anos, devido a construção de condomínios, loteamentos e desmembramento de terrenos, para empreendimentos tanto públicos quanto privados, cada vez mais longe do centro urbano. Essa

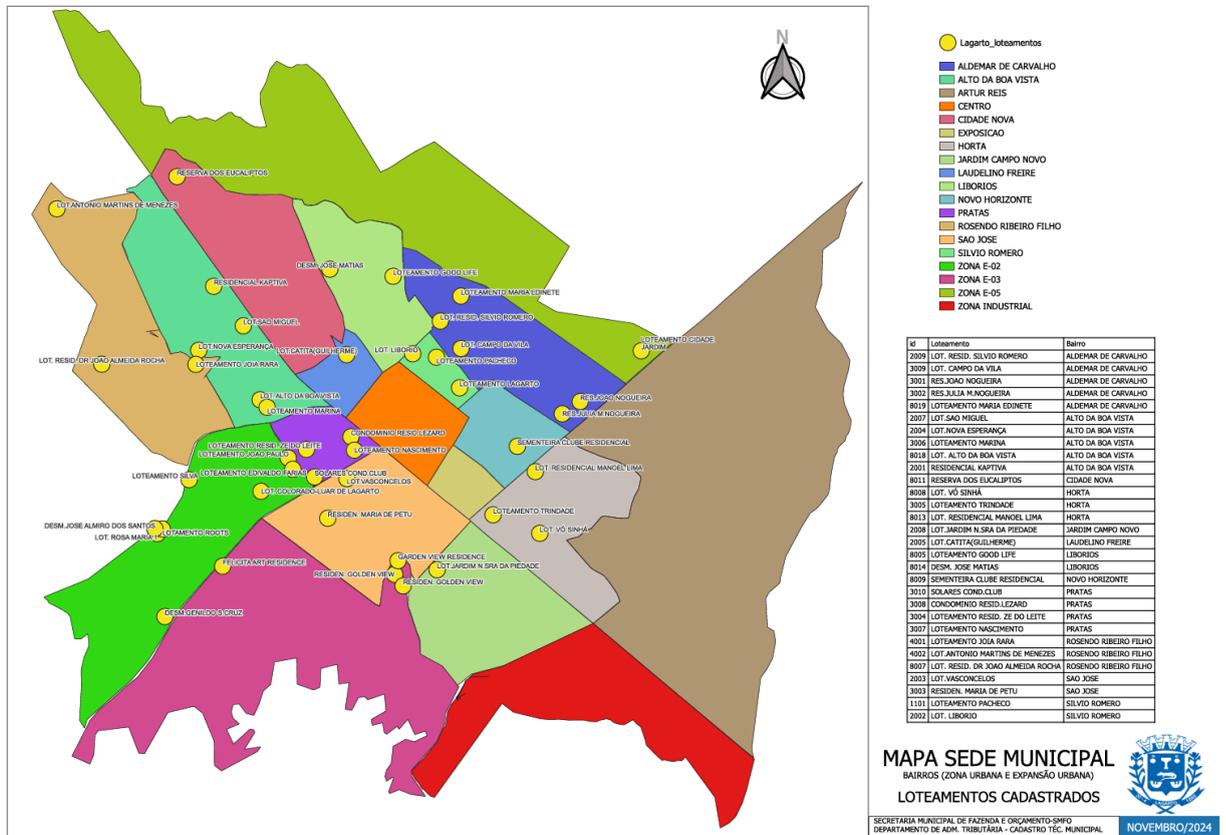
¹⁰ Denzin, N. K. E Lincoln, Y. S. (Orgs.). *O planejamento da pesquisa qualitativa: teorias e abordagens*. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006. p. 15-41.

¹¹ Yin, R. K. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. 6. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015.

expansão urbana foi motivada pela economia estável de Lagarto e pelo seu potencial de crescimento populacional.

A sede municipal tem vivenciado um acelerado crescimento imobiliário nos últimos anos. De acordo com Santana et al. (2021), a cidade contabilizou cerca de 45 novos empreendimentos em 2021, número que saltou para 57 nos últimos três anos. Essa expansão, evidente em todos os bairros e zonas rurais (Figura 20), tem ocorrido de forma desordenada, sem planejamento adequado. Consequentemente, a cidade apresenta um número crescente de espaços vazios e subutilizados, que se destacam como marcas da ocupação irregular em sua paisagem.

Figura 20: Mapa de Condomínios, Loteamentos e Desmembramentos (2012-2022).



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda e Orçamento - SMFO, 2024.

Em decorrência da década de 2010, novos condomínios, loteamentos e desmembramentos surgiram. A fim de compreender a distribuição espacial desses empreendimentos juntamente com os já consolidados, foi elaborado um quadro detalhado (Quadro 06), no qual cada bairro da cidade é relacionado ao número de novos projetos imobiliários e ano da licitação apresentado à prefeitura. Essa análise revela uma dinâmica diferenciada entre os bairros, permitindo identificar aqueles que mais se destacaram nesse processo de expansão urbana.

Quadro 06: Quantitativo de Condomínios, Loteamentos e Desmembramentos em Lagarto de 2012-2024.

CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS EM LAGARTO/SE					
	LOTEAMENTO/CONDOMÍNIO/DESMEMBRAMENTO	BAIRRO	ÁREA (m ²)	DATA DO DOCUMENTO	STATUS DA OBRA
1	Solares Condomínio Club	Pratas	23.269,05	-	Concluído
2	Condomínio Residencial Lezard	Pratas	6.465,88	-	Concluído
3	Lot. João Paulo	Pratas	13.343,64	-	-
4	Lot. Residencial Zé do Leite	Pratas	23.940,90	Agosto de 2014	Em andamento
5	Lot. Edivaldo Farias	Pratas	26.680,67	Dezembro de 2016	Em andamento
6	Lot. Colorado-Luar de Lagarto	Pratas	24.260,00	Novembro de 2014	Concluído
7	Desm. Eraldo Almeida Correia	Pratas	-	2024	-
8	Lot. Good Life	Libórios	184.268,24	Dezembro de 2016	Em andamento
9	Desm. de Jorge Vieira do Nascimento	Libórios	11.957,20	Junho de 2020	-
10	Desm. José Matias da Fonseca	Libórios	3.395,48	Dezembro de 2016	-
11	Desm. Antônio Cláudio Barbosa da Cruz	Libórios	11.259,57	Novembro de 2015	-
12	Desm. Ednaldo Dias do Nascimento	Libórios	30.159,25	Junho de 2016	-
13	Lot. Nova Esperança	Alto da Boa Vista	24.386,28	-	Concluído
14	Residencial Kaptiva	Alto da Boa Vista	98.078,05	-	Concluído
15	Lot. Jóia Rara	Alto da Boa Vista	52.266,67	Fevereiro de 2015	Concluído
16	Lot. Boa Vista	Alto da Boa Vista	408,08	Junho de 2015	-
17	Lot. Alto da Boa Vista e Incorporações LTDA	Alto da Boa Vista	-	2023	-
18	Lot. Conquista	Cidade Nova	15.623,59	Agosto de 2013	-
19	Desm. José Clodoaldo Ribeiro do Nascimento	Cidade Nova	7.833,71	Agosto de 2015	-
20	Desm. M.A.C Empreendimento e Incorporação	Cidade Nova	-	2022	-
21	Condomínio Golden View	Jardim Campo Novo	49.444,99	-	Concluído
22	Condomínio Grand View	Jardim Campo Novo	49.444,99	-	Concluído
23	Lot. Vó Sinhá	Horta	16.110,54	Dezembro de 2016	Concluído
24	Lot. Trindade	Horta	1.999,10	Junho de 2015	-
25	Desm. Jozé Oliveira de Santana	Horta	2.705,13	Agosto de 2020	-
26	Desm. Alisson Carvalho de Fraga	Horta	-	2022	-
27	Residencial Maria de Petu	São José/Loiola II	44.520,64	-	Concluído
28	Lot. Neres	São José	-	2023	-

29	Lot. Nascimento	Centro	11.618,16	Junho de 2013	Concluído
30	Lot. Pacheco	Silvio Romero	75.380,95	Janeiro de 2016	-
31	Sementeira Clube Residence	Novo Horizonte	15.227,57	-	Em andamento
32	Condomínio Residencial Alameida Ademar Alcantara	Novo Horizonte	22.467,34	Dezembro de 2016	Em andamento
33	Lot. Campo da Vila	Ademar de Carvalho	45.502,91	-	Concluído
34	Residencial João e Júlia Nogueira	Ademar de Carvalho	184.902,36	-	Concluído
35	Residencial Silvio Romero	Ademar de Carvalho	37.976,12	Dezembro de 2017	Concluído
36	Lot. Nossa Senhora da Aparecida	Ademar de Carvalho	37.876,12	Junho de 2013	-
37	Desm. José Clouodoado Ribeiro do Nascimento	Ademar de Carvalho	7.450,04	Outubro de 2016	-
38	Desm. José Menezes de Almeida Junior	Ademar de Carvalho	-	2022	-
39	Lot. Colorado-Luar de Lagarto II	Ademar de Carvalho	-	2023	-
40	Lot. Maria Ednete	Ademar de Carvalho	-	2023	-
41	Lot. Residencial Dr. João Almeida Rocha	Zona de Expansão 01	58.087,08	Junho de 2014	Concluído
42	Lot. Antônio Martins de Menezes	Zona de Expansão 01	98.058,89	Novembro de 2016	Concluído
43	Lot. Santo Antônio	Zona de Expansão 02	6.177,21	Abril de 2018	-
44	Desm. Grs Empreendimentos LTDA	Zona de Expansão 02	9.639,24	Novembro de 2019	-
45	Desm. Genivaldo S. Cruz	Zona de Expansão 02	5.952,32	Junho de 2016	-
46	Desm. José Almiro dos Santos	Zona de Expansão 02	16.675,22	-	Em andamento
47	Marinas Club Residence	Zona de Expansão 02	423.189,01	Julho de 2019	Em andamento
48	Lot. Silva	Zona de Expansão 02	15.287,60	Agosto de 2014	Concluído
49	Desm. Edivaldo Faria	Zona de Expansão 02	-	2023	-
50	Lot. Reserva Fiore	Zona de Expansão 02	-	2024	-
51	Desm. Antonio Araújo de Matos	Zona de Expansão 02	-	2024	-
52	Lot. Maria Rosa 01	Zona de Expansão 03	15.075,01	Agosto de 2020	Concluído
53	Lot. Lagoa Azul Residence	Zona de Expansão 03	496.530,29	Dezembro de 2012	-
54	Condomínio Garden View	Zona de Expansão 03	-	2021	-
55	Lot. Cidade Jardim	Zona de Expansão 05	179.881,11	-	Em andamento
56	Felicitá Art Residense	Zona de Expansão 05	-	2021	Em andamento
57	Lot. Cidade Jardim	Zona de Expansão 05	-	2024	-

Fonte: Santana et al, 2021 e Secretaria de Infraestrutura e Planejamento, 2024. Adaptado pela autora, 2025.

Como produto deste quadro, se obteve uma relação de cerca de 57 empreendimentos imobiliários de tipologias variadas nos últimos doze anos. Esta relação consta com 6 condomínios, 15 desmembramentos e 36 loteamentos.

3.3 FASES DA PESQUISA

Este trabalho foi estruturado em duas fases principais, cada uma subdividida em etapas distintas, com o objetivo de proporcionar uma análise aprofundada do tema e subsidiar propostas de intervenção urbana.

Na primeira fase foi dedicada ao embasamento teórico, foram realizadas pesquisas extensivas em bibliografias especializadas, com foco na compreensão dos conceitos e legislações pertinentes. A análise de documentos oficiais como a Constituição Federal de 1988, o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de Lagarto proporcionou um arcabouço legal e normativo fundamental para a investigação. Além disso, a revisão de literatura científica, composta por livros, artigos, teses e dissertações, permitiu identificar as principais tendências e debates acadêmicos sobre a temática dos vazios urbanos e a expansão urbana.

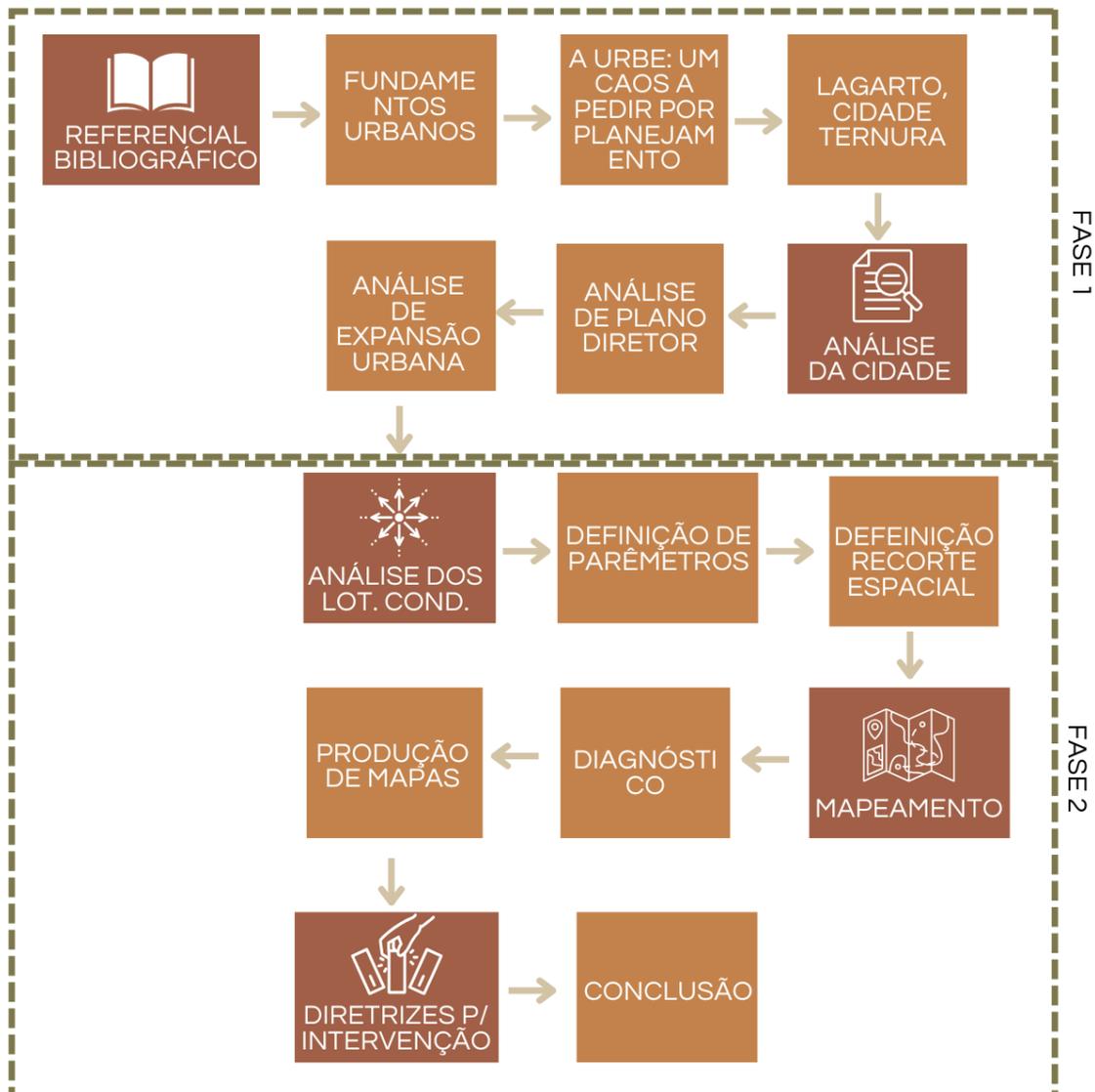
A segunda etapa deu-se pela análise da cidade de Lagarto, a partir da observação desta autora com base em mapas já existentes presentes na Secretaria de Obras do Município de Lagarto. Essa etapa exploratória visou compreender a dinâmica histórica da expansão urbana, identificando os principais vetores de crescimento, os padrões de ocupação do solo e os fatores que influenciaram a configuração espacial da cidade ao longo do tempo.

Passado para a próxima fase da pesquisa que foi dividida em três etapas; a primeira etapa partiu da observação de como foram dispostos os novos loteamentos, condomínios e desmembramentos, assim definindo quais são parâmetros para identificar quais são os tipos vazios urbanos, para a definição do recorte espacial em determinado bairro.

Em seguida, foi realizado um mapeamento minucioso dos vazios urbanos identificados, utilizando ferramentas e técnicas de geoprocessamento. A partir dessa análise espacial, foi possível elaborar um diagnóstico detalhado da situação dos vazios urbanos no município, evidenciando suas características, dimensões, distribuições espaciais e suas relações com os elementos do entorno urbano. Os resultados dessa etapa foram apresentados em forma de mapas temáticos, que permitiram visualizar de forma clara e objetiva os padrões espaciais dos vazios urbanos e suas implicações para o desenvolvimento urbano de Lagarto.

E por fim, a terceira etapa consiste na apresentação de discussão e intervenções urbanas, a fim de melhorar o espaço urbano (Figura 21).

Figura 21: Fluxograma do Processo Metodológico



Fonte: Autora, 2025.

3.3.1 MÉTODO DA PESQUISA

A produção do material imagético, incluindo os mapas digitais, baseou-se em uma abordagem multimétodo para garantir a precisão e a abrangência da análise. Inicialmente, o mapa atual do município, obtido via Google Earth Pro (Figura 22), foi utilizado como base para a identificação preliminar da área de estudo. Em seguida, o Plano Diretor do município foi sobreposto a essa imagem, permitindo a análise das diretrizes de planejamento urbano em relação aos vazios e glebas identificados.

A delimitação precisa da área de estudo foi realizada utilizando o mapa disponibilizado pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento no software AutoCAD (Figura 23). Para complementar, foram obtidos dados por meio de documentos oficiais encontrados no IBGE e em algumas secretarias do município.

Por fim, foram realizados levantamentos *in loco* (Figura 24) na área de estudo. Esses levantamentos permitiram a coleta de dados qualitativos, como o uso atual dos espaços, a presença de construções informais e a percepção em relação aos vazios e glebas. Esses dados foram fundamentais para a compreensão do contexto social e urbano da área de estudo.

Figura 22: Autocad

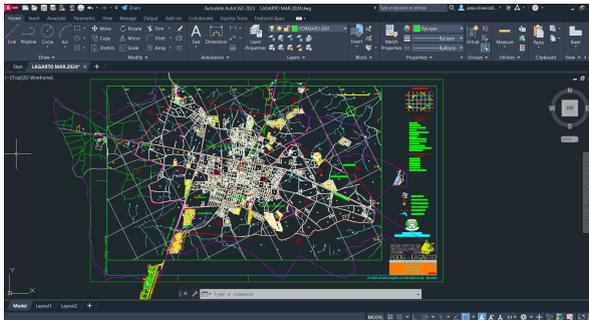
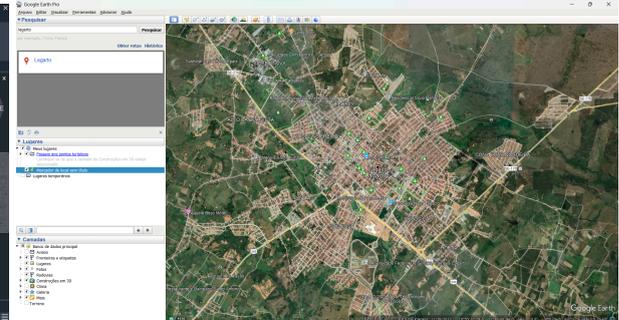


Figura 23: Google Maps Pro

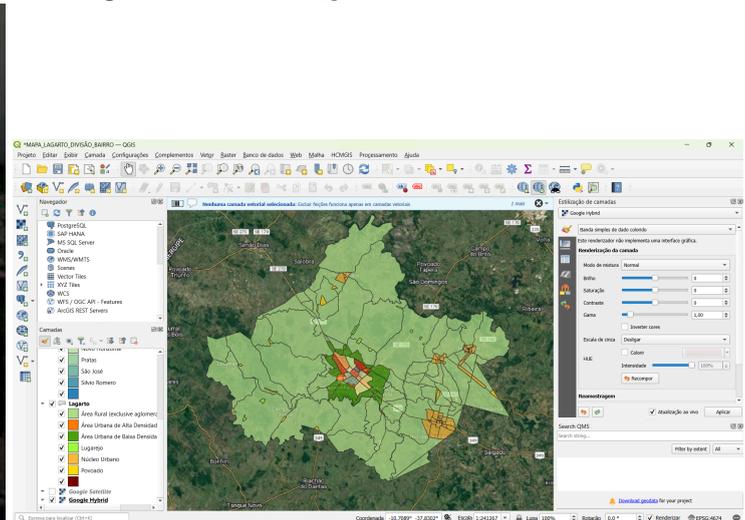


Fonte: Secretaria de Infraestrutura e Planejamento, 2023. **Fonte:** Google Maps Pro, 2025.

Figura 24: Levantamento *in loco*



Figura 25: Software Qgis



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Fonte: Quantum Gis, acervo pessoal da autora, 2025.

Por se tratar de uma área geográfica a aplicação da sobreposição de mapas, também conhecida como *overlay mapping*, foi uma técnica fundamental para esta pesquisa. Utilizado o Sistemas de Informação Geográfica (SIG), a sobreposição consiste em combinar duas ou mais camadas de dados geográficos para analisar e visualizar relações espaciais entre diferentes fenômenos (Figura 25). Para Bastos e Almeida (2006, p.95, apud Vasconcelos, 2017, p.48), “as técnicas cartográfica são utilizadas na localização/extensão de impactos, na determinação de aptidão e uso de solos, na resolução de áreas de relevante interesse ecológico, cultural, arqueológico, socioeconômico; logo, em zoneamentos e gerenciamento de ambientais.”

A partir desses dados, foram mapeados os vazios urbanos em potencial do recorte escolhido, considerando aspectos como: Uso do solo, identificando as áreas não edificadas ou

subutilizadas; Infraestrutura, analisando a disponibilidade de infraestrutura básica como, água, energia, esgoto e vias de acesso; Zoneamento urbano, verificando a compatibilidade do uso atual do solo com o zoneamento previsto no Plano Diretor.

A escolha do software Quantum GIS (QGIS), um Sistema de Informação Geográfica (SIG) de código aberto e gratuito que permite a visualização, edição e análise de dados georreferenciados, justifica-se pela sua natureza de software livre e de código aberto, o que garante acessibilidade e gratuidade. O software possibilitou a criação de mapas temáticos georreferenciados na projeção Universal Transversa de Mercator (UTM) e com datum SIRGAS 2000 Brasil, atendendo às especificidades da técnica de *overlay mapping* e contribuindo significativamente para a qualidade do trabalho. Sua capacidade de trabalhar com uma ampla variedade de formatos de dados geográficos, facilitou a integração de diferentes fontes de informação para a construção dos mapas.

Apesar da reconhecida capacidade de integrar dados de diferentes fontes do software, notou-se uma leve incompatibilidade ao sobrepor os dados fornecidos pelo IBGE com as imagens do Google Satélite. Especificamente, as linhas de contorno não se ajustaram com precisão às quadras identificadas na imagem do satélite (Figura 26).

Figura 26: Incompatibilização dos dados.



Fonte: Imagem do Satélite (2024), dados do IBGE (2022). Adaptado pela autora, 2025.

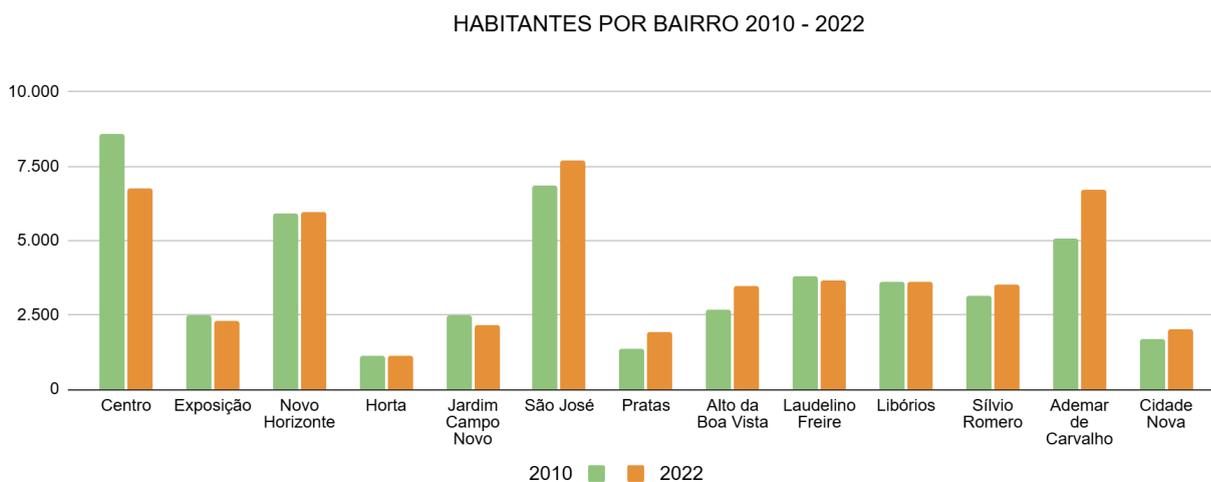
No entanto, essa divergência não comprometeu a produção dos mapas temáticos, uma vez que a sobreposição dos dados, mesmo com a ressalva mencionada, mostrou-se suficiente para atingir os resultados desejados.

Concluído o mapeamento do diagnóstico, as diretrizes de intervenção para os vazios urbanos foram formuladas com base na análise SWOT¹². Essa ferramenta proporcionou uma visão abrangente do cenário, identificando pontos fortes e fracos internos, bem como oportunidades e ameaças externas. Com isso, foi possível tomar decisões estratégicas, alocando recursos de forma eficiente e mitigando possíveis riscos.

3.3.2 ANÁLISE

O mapeamento de condomínios, loteamentos e desmembramentos, possibilitou a visualização dos vetores de expansão da cidade de Lagarto. A análise desses dados já apresentados no tópico 3.2 permitiu identificar padrões de desenvolvimento imobiliário, como a concentração de projetos em determinadas regiões e a relação entre a localização dos empreendimentos e fatores como infraestrutura e acessibilidade, além dos dados encontrados no Censo de 2022, possibilitando uma análise comparativa sobre a expansão urbana dos bairros a partir da quantidade de habitantes no últimos doze anos (Gráfico 02).

Gráfico 02: Comparativo de habitantes por bairro 2010-2022.



Fonte: Censo 2010/2022. Adaptado pela autora, 2025.

A análise dos dados permitiu traçar um perfil da evolução populacional dos bairros da cidade, identificando áreas com crescimento e decréscimo de habitantes. Constatou-se um esvaziamento do bairro Centro, provavelmente devido à migração de moradores para outras regiões da cidade. Em contrapartida, o bairro São José, impulsionado por empreendimentos como a Universidade Federal de Sergipe (UFS), o Hospital Universitário e o Shopping Center, apresentou um aumento significativo no número de habitantes.

¹² A sigla SWOT deriva das palavras em inglês que representam suas quatro dimensões. *Strengths* (Forças), *Weaknesses* (Fraquezas), *Opportunities* (Oportunidades) e *Threats* (Ameaças).

O bairro Ademar de Carvalho também registrou um crescimento populacional relevante, influenciado por sua proximidade ao Centro e pela presença do Hospital de Amor na Zona de Expansão 04, atualmente denominado como bairro Arthur Reis, que faz fronteira com o bairro.

A decisão do recorte espacial no Bairro Ademar de Carvalho foi embasada tanto nas análises prévias, de dados das Secretarias do município e do IBGE, quanto na vivência da autora como moradora há mais de uma década (Figura 27). O conhecimento aprofundado do território, adquirido ao longo desse período, possibilitou uma compreensão mais rica das dinâmicas locais e das demandas da comunidade, que agora passaram a ser analisadas sob uma lente acadêmica.

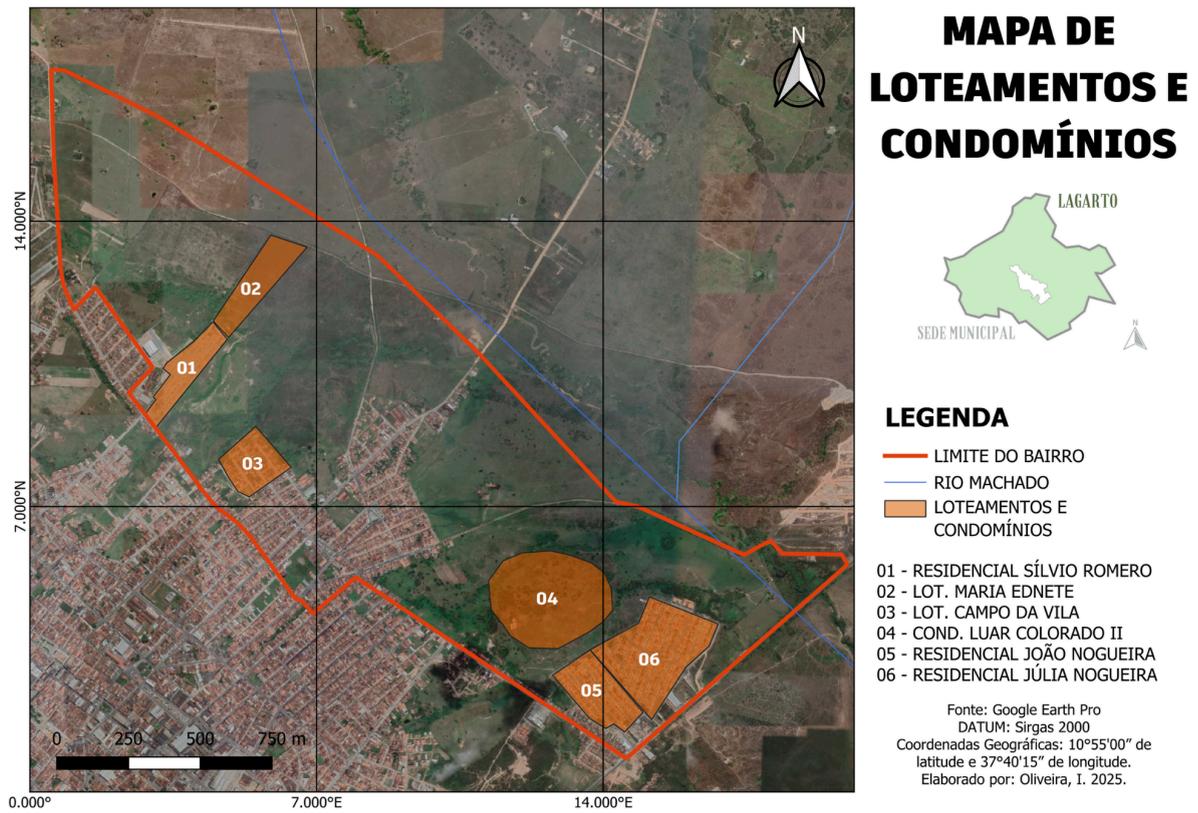
Figura 27: Tour virtual no Bairro Ademar de Carvalho.



Fonte: Google Earth Pro, 2025. Elaborado pela autora, 2025.
(<https://drive.google.com/drive/folders/12ZJq7Svv8RkWQ8jdeGEnyenrPR5X3CDS>)

Outro fator importante levando em consideração ao definir o Bairro Ademar de Carvalho como área de estudo, foi a quantidade de loteamentos/condomínios inseridos nos últimos dez anos em relação aos demais bairros da cidade, sendo um total de oito novos empreendimentos imobiliários, entre eles Loteamentos, Condomínios e Desmembramento, mostrando-se área de interesse para a indústria imobiliária (Figura 28 e 29). No mapeamento desenvolvido não foi possível demarcar os desmembramentos, pois sua localização exata não foi compartilhada pela Secretaria de Infraestrutura e Planejamento Urbano.

Figura 28: Mapa de empreendimentos imobiliários no bairro.



Fonte: Google Earth Pro, 2025. Elaborado pela autora, 2025.

Figura 29: Mapa de empreendimentos imobiliários no bairro 3D.



Fonte: Teccol Engenharia LTDA, 2025. Adaptado pela autora, 2025.

Os vazios urbanos foram aqui definidos conforme os conceitos apontados no tópico 2.2.2, onde Borde (2006) enfatiza que a expressão vazio urbano, é de uso mais

adequado no contexto brasileiro, dado a importância de entendê-lo em sua dupla condição: vazio e urbano. Dessa forma, ela categoriza os vazios urbanos por terrenos de edificações desafetados (não edificadas), subutilizadas, desocupadas (não utilizadas) (Figura 30).

Figura 30: Tipos de Vazio de acordo com a classificação.



Fonte: Clemente, 2012. Adaptada pela autora, 2024.

Os parâmetros foram determinados por meio do coeficiente de aproveitamento (CA) dos imóveis apresentados no tópico 2.2.3, e assim podem-se identificar quatro tipos de vazios urbanos. Os lotes desprovidos de qualquer edificação dentro de uma área mais urbanizada do bairro, ou seja, com CA igual à zero, definidos como **Não Edificados**. Os imóveis que cumprem o mínimo do CA básico, ou que estão temporariamente vazios, como casas com placa de vende-se/aluga-se, denominados de **Subutilizados**. Os lotes em que a edificação está parcialmente ou em total estado de abandono, denominados como **Não Utilizados**. E por fim, grandes extensões de terra que ainda não foram objeto de parcelamento regular, denominadas com **Glebas**¹³.

É importante salientar que os terrenos vazios com tanto privados como públicos foram incluídos neste estudo. Isso aconteceu porque as informações sobre os proprietários não estão disponíveis para o público, nem na Prefeitura de Lagarto, nem nas secretarias municipais. A única forma de obter esses dados seria através dos cartórios, mas cada consulta tem um custo. Como esta pesquisa é um trabalho de conclusão de curso e não conta com recursos financeiros para arcar com esses custos, todos os vazios urbanos foram considerados.

¹³ Gleba é uma porção de terra que ainda não foi dividida em lotes, ou seja, é uma área indivisa. Pode ser uma área urbana ou rural.

4 PRINCÍPIOS NORTEADORES

Neste capítulo, serão apresentadas duas revisões bibliográficas de trabalhos que abordam o mapeamento, a definição de diretrizes e a implementação de intervenções em vazios urbanos. A primeira análise se concentra no bairro Centro de Maceió-AL, com o objetivo de caracterizar a área e propor diretrizes para a criação de uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) tipo 2, visando estimular a ocupação de imóveis vazios e promover a função habitacional em um recorte espacial definido como Zona de Habitação - 8. A segunda análise tem como foco a zona de expansão de Aracaju-SE, aprofundando a discussão sobre a produção dispersa do espaço urbano, o crescimento acelerado da cidade e os impactos socioambientais decorrentes da expansão urbana, com destaque para a atuação do Estado e do mercado imobiliário. As conclusões destas duas análises servirão como pontos norteadores para a elaboração de uma proposta a ser apresentada em continuidade deste trabalho, no município de Lagarto-SE.

4.1 VAZIOS URBANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS: A ZONA RESIDENCIAL DO BAIRRO CENTRO, EM MACEIÓ-AL, COMO POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2

Neste trabalho final de graduação, Igor Reinaldo Pereira de Souza, apresenta o bairro Centro, em Maceió-AL, e a atual problemática que o mesmo enfrenta: a perda da função residencial do bairro, acentuada a presença dos vazios urbanos. O autor compartilha uma visão sobre a potencialidade de utilização dos instrumentos urbanísticos para a efetivação da função social da propriedade, nesses vazios.

O pesquisador destacou o direito à cidade como perspectiva de mudanças sociais e territoriais, a função social da propriedade, o estatuto da cidade e seus instrumentos, a atuação da política habitacional brasileira com reflexo na ocupação da cidade de Maceió-AL, para, no fim, tratar os vazios urbanos e sua formação.

A cidade de Maceió enfrenta uma grave crise socioambiental desde 2018, desencadeada pela extração de sal-gema pela Braskem. O afundamento do solo, resultante dessa atividade iniciada em 1976, causou a desocupação de mais de 14 mil imóveis. A subsidência e a conseqüente evacuação de bairros inteiros exacerbaram o déficit habitacional preexistente, elevando a demanda por moradia e pressionando os preços do mercado imobiliário local.

De acordo com o autor, atualmente o bairro centro é caracterizado pela consolidação da função comercial, institucional e de serviço, e de possuir edifícios de caráter patrimonial e histórico, é notório a presença de inúmeros lotes e imóveis vagos, subutilizados e em situação de ruína.

Conforme o Plano Diretor e o Código de Urbanismo de Maceió, o Centro, localizado na Macrozona de Adensamento Controlado, é predominantemente residencial, com potencial para verticalização de até 8 pavimentos. A região também abriga áreas de preservação cultural e permite usos comerciais, de serviços e industriais de baixo impacto. O objetivo é promover o adensamento urbano, valorizar a infraestrutura existente e preservar o patrimônio histórico, incentivando a ocupação residencial e a diversidade de usos.

O autor expõe uma análise minuciosa a respeito do bairro Centro, permitindo a criação de um diagnóstico, a partir pontos como; infraestrutura, uso e ocupação do solo, gabarito de altura, áreas de preservação, zonas de proteção histórica, mobilidade urbana, áreas subutilizadas, não utilizadas e abandonadas.

A centralidade do bairro é garantida pela presença de infraestrutura, onde fica evidente o acesso tanto por rede ferroviária através do VLT, quanto viária, com variadas linhas de ônibus que circulam pela região. Apesar dos usos evidenciados, o autor aponta a presença de vazios urbanos no bairro. Esses vazios se apresentam de diferentes formas (Quadro 07).

Quadro 07: Definição de vazios urbanos de acordo com o autor.

VAZIOS URBANOS	
IMÓVEIS ABANDONADOS	Entre eles estão os deteriorados e com poucas oportunidades de aproveitamento da estrutura, carecendo, muitas vezes, de paredes e cobertas. Outros apresentam portas e janelas tampadas por alvenarias para evitar ocupações. Considera-se também, os imóveis vagos em bom estado de conservação; imóveis que estavam vazios no momento da pesquisa, mas que possuem determinada rotatividade na venda e aluguel, relacionada principalmente à localização privilegiada para execução de determinadas atividades.
IMÓVEIS SUBUTILIZADOS	consistem naqueles que não apresentam uso em todos os seus pavimentos, ou com aproveitamento inferior ao estabelecido no Plano Diretor Municipal.
VAZIOS NÃO IDENTIFICADOS	são lotes de variados tamanhos, resultam da demolição de edificações e são apropriados, em sua maioria, para servir de estacionamentos.

Fonte: Souza, 2021. Adaptado pela autora, 2024.

De acordo com o autor, após compreender a complexidade de tratar o bairro em sua totalidade, é possível delimitar a área pela ZR-8 para melhor entendimento da sua dinâmica e para, por fim, propor intervenção para ocupação de seus vazios. A área escolhida

para estudo ainda concentra a maioria de edificações destinadas ao uso residencial do bairro, além de identificados os diversos tipos de vazios urbanos.

A área em estudo, localizada entre os bairros do Poço, Jaraguá, Farol e Prado, apresenta uma dinâmica urbana complexa, marcada pela coexistência de equipamentos públicos, áreas residenciais e empreendimentos comerciais. A porção leste, com maior predominância de casas, é influenciada pela proximidade de bairros com características residenciais. Já a porção oeste, com vista para a orla, concentra edifícios mais altos, incluindo empreendimentos comerciais e mistos, demonstrando um interesse crescente do mercado imobiliário nesta região. A presença de equipamentos públicos e a localização estratégica contribuem para consolidar essa área como um polo de serviços e negócios (Souza, 2021).

De acordo com a pesquisa de campo do autor, foi possível identificar um número significativo de imóveis vazios ou subutilizados no centro histórico, especialmente edificações inteiras desocupadas.

Considerando as informações apresentadas e a necessidade de repensar a cidade e o bairro na questão do esvaziamento de áreas centrais infraestruturada e a necessidade de novas moradias, o autor propôs, a zona residencial (ZR-8) do bairro Centro como uma área em potencial para delimitação e implantação das ZEIS tipo 2, trazendo proposições e diretrizes para utilização dos seus espaços ociosos na medida em que é feito uso dos Instrumentos da Política Urbana (Souza, 2021).

O estudo analisa a viabilidade de criar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) tipo 2 em áreas vazias do Centro de Maceió. Apesar das limitações da legislação atual, o bairro apresenta potencial para a implantação desse tipo de zona, que visa oferecer moradias para a população de baixa renda.

O autor confecciona diretrizes para a possibilidade de ocupação dos vazios urbanos, dessa forma foram elencadas conforme necessidades observadas e seguem parâmetros para sua obtenção (Quadro 08). Também propôs diretrizes para a gestão visando otimizar esse processo de delimitação e regularização das ZEIS (Quadro 09). Ambas tratam de ensaios e não excluem outras possibilidades.

Quadro 08: Diretrizes e parâmetros para ocupação de vazios urbanos no recorte.

AOS VAZIOS	
DIRETRIZES	PARÂMETROS
(A) Promover e ampliar o uso residencial na área	(A1) Destinar lotes de até 125m ² exclusivamente ao uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar de até dois pavimentos (A2) Destinar os imóveis públicos, em bom estado de conservação, ao uso residencial permanente ou na modalidade de aluguel social com valores parcialmente subsidiados.
(B) Incentivar o uso misto nos lotes e edificações	(B1) Nos lotes acima de 500m ² não computar percentual de área construída em edificações residenciais que destinar à implantação de comércios, serviços ou equipamentos essenciais e carentes ao recorte. (B2) Possibilitar aos proprietários da edificações subutilizar (8 edificações) isenções fiscais desde que permitam a ocupação com habitação de pelo menos um dos pavimentos subutilizados.
(C) Ampliar a oferta de espaços públicos de lazer	(C1) Condicionar lotes e edificações acima de 200m ² a destinar 5% de sua área para promover espaços públicos prioritários de lazer.
(D) Articular conjuntamente os vazios com os Instrumentos da Política Urbana;	(D1) Possibilitar o consórcio imobiliário na área de recorte. Nos lotes até 125m ² não serão permitidos parcelamentos, restando a obrigatoriedade de edificar. (D2) Direito de Preempção: todos os lotes e edificações cujo o proprietário tenha interesse de alienar, estará sob prioridade de aquisição do Poder Público para a criação de unidades habitacionais, fornecimento de espaços públicos de lazer e equipamentos sociais. (D3) Tornar o recorte área prioritária para a aplicação do PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e do IPTU progressivo no
(E) Condicionar os lotes à edificação;	(E1) Impor aos lotes subutilizados e não utilizados, à edificação mínima de um pavimento, visando inibir a utilização das áreas exclusivamente aos estacionamentos.

Fonte: Souza, 2021, p. 100. Adaptado pela autora, 2024

Quadro 09: Diretrizes para gestão em vazios urbanos no recorte.

DIRETRIZES PARA A GESTÃO
(A) Criar grupo gestor para implantação de ZEIS e órgão responsável pela aplicabilidade e efetividade dos Instrumentos Urbanísticos;
(B) Promover a Gestão democrática de espaço público através de reuniões, congressos e seminários;
(C) Revisar o conceito de lotes e imóveis subutilizados expostas no Plano Diretor vigente (MACEIÓ, 2005);
(D) Promover a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social - ATHIS no bairro Centro, visando a requalificação dos imóveis a fim de evitar esvaziamento;
(E) Viabilizar a aplicação de autogestão em vazios urbanos;
(F) Analisar detalhadamente as condições e integridade dos lotes, assim como dos imóveis vagos para possibilitar ocupações;
(G) Direcionar recursos para viabilizar ocupações no bairro e adquirir espaços vacantes;
(H) Inspeccionar a titularidade dos vazios urbanos no bairro Centro para melhorar a aplicabilidade dos instrumentos da política urbana;
(I) Articular as ZEIS com Políticas de inclusão social para permanência dos moradores, evitando gentrificação.

Fonte: Souza, 2021, p. 102. Adaptado pela autora, 2024.

A pesquisa defende a urgente necessidade de ocupar áreas urbanas vagas, especialmente em centros históricos como o de Maceió, para atender à demanda por moradia de interesse social e promover a função social da propriedade. O estudo destaca a importância de atualizar o Plano Diretor da cidade para que este possa direcionar políticas públicas que viabilizem a ocupação de imóveis ociosos, considerando os desafios da preservação do patrimônio histórico e as mudanças no cenário urbano.

Dessa forma é possível concluir que a ocupação de áreas vagas pode ser uma solução eficaz para diversos problemas urbanos, como a falta de moradia e a deterioração de áreas centrais. No entanto, é fundamental que essa ocupação seja feita de forma planejada e inclusiva, com a participação de diversos atores sociais.

4.2 A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA ZONA DE EXPANSÃO DE ARACAJU/SE: DISPERSÃO URBANA, CONDOMÍNIOS FECHADOS E POLÍTICAS PÚBLICAS

Nesta dissertação de mestrado, Sarah Lúcia Alves França, insere discussões sobre a expansão urbana dispersa, que tem com objetivo analisar e aprofundar a produção dispersa do espaço, tendo como foco o crescimento de Aracaju/SE, consagrada na Zona de Expansão Urbana (ZEU), como materialização da atuação do Estado, do capital imobiliário, com especial atenção às questões ambientais, geradoras de intensos conflitos sociais.

A autora perpassa pelo fenômeno de urbanização diferenciada no Brasil e a expansão dispersa do espaço, seus conceitos e formas, e o papel dos atores nesse processo; pela evolução da urbanização descontínua em Aracaju, em direção à ZEU, sendo apresentado de forma linear e cronológica, destacando os fatos que produziram a atual paisagem urbana; pela legislação urbanística e ambiental que estabelece controle da área foi ponderada, com suas diretrizes e instrumentos para o cumprimento da função social da terra e do direito à cidade, estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. Assim, evidenciou-se o nó entre ocupação versus meio ambiente, precariedade de infraestrutura básica e a geração dos conflitos sociais.

Devido ao rápido fenômeno da urbanização, a produção do espaço sucedeu na ocupação irregular das áreas carentes de infraestrutura, da degradação ambiental, da segregação espacial, da expansão dispersa banalizada pelos condomínios e da fragilidade de aplicação de leis e normas urbanas, aliadas à reorganização institucional da gestão pública.

A urbanização dispersa tem se dado em várias capitais do Brasil, como responsável pela expansão fragmentada do solo, mudança nos padrões de tecido urbano e nas formas de organização dos empreendimentos imobiliários no espaço, e por isso, também, pelo rompimento dos limites urbanos, envolvendo zonas rurais, onde recentemente tem habitado as classes de mais alta renda.

Originados da urbanização dispersa, os espaços vazios provocam transformações significativas no tecido urbano. Novas dinâmicas sociais surgem, com a emergência de estilos de vida mais individualizados e dependentes do automóvel, impulsionados pela alteração das escalas metropolitanas. A configuração territorial se modifica, com o surgimento de condomínios fechados, que segregam a população, e de empreendimentos mistos, que combinam comércio e residência. Adicionalmente, a privatização de espaços públicos, como shoppings centers, fragmenta a cidade e restringe o acesso a áreas comuns.

Na visão da autora, toda essa nova dinâmica provoca conflitos nos âmbitos social, urbano e ambiental, principalmente na distribuição espacial dos serviços urbanos e acessibilidade de renda. Enquanto grupos mais pobres caracterizam-se pela periferização,

devido à sua baixa remuneração salarial, que os impede de escolher um espaço na cidade, ricos se refugiam em fragmentos ilhados.

A ausência de um planejamento integrado e uma política habitacional, fazem parte dessa dispersão urbana, com foco no direito à cidade, e no papel da terra nessa construção, face à uma legislação eficiente.

Sede da capital de Sergipe, Aracaju está situada na porção leste do Estado, com uma área de 182 Km² que ocupa 0,79% do território sergipano e abriga 570.937 habitantes (IBGE, 2010). A partir de 1960, Aracaju tomou os rumos da expansão na direção sul, decorrente da ocupação dos grupos de alta renda, que se afastaram do centro, sendo suas residências substituídas, principalmente, pelo comércio.

O crescimento de Aracaju é marcado por três eventos importantes. O primeiro refere-se à exploração dos recursos minerais através da fixação da empresa Petróleo Brasileiro (PETROBRÁS). O segundo ocorreu devido a instalação da unidade da Companhia de Habitação de Sergipe (COHAB/SE), em 1966, no entanto, a instalação resultou na implantação de uma série de conjuntos habitacionais inseridos distantes do núcleo urbano consolidado resultando na presença de grandes vazios. O terceiro marco foi a publicação do Código de Obras e Urbanismo, em 1966, que definiu diretrizes para o ordenamento territorial e uma série de medidas de melhorias.

Ao estudar a crise econômica de 1970, a autora alega que o Estado foi de suma importância nas políticas para urbanização dispersa e fragmentação do território, pactuado com o mercado privado na construção das moradias e na valorização das áreas a ele pertencentes. A legislação também influenciou nesse processo ao ampliar os limites municipais e assim, incentivar a ocupação cada vez mais periférica.

De acordo com a autora, o município aracajuano, tinha a maior parte dos lotes vazios disponíveis para ocupação concentrada na ZEU, evidenciado no Mapa dos Vazios Urbanos. Em 2005, os vazios da cidade correspondiam a 20,11% do total dos lotes cadastrados, ante os 13,4% que haviam em 1993.

A ZEU viabiliza ser uma área com grande possibilidade para implantação de grandes projetos urbanos, sejam eles públicos ou privados, por segregar as maiores porções de terras na cidade. Entretanto, é importante não esquecer que existem fatores limitantes a essa ocupação.

Até 1980, o crescimento de Aracaju em direção à ZEU ainda se dava de forma inócua. Segundo a autora, é a partir dessa década, que torna-se visível a expansão dispersa da cidade para a periferia sul. O parcelamento iniciado, no final década de 1970, ainda que

pontual, se intensificou na década de 1980, com uma soma de 12 loteamentos (1979-1989) destinados à classe de alto poder aquisitivo, que construía mansões desfrutadas apenas, nos finais de semana ou nos meses de verão.

Os primeiros loteamentos foram Aruana I e II, aprovados em 1979, em seguida mais loteamento foram aprovados dando início a proliferação de empreendimentos, sem que houvesse, por parte do município, dotação de infraestrutura capaz de oferecer condições à esses moradores. Ao longo dos anos, o adensamento residencial desta área pelos loteamentos, ocorreu, sem nenhum critério de ocupação, interrompendo a malha com grandes vazios e Áreas de Interesse Ambiental, a fim de valorizar o preço desses lotes.

Assim, nota-se que a migração populacional para ZEU é resultado de uma expansão dispersa, sendo marcada por duas demandas: grandes extensões de terra desocupada, o que só existe fora do núcleo urbano; e a segunda é acessibilidade e serviços urbanos, balizadores do preço do lote: quando mais fácil deslocamento às áreas centrais, maior é o seu preço. Quanto maior a presença de serviços de infraestrutura e equipamentos públicos, a valorização do imóvel sobe. (França, 2011, p. 75)

O Estado configura-se como agente importante na evolução urbana estabelecendo, primeiramente, a partir de legislação a permissão para parcelamento do solo sob forma de loteamentos, orientando, de fato, a transformação da Zona de Expansão para um bairro da cidade. Contudo, os grupos beneficiados, num primeiro momento, nessa região não são os moradores, mas o Estado e o capital privado, que reservam os melhores terrenos, à medida que a gestão pública instala, por meio de construtoras, a infraestrutura que servirá de apoio rentável para dinamizar a especulação (França, 2011).

A expansão urbana em Aracaju tem gerado impactos socioambientais significativos na Zona de Expansão. A lógica do mercado imobiliário, com a construção de condomínios horizontais, aliada à ausência de planejamento urbano e à falta de investimentos em infraestrutura, tem resultado na degradação dos recursos naturais. A heterogeneidade das ações do Estado, somada aos interesses divergentes de diversos atores sociais, têm dificultado a busca por soluções para esses problemas. A região norte, em particular, sofre com os efeitos do adensamento populacional e da falta de drenagem adequada, agravando as condições de vida da população.

Ao analisar o cenário a partir de mapas criados pela autora, é possível notar que a ocupação se sobrepõe às áreas de interesse ambiental, como lagoas de drenagem, a exemplo da porção norte nos conjuntos habitacionais do PAR, e ao longo da Rodovia José Sarney, quando ocorre a privatização de recursos, como dunas por condomínios, especialmente ao sul. Todos esses impactos negativos são resultantes dos inúmeros processos do mercado imobiliário, que a partir da permissão dada pelas normas municipais, constroem loteamentos

residenciais, condomínios fechados, dispersos e distantes um do outro, fragmentando o espaço; e até mesmo, o Estado com seus programas governamentais, como a construção de rodovias e de conjuntos habitacionais.

Segundo a França (2011), é pertinente afirmar que essa é a tendência da ZEU. A urbanização dispersa resultante da inserção fragmentada dos empreendimentos, permitida pelos órgãos responsáveis, tem trazido sérios transtornos à população. Verifica-se que a ausência do cumprimento efetivo do Plano Diretor, entre outras leis, tem prejudicado essa ocupação, devido a não implementação de algumas diretrizes, sobretudo referente à macrodrenagem.

O crescimento da capital sergipana nas últimas quatro décadas tem sido marcado pela expansão urbana desordenada, com a construção de conjuntos habitacionais em áreas distantes dos centros urbanos. Essas políticas públicas, ao invés de promover uma ocupação mais densa e integrada da cidade, geraram grandes vazios urbanos e novos eixos de expansão. A especulação imobiliária, intensificada pelas obras de infraestrutura, mesmo que incompletas, impulsionou a ocupação dessas áreas, beneficiando os proprietários fundiários.

A legislação urbana de Aracaju, especificamente o Plano Diretor, demonstra uma ineficiência em controlar a ocupação da Zona de Expansão. Apesar de prever o adensamento restrito e a priorização de investimentos em infraestrutura, a prática tem mostrado um descompasso entre as normas e a realidade. A definição de índices urbanísticos elevados, sem considerar a capacidade de infraestrutura, como saneamento e drenagem, tem permitido a intensificação da ocupação, agravando problemas ambientais como alagamentos. Essa situação, agravada pela falta de fiscalização e pelo descaso do poder público, tem gerado um ciclo vicioso de degradação ambiental e aumento dos riscos para a população.

Ao analisar a gestão urbana de Aracaju, a autora revela a existência de três caminhos que, apesar de interligados, seguem de forma desarticulada: o planejamento, a legislação e as intervenções. O Plano Diretor, principal instrumento de planejamento da cidade, prevê diretrizes importantes, mas sua implementação tem sido lenta e fragmentada, devido à falta de articulação com a legislação e à ausência de participação popular. Essa desarticulação resulta em uma urbanização marcada pela desigualdade e pela degradação ambiental. É fundamental promover uma maior integração entre essas três dimensões, com a participação ativa da sociedade, para garantir uma gestão urbana mais eficiente e democrática.

4.3 CONTRIBUIÇÕES

As experiências brasileiras de ocupação urbana, embora majoritariamente espontâneas, apresentam nuances e particularidades. Ao analisar os dois trabalhos, é possível identificar tanto os desafios comuns quanto as estratégias diferenciadas adotadas para lidar com a expansão urbana. Com base nos mesmos, foi oportuno criar uma tabela, a fim de extrair pontos positivos, negativos e estratégias a serem aproveitadas para o presente trabalho. (Quadro 10):

Quadro 10: Princípios norteadores.

	POSITIVOS	NEGATIVOS	ESTRATÉGIAS APROVEITADAS
VAZIOS URBANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS: A ZONA RESIDENCIAL DO BAIRRO CENTRO, EM MACEIO-AL, COMO POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2	Entender a importância do direito à cidade como perspectiva de mudanças sociais e territoriais;		Utilização do Plano Diretor de São Paulo como base para criação das diretrizes e intervenções;
	O entendimento da importância das ZEIS como inclusão socio territorial demandado pelo processo de urbanização excludente;	O recorte espacial apresentado pelo autor abrange uma área já consolidada, onde representa apenas o abandono.	Diagnóstico de macro (Centro) para realizar o recorte espacial;
	Análise de um recorte consolidado da cidade (Centro) para entender a dinâmica dos vazios urbanos.		Diagramação dos mapas para análise.
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA ZONA DE EXPANSÃO DE ARACAJU/SE: DISPERSÃO URBANA, CONDOMÍNIOS FECHADOS E POLÍTICAS PÚBLICAS	Olhar para a cidade, para entender quais problemas foram causados pela expansão desordenada;		Análise dos mapas, para entender em qual sentido a cidade tem se expandido e porque se expandiu nessa direção;
	Análise da produção do mercado imobiliário conduzida pelo capital privado;	O recorte espacial apresentado pela autora abrange uma área grande, sendo de difícil implantação para este tipo de trabalho.	Mapeamento dos Condomínios e Loteamentos, para visualizar os vazios urbanos deixados pelo caminho.
	Questionamentos sobre o processo de ocupação urbana e os motivos da geração de conflitos socioambiental.		Comparação de áreas do bairro urbanizadas com os vazios urbanos.

Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

5 OBJETO DE ESTUDO: LAGARTO, CIDADE TERNURA

5.1 ALÉM DA PEDRA, A REAL HISTÓRIA POR TRÁS DE LAGARTO

Situada na região centro-sul sergipana, Lagarto é uma das maiores cidades do estado, ostentando uma extensão territorial de 968,921 Km², abrigando uma população estimada de 102 mil habitantes (Censo 2022). Conhecida em tempos remotos como Cidade Ternura, Lagarto tem sua história iniciada no final do século XVI (Figura 31).

Figura 31: Vista panorâmica da cidade de Lagarto.



Fonte: Wedson Andrade Fotografia, 2024.

Conforme a história, a sede do município é uma das mais antigas povoações do estado, muitas das vezes, confundida com a história da cidade de São Cristóvão. Lagarto é a terceira vila mais antiga criada na capitania sergipana.

A história da colonização de Sergipe remonta ao século XVI, quando o território foi explorado por expedições portuguesas. Após a divisão das capitanias hereditárias, Sergipe foi inicialmente incorporado à Bahia. A disputa pela região intensificou-se com a presença francesa, que explorava recursos naturais e estabelecia relações com os povos indígenas. A expulsão dos franceses por Cristóvão de Barros em 1589 marcou um novo momento na história sergipana. Para consolidar o domínio português e incentivar a ocupação do território, o sistema de sesmarias foi implementado (Souza, 2004).

E assim, em 1590, Sergipe passa a fazer parte do

[...] processo de colonização e povoamento do Brasil. Vencida a resistência, fundou-se a Capitania de Sergipe D'El Rei com sede na cidade de São Cristóvão. A nova capitania nasce com seu cordão umbilical ligado à Capitania da Bahia de Todos os Santos, prevalecendo essa condição até o dia 08 de junho de 1820 e confirmado em 1824, com sua emancipação política concluída. (Santos, 2013, p. 60)

Diogo de Quadros, Capitão-Mor da capitania, distribuiu extensas áreas de terra para colonos, dando origem a grandes propriedades rurais, um exemplo emblemático é a sesmaria concedida a Antônio Gonçalves de São Tomé em 1596, que compreendia o atual território do município de Lagarto.

A cidade ternura tem duas versões que conduzem ao nome do município, a mais popular; o encontro de uma pedra em forma de lacertílio, encontrada às proximidades de um riacho; ou a que os historiadores acreditam, que foi uma homenagem a família do fundador, levando o sobrenome do pai, Cristóvão Lagarto, além do brasão com a marca de uma lagarto (Santos, 2017).

O primeiro povoamento só aconteceu em 1604, com a fundação do Santo Antônio. A história da cidade está intimamente ligada à religião. Tudo começou com a devoção a Santo Antônio, mas foi com a chegada dos padres carmelitas em 1619 que a fé católica se fortaleceu na região. Entretanto, em meados de 1645, devido a uma epidemia de varíola, fez com que muitos moradores da região morressem, fazendo com aqueles que sobreviveram tivessem que ser deslocados para outra parte da região.

Diante deste fato, religiosos da ordem do Carmo pediram a intercessão de Nossa Senhora da Piedade para cuidar dos enfermos. A migração aconteceu em direção às proximidades de um aquífero, região essa denominada tanque grande, uma vez que havia um minante de água potável (Santiago, 2022). Contudo, a região não era favorável à construção de residências, por motivo de formação do solo, o que levou a população a se deslocar mais uma vez, indo em direção à parte alta da cidade, hoje conhecida como Praça Nossa Senhora da Piedade.

Com o passar do tempo, a doença não resistiu mais por aqueles arredores, com a graça alcançada, a população se vê na obrigação de criar uma Igreja, em devoção e agradecimento a Nossa Senhora da Piedade. Dessa maneira, a Igreja da Santa foi erguida em 1669 (Figura 32).

Figura 32: Igreja de Nossa Senhora da Piedade em 1928.



Fonte: Acervo do Padre José Francisco de Jesus.

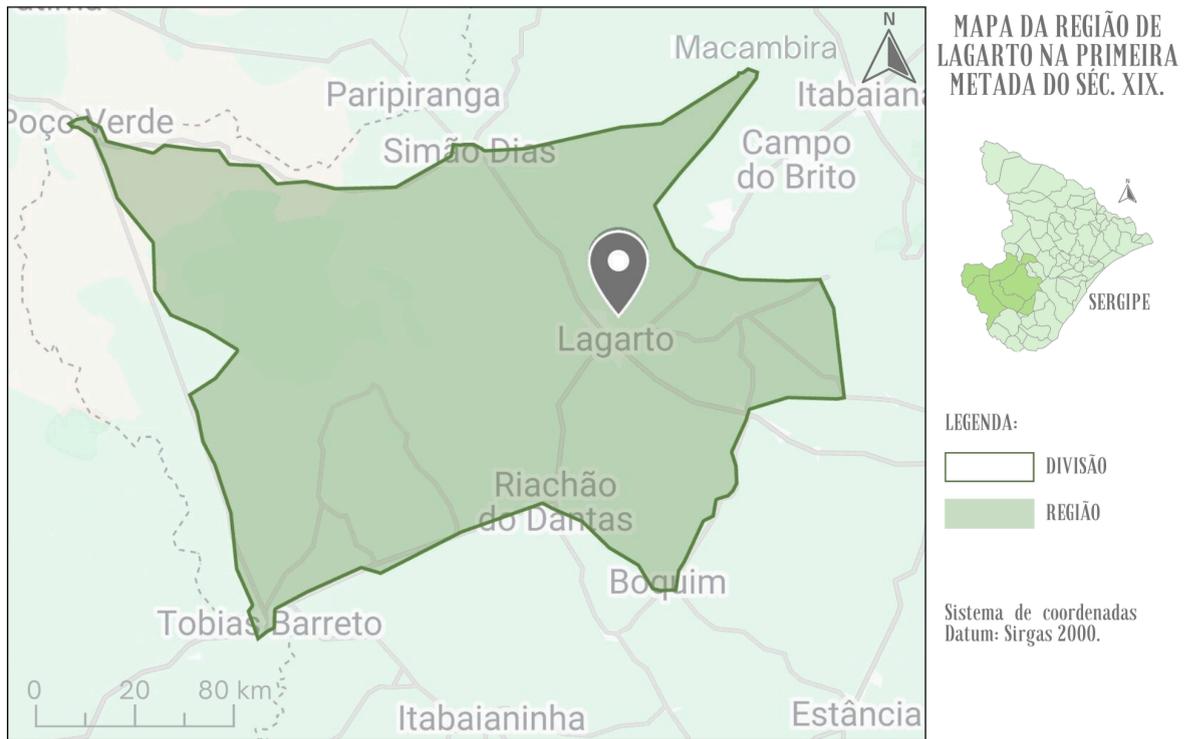
Como resultado desse processo, em 1679 é criada a freguesia de Nossa Senhora da Piedade do Lagarto, a qual passa por condição de Vila alguns anos depois, em 1698, a partir deste ato, a Vila passou a adquirir feições administrativas e maior organização política e jurídica (Santos, 2020). Favorecida pela composição do solo, presença de rios e boa quantidade de terra, a Vila Nossa Senhora da Piedade do Lagarto se destacou na agropecuária, com a criação de gados e cultivo do fumo, mandioca e milho.

Segundo Diniz: “No fim do século XVIII (...) Lagarto distinguia-se como o maior centro exportador da Capitania. O gado era enviado em grande quantidade para a Bahia e Pernambuco, com a finalidade de abastecer outros engenhos” (Diniz, 1996, p.71 apud Santos, 2013, p.89).

A região da Vila do Lagarto apresentava no início do século XIX uma economia bem diversificada, contando com um contingente razoável de escravos, vale ressaltar que assim como no restante do Brasil, apesar de não ser um dos maiores núcleos de engenho, a Vila teve oito engenhos.

Cabe evidenciar que a região de Lagarto na primeira metade do século XIX compreendia os atuais municípios de Tobias Barreto, Simão Dias, Riachão do Dantas, Boquim e Poço Verde (Figura 33).

Figura 33: Mapa da região de Lagarto na primeira metade do século XIX.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

Mesmo perdendo território para essas cidades, Lagarto ainda hoje é um dos maiores municípios do estado, tanto em tamanho territorial e população quanto em economia. A cidade só não apresentou um maior crescimento populacional por conta de ter ocorrido vários surtos epidêmicos, que matou várias de pessoas ao longo de sua história.

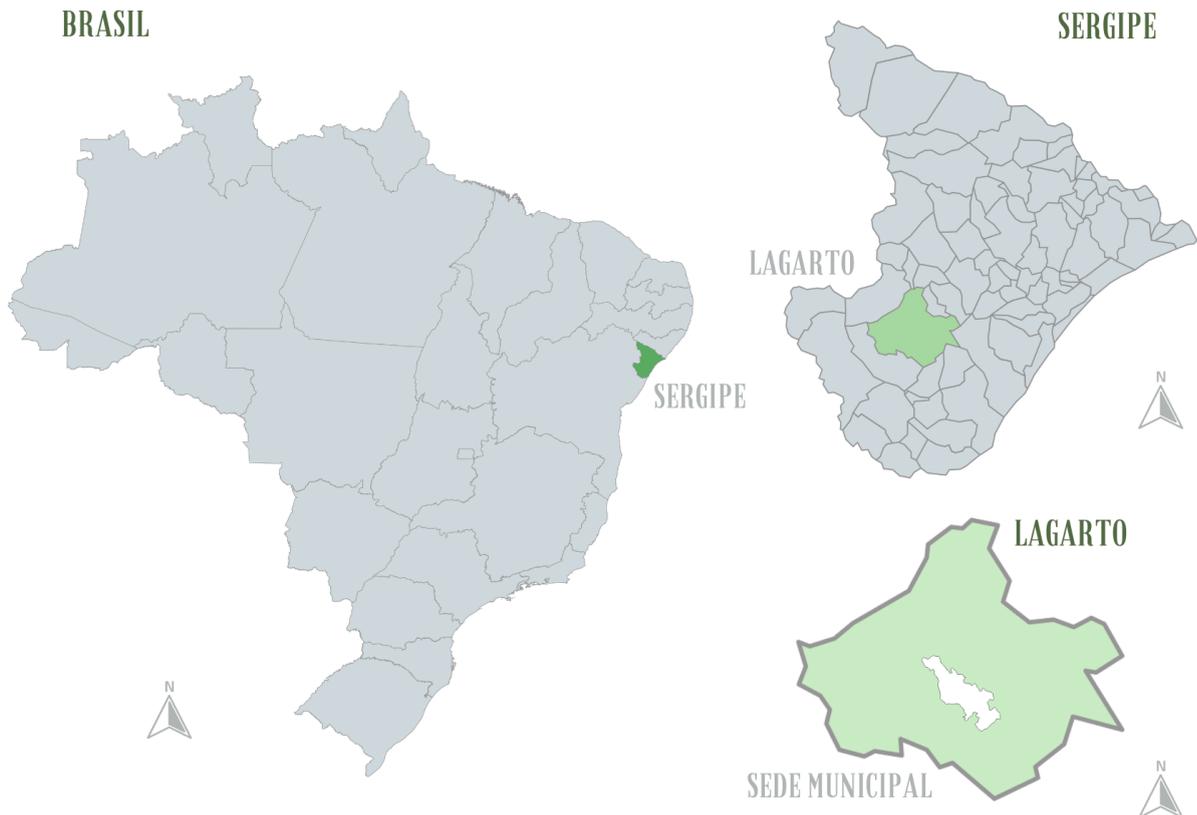
Em 1880, devido à Lei nº 1140, ato jurídico que elevou Vila Nossa Senhora da Piedade à condição de cidade. A emancipação, se entendida como constituição de uma estrutura diferente de Vila, eminentemente agrária, para uma cidade com características urbanas, com todo um aparato político e social, com Câmara, leis, códigos de postura e entre outros.

Com a condição de cidade, Lagarto teve seu contingente populacional expandido, o que proporcionou um aumento na atividade econômica local, a pecuária, agricultura e aos poucos ganhando espaço com a atividade comercial. O crescimento urbano lagartense ocorreu de forma gradual ao decorrer dos anos, apesar de tal, a cidade ainda apresenta características rurais no perímetro urbano.

5.2 O “BOOM” LAGARTENSE

Localizada a 75 km da capital, a cidade de Lagarto possui uma grande importância no estado em nível político, econômico e social, uma vez que faz fronteira ao norte com os municípios de Simão Dias e Macambira, a leste com Itaporanga D’Ajuda e Campo do Brito, a sul com Riachão do Dantas e Boquim e a oeste com Salgado (Figura 34).

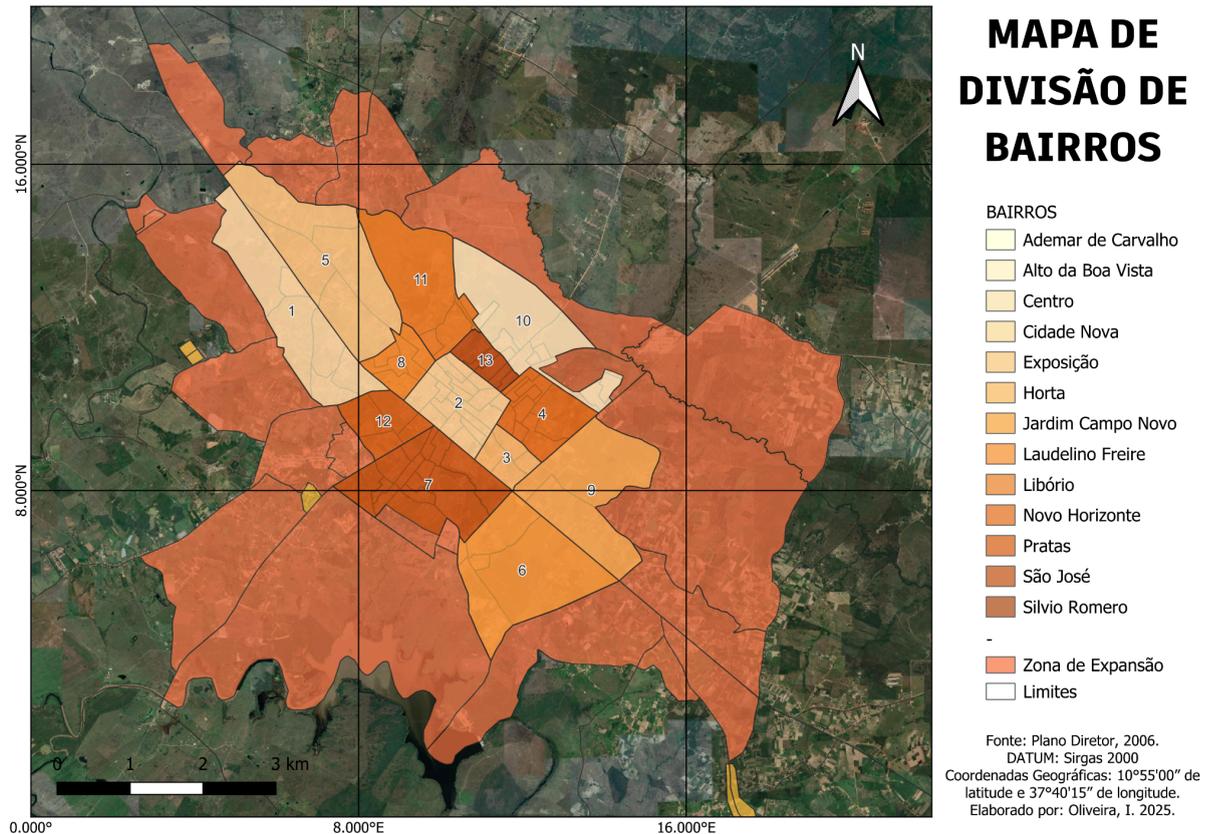
Figura 34: Situação do estado de Sergipe, cidade de Lagarto e sede municipal.



Fonte: Elaborado pela autora, 2024.

De acordo com o Plano Diretor (2006), a cidade ternura é composta por treze bairros; Exposição, Novo Horizonte, Horta, Jardim Campo Novo, São José, Pratas, Alto da Boa Vista, Laudelino Freire, Libórios, Silvio Romero, Ademar de Carvalho e Cidade Nova, sendo um deles o Centro (Figura 35), local para onde a população do Santo Antônio, atualmente povoado que se encontra a seis quilômetros da sede municipal, ocupou.

Figura 35: Divisão geomorfológica da sede municipal de Lagarto



Fonte: Plano Diretor, 2006 e IBGE, 2022. Elaborado pela autora, 2024.

Como quase todas as vilas que foram povoadas pelos portugueses, Lagarto começa seu povoamento ao redor da Igreja, onde as construções se adaptaram a geografia dos espaços e assim as vilas se expandiram de acordo com a quantidade de habitantes até se tornarem cidades. Os primeiros arruamentos, ao que tudo indica, foram as do entorno da Praça Nossa Senhora da Piedade; Rua Acrísio Garcês e Rua Cel. Souza Freire. Com o passar do tempo, a cidade foi crescendo de forma circuncêntrica (Santiago, 2022).

Lagarto manteve por séculos um ritmo de crescimento urbano lento e concentrado. No entanto, a partir de meados do século XX, impulsionada pela expansão da malha viária, a cidade vivenciou um processo de urbanização gradual, de forma espontânea. Segundo Santos (2020, p. 26), “com a criação de rodovias no estado de Sergipe, a zona de influência de Lagarto aumentou significativamente, assim como passou a apresentar taxas elevadas de crescimento demográfico, chegando em seu maior crescimento populacional entre as décadas de 1940 e 1960”.

A atividade pecuária, por muito tempo, foi a principal fonte de renda da população lagartense, com a concentração da população nas áreas próximas às propriedades

rurais, fez com que as antigas fazendas, com poucos lotes fossem ocupadas, sendo divididas e transformadas atualmente nos bairros, regulamentados pelo plano diretor em 2006.

O Plano Diretor apresenta um panorama da taxa de ocupação urbana dos bairros do município em 2006, quando foi regulamentado (Tabela 02). Os dados revelam uma variação entre os diferentes bairros, refletindo as características históricas, socioeconômicas e urbanísticas de cada bairro. Esse dado é fundamental para compreender a dinâmica de crescimento urbano de Lagarto.

Tabela 02: Taxa de ocupação urbana por bairros.

TAXA DE OCUPAÇÃO URBANA POR BAIRROS				
	NOME	ÁREA M ²	HABITANTES	TAXA DE OCUPAÇÃO URBANA
01	CENTRO	1.122.200,06	8.602	100%
02	EXPOSIÇÃO	405.713,20	2.485	100%
03	NOVO HORIZONTE	1.073.924,91	5.937	45,85%
04	HORTA	2.221.595,08	1.147	21,15%
05	JARDIM CAMPO NOVO	2.400.250,88	2.471	15,91%
06	SÃO JOSÉ	2.354.802,34	6.859	36,67%
07	PRATAS	719.433,30	1.376	19,58%
08	ALTO DA BOA VISTA	2.196.910,46	2.663	4,90%
09	LAUDELINO FREIRE	533.220,07	3.821	82,54%
10	LIBÓRIOS	1.759.120,48	3.596	13,57%
11	SÍLVIO ROMERO	380.991,70	3.144	46,32%
12	ADEMAR DE CARVALHO	2.478.087,10	5.058	12,72%
13	CIDADE NOVA	2.664.385,78	1.708	17,41%

Fonte: Censo 2010 e Plano Diretor 2006. Adaptado pela autora. 2024.

Nos últimos quinze anos Lagarto, encontra-se em constante crescimento e desenvolvimento urbano, devido a sua posição geográfica, acredita-se que com a instalação do Campus da Universidade Federal de Sergipe (UFS), em 2011, houve um “boom” imobiliário, atraindo a atenção de grandes investidores, fazendo de Lagarto um dos municípios sergipanos que mais cresce atualmente, tornando-se um pólo multifuncional.

A instalação da UFS (Figura 36) e do Hospital Regional (atualmente Hospital Universitário) em Lagarto marcou um novo capítulo na história da cidade, alterando

significativamente sua dinâmica urbana. A atração de estudantes, profissionais da saúde e novos moradores impulsionou a demanda por moradia, serviços e comércio, o que, por sua vez, estimulou a construção de novos empreendimentos imobiliários e a revitalização de áreas mais antigas. Essa nova realidade urbana, caracterizada por um crescimento acelerado e por mudanças na composição social da população, exigiu adaptações na infraestrutura e na oferta de serviços públicos.

Figura 36: Universidade Federal de Sergipe, Campus Lagarto.



Fonte: Adilson Andrade - Ascom/UFS

Grandes construtoras, enxergando um mercado promissor, direcionaram seus investimentos para a cidade, adquirindo terrenos e lançando novos loteamentos e condomínios. A busca por moradias mais modernas e bem localizadas também impulsionou a reforma e a demolição de edificações mais antigas nas áreas centrais, principalmente nos bairros arredores do Campus, surgindo uma nova configuração habitacional, as kitnets, alterando significativamente a paisagem urbana.

No entanto, a ausência de um planejamento urbano adequado para acompanhar essas transformações gerou diversos problemas infraestrutura urbana, como a ocupação desordenada do solo, ocasionando no distanciamento da população do centro, perda de qualidade de vida para os moradores e a falta de mobilidade urbana.

A localização é um elemento fundamental para o debate do planejamento urbano. Segundo Villaça (2001), a localização urbana é resultado da interação entre dois fatores cruciais (Figura 37):

Figura 37: Fatores de localização urbana.



Fonte: Villaça, 2001. Adaptado pela autora, 2024.

A combinação desses dois fatores, infraestrutura e mobilidade, confere um alto valor de uso aos terrenos localizados em áreas estratégicas da cidade. Como já abordado no tópico 2.2.2, essa valorização, por sua vez, estimula a especulação imobiliária, ou seja, a compra de terrenos com a expectativa de que seu valor aumente no futuro, gerando lucros para os proprietários, ocasionando os vazios urbanos.

De acordo com o Estatuto da Cidade, cidades com mais de 20.000 mil habitantes, são obrigadas a produzirem um Plano Diretor, dessa forma em 2006, Lagarto lançou seu primeiro Plano Diretor, tem por objetivo:

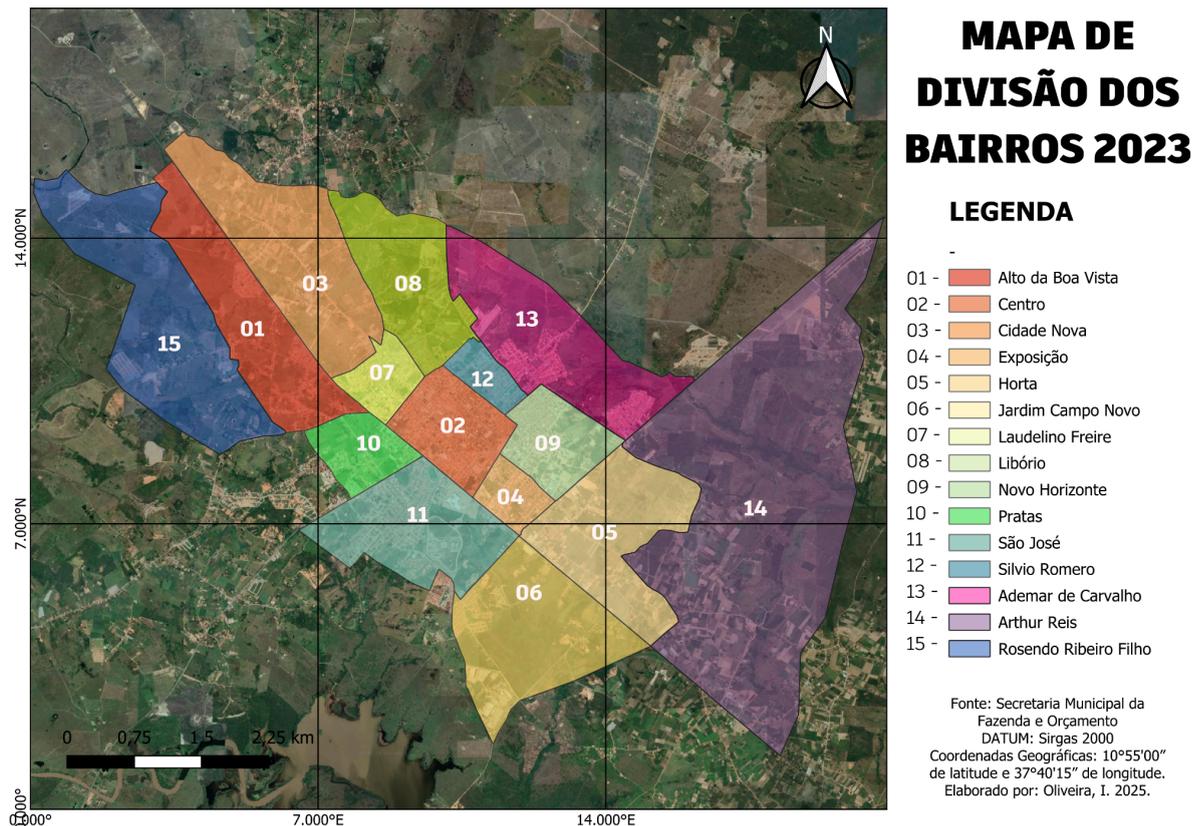
- I. Ser um Pacto Social, legitimado pela população como um todo, por meio do qual são estabelecidos limites, condições e diretrizes para o uso e ocupação do solo urbano, promovendo o crescimento e o desenvolvimento municipal e fazendo cumprir a função social da propriedade e da cidade (Lagarto, 2006, p.1).

Desde o ano de seu lançamento, o plano diretor da cidade não passou por nenhuma atualização, apesar de estar escrito no documento a renovação “O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Lagarto será revisado a cada 05(cinco) anos, nos termos do disposto no § 3º, do artigo 40, da Lei 10.257, de 10.10.2001 (Estatuto da Cidade)” (Lagarto, 2006, p.1). Em vez disso, a gestão municipal tem optado por realizar modificações pontuais por meio de decretos, uma prática que levanta sérias preocupações quanto à transparência e à participação da população no processo de planejamento urbano.

A falta de acesso facilitado da população aos decretos que alteram o plano diretor é um problema grave. A população lagartense fica à margem das decisões políticas que moldam o futuro da cidade.

Um exemplo recente dessa prática foi a transformação de duas zonas de expansão urbana em bairros, denominados Arthur Reis e Rosendo Ribeiro Filho (Figura 38), ocorrida em 2023¹⁴. Essa mudança, gera impactos significativos no ordenamento do espaço urbano e na vida dos cidadãos, foi realizada por meio de decreto, sem o devido debate e envolvimento da comunidade, pois essas antigas zonas eram compostas por povoados.

Figura 38: Mapa de divisão dos bairros em 2023.



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda e Orçamento - SMFO, 2024. Elaborado pela autora, 2025.

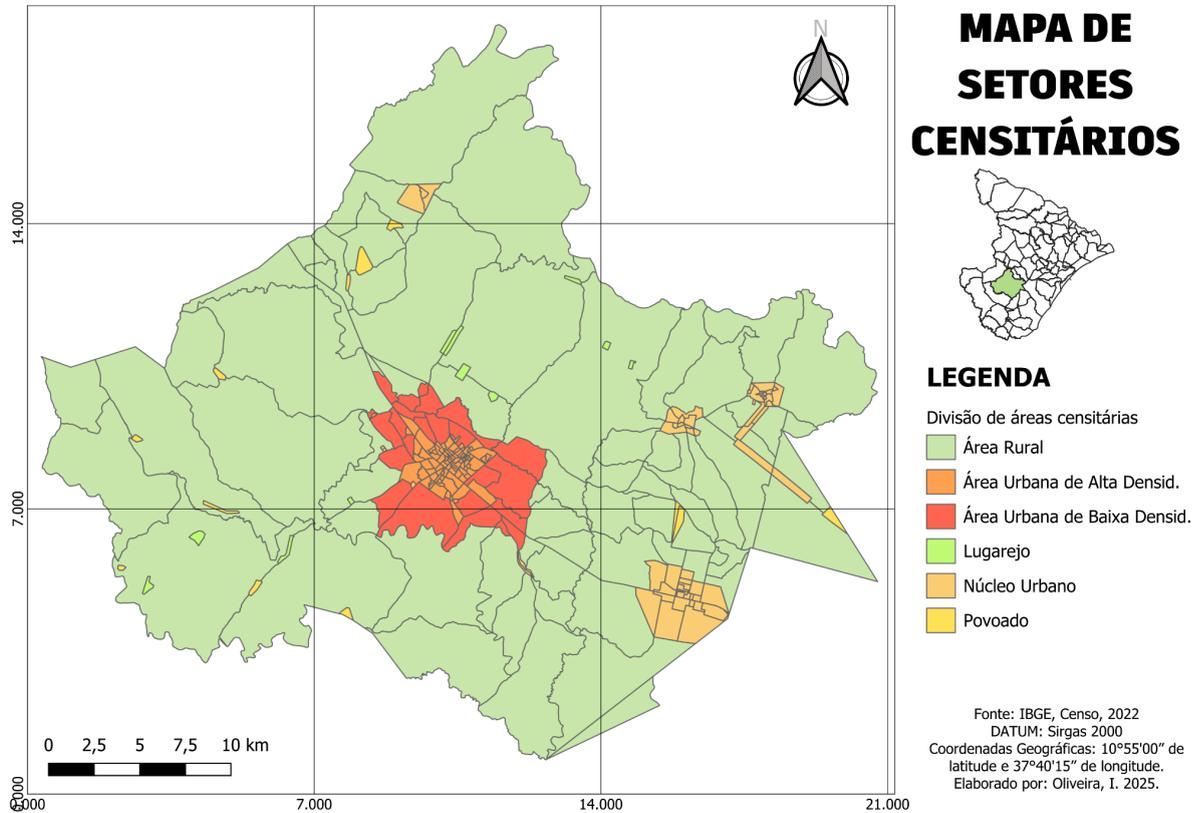
O Plano Diretor da cidade, ao delimitar apenas áreas de adensamento preferencial e básico, não conseguiu prever a dinâmica real de expansão urbana. Atualmente, a urbanização ultrapassa significativamente os limites estabelecidos pelo plano, atingindo áreas rurais e gerando um conflito entre o planejamento urbano e a ocupação do solo.

A análise dos dados censitários de 2022 de Lagarto revela uma concentração das áreas de alta densidade nas regiões central do município, enquanto as áreas de baixa densidade predominam nas regiões de expansão, já que a locação dos novos condomínios e loteamentos são afastados um do outro, pois não seguem uma lógica ou planejamento (Figura 39). Essa distribuição espacial reflete os processos históricos de urbanização e os padrões de

¹⁴ Ver Anexo B.

crescimento urbano, os quais influenciam a oferta de serviços públicos, a mobilidade urbana e a qualidade de vida da população.

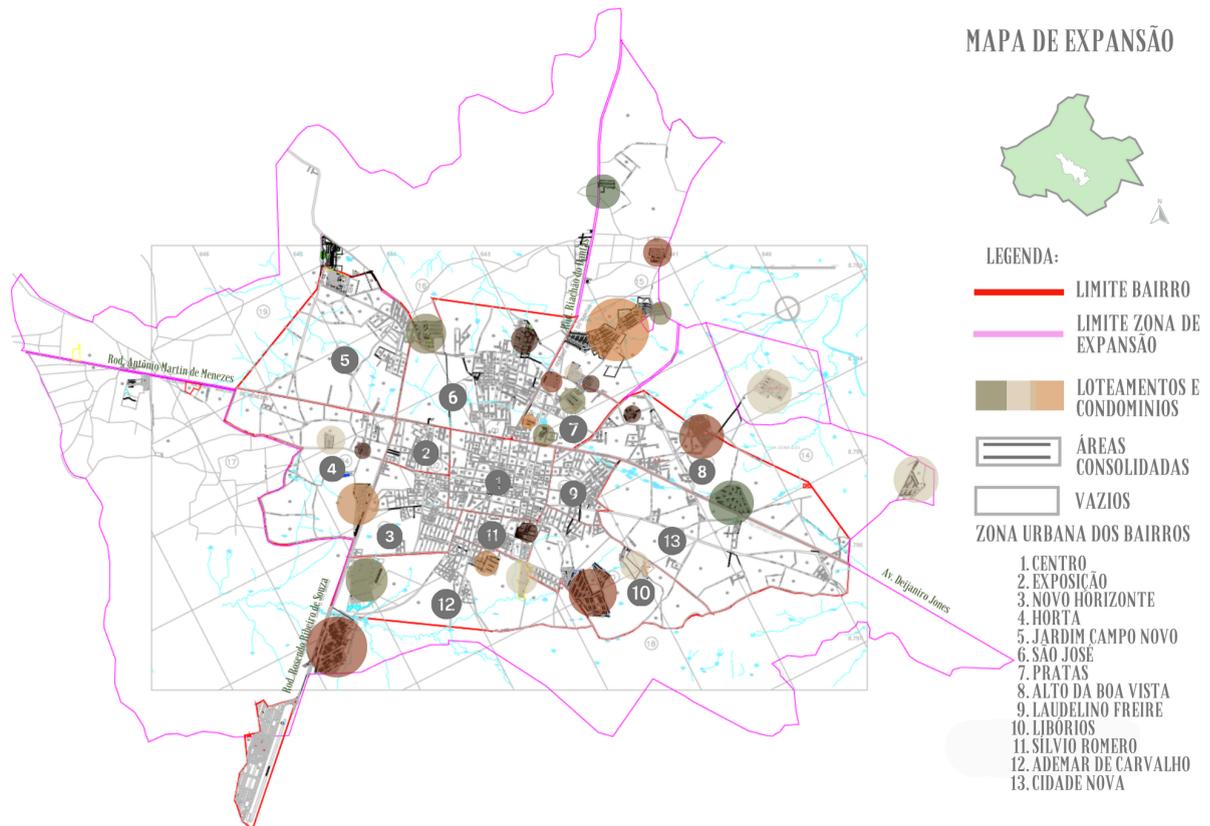
Figura 39: Mapa de Setores Censitários.



Fonte: IBGE, Censo, 2022. Elaborado pela autora, 2025.

O mercado imobiliário, segue a lógica pautada pela valorização e pela lucratividade, que moldou o crescimento urbano de Lagarto, gerando um padrão de ocupação do solo caracterizado pela fragmentação e pela desigualdade social. A expansão urbana, impulsionada pela criação de novos loteamentos e condomínios, levou à formação de núcleos de ocupação afastados do centro (Figura 40), com infraestrutura inadequada, acesso limitado a serviços básicos e falta de mobilidade, gerou vazios urbanos ao percorrer pela cidade, ficando evidente ao marcar esses novos empreendimento imobiliários no mapa disponibilizado pela Secretaria de Planejamento Urbano. Essa dinâmica favoreceu a exclusão social e aprofundou o desequilíbrio entre as diferentes regiões da cidade, pois cada vez mais empurram a população de baixa renda para as franjas urbanas.

Figura 40: Mapa de Expansão.



Fonte: Secretaria de Obras do município de Lagarto, 2023. Adaptado pela autora, 2024.

A expansão urbana de Lagarto, visível em cada bairro, seguiu um curso não planejado, ocupando terrenos sem um plano adequado. Nessa corrida desenfreada, a cidade negligenciou a criação de espaços públicos de qualidade e a preservação de áreas verdes, deixando para trás um rastro de vazios urbanos e construções subutilizadas. Essas áreas, como cicatrizes silenciosas na paisagem, revelam a falta de visão e o descaso com o planejamento urbano.

5.3 ADEMAR DE CARVALHO: O BAIRRO QUE NASCEU NO CAMPO

Nas últimas décadas do século XIX, Lagarto era uma pequena vila sergipana. Suas ruas, estreitas e sem calçamento. Os bairros Horta, Alto da Boa Vista e Catita, ainda considerados povoados, ficavam distantes do centro. A vida cotidiana era marcada pela tranquilidade e pela forte influência da religiosidade. A economia local baseava-se principalmente na agricultura e na criação de gado (Fonseca, 2016).

As primeiras décadas do século XX marcaram uma nova fase na história de Lagarto. As oscilações climáticas, com períodos de seca e de chuvas intensas, desencadearam crises sociais e migratórias. A chegada de retirantes do sertão, em busca de melhores

condições de vida, contribuiu para o crescimento populacional da cidade e, em particular, para a formação de novos núcleos habitacionais.

De acordo com o historiador lagartense Adalberto Fonseca (2016), diante desse contexto surge o Campo da Vila, nas proximidades do Rio Machado, a partir da aglomeração de pequenos casebres e da presença de uma comunidade predominantemente afrodescendente. Embora não haja registros precisos sobre sua origem, sabe-se que, a partir de 1938, com a criação dos jornais "O Mensageiro" e "O Lagarto" e a fundação dos times de futebol Preto e Vermelho, o local já era mencionado como um espaço para a prática esportiva. Local que ficou conhecido como Campo da Vila.

Em 1950, Lagarto era uma cidade pequena, que se limitava ao centro, “o Campo da Vila, apesar de ter recebido o nome oficial de Bairro Ademar de Carvalho, tornou-se o primeiro bairro da cidade.” (Fonseca, p. 198, 2016), o bairro possui acesso principal pela Rua Francisco Garcez, que liga diretamente com o centro.

A construção da ferrovia que ligaria Salgado a Paulo Afonso, passaria pelo bairro Ademar, porém foi interrompida abruptamente em 1952 devido a uma grande explosão no acampamento dos trabalhadores. Esse trágico evento marcou a região, e as obras nunca mais foram retomadas. Atualmente, a estação de Lagarto é utilizada pela prefeitura municipal como uma creche.

Com o passar dos anos a demanda por mão de obra aumentou significativamente na cidade. O Campo da Vila, com sua população mais carente, tornou-se um atrativo para aqueles em busca de trabalho. Na década de 1960, durante a gestão de Ribeirinho (Rosendo Ribeiro Filho), foram doadas diversas áreas para a expansão do bairro. A primeira rua do bairro, conhecida popularmente como Rua Direita, atual Rua Manoel Francisco da Silva (Figura 41), foi um marco nesse processo de urbanização, impulsionando a construção de novas moradias e consolidando o Campo da Vila como um bairro de Lagarto.

Figura 41: Rua Direita, atual Rua Manoel Francisco da Silva em 1960.



Fonte: instagram @lagarto_que__tem_e_ja_teve, 2024.

Nas décadas seguintes, o bairro Ademar de Carvalho continuou a se transformar. A construção de equipamentos públicos, como o Centro Social Urbano, 7º Batalhão da Polícia Militar e o Tiro de Guerra, e a atuação de instituições como o Convento Rosa Venerini, a Unidade Básica de Saúde: Josefa Barbosa dos Reis Romão e a Escola Municipal Manoel de Paula e Escola Municipal Raimundo Reis, contribuíram para a melhoria da qualidade de vida dos moradores. No entanto, o bairro ainda enfrenta desafios como a falta de saneamento básico e a desigualdade social.

6 RESULTADOS E DISCUSSÃO

O espraiamento da cidade está condicionado a uma série de fatores acumulados, com imóveis ociosos imbricados em sua malha urbana. Esse fenômeno é caracterizado pela expansão desordenada das cidades para áreas antes rurais ou pouco urbanizadas. Essa expansão ocorre de forma acelerada e, muitas vezes, sem um planejamento adequado, resultando em uma série de problemas urbanos e ambientais.

A produção de áreas ociosas nas cidades está diretamente ligada à especulação imobiliária. A expectativa de valorização dos terrenos e a concentração de investimentos em áreas centrais contribuem para a criação de espaços ociosos. Essa situação gera diversos problemas, como desperdício de recursos e desequilíbrio no planejamento urbano.

6.1 DIAGNÓSTICO

A análise dos dados do Censo 2010 (5.058 habitantes) e do Censo de 2022 (6.689 habitantes) mostraram um aumento de moradores no bairro. Diante desses dados, o cruzamento com os dados do Cadastro Técnico Municipal de 2022 sobre o bairro Ademar de Carvalho revela um cenário confuso e dinâmico. A incompatibilidade entre a população registrada no censo e o número de imóveis e terrenos cadastrados (2.494) indica a necessidade de um estudo.

Possíveis explicações para essa discrepância incluem: subnotificação de imóveis, ocupação multifamiliar, a não inclusão de imóveis comerciais no cadastro. O registro de 1.583 novas construções em 2022 sugere um crescimento acelerado do bairro, além do registro de 6 novos empreendimentos imobiliários ao decorrer dos últimos 10 anos. Apesar desse crescimento urbano, é possível notar ao percorrer pelo bairro a falta de infraestrutura e a grande quantidade de lotes vazios.

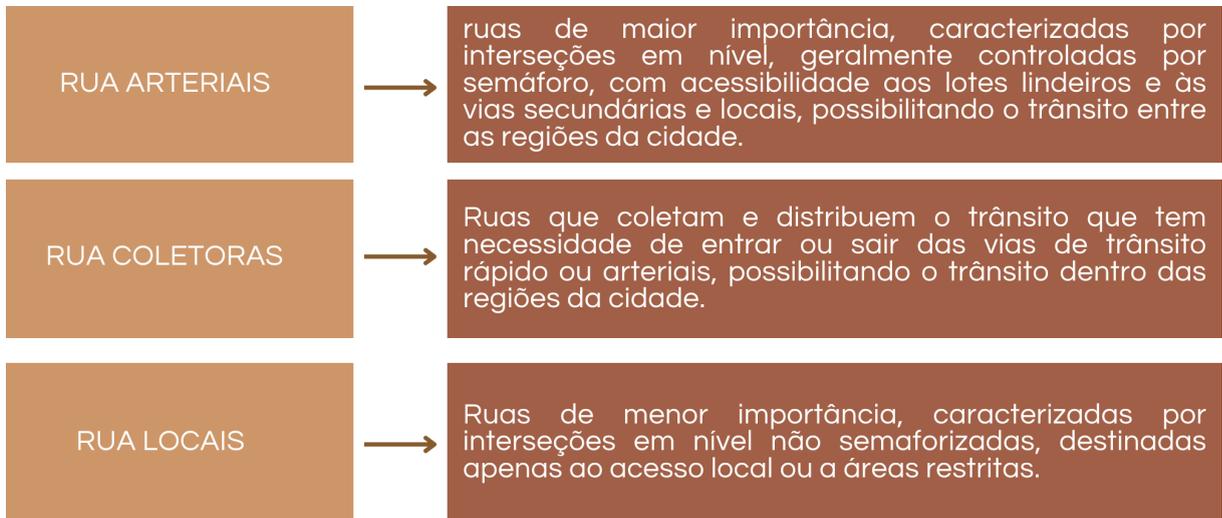
É importante considerar as limitações dos dados utilizados tanto o Censo quanto o cadastro técnico municipal possuem suas particularidades e podem não capturar a totalidade da realidade. A dinâmica urbana é complexa e influenciada por diversos fatores, como políticas públicas, investimentos privados, migração e crescimento natural da população.

6.1.1 HIERARQUIA VIÁRIA

Este mapa apresenta a hierarquia viária do bairro Ademar de Carvalho, com o objetivo de analisar a organização e funcionalidade do sistema viário local, com base na classificação estabelecida pelo CTB (Código de Trânsito Brasileiro) (Figura 42), além de também observar a infraestrutura presente nas vias. A hierarquia viária, que se refere à

classificação das vias de acordo com sua importância e função, sendo um elemento fundamental para a compreensão da conectividade e mobilidade urbana do bairro.

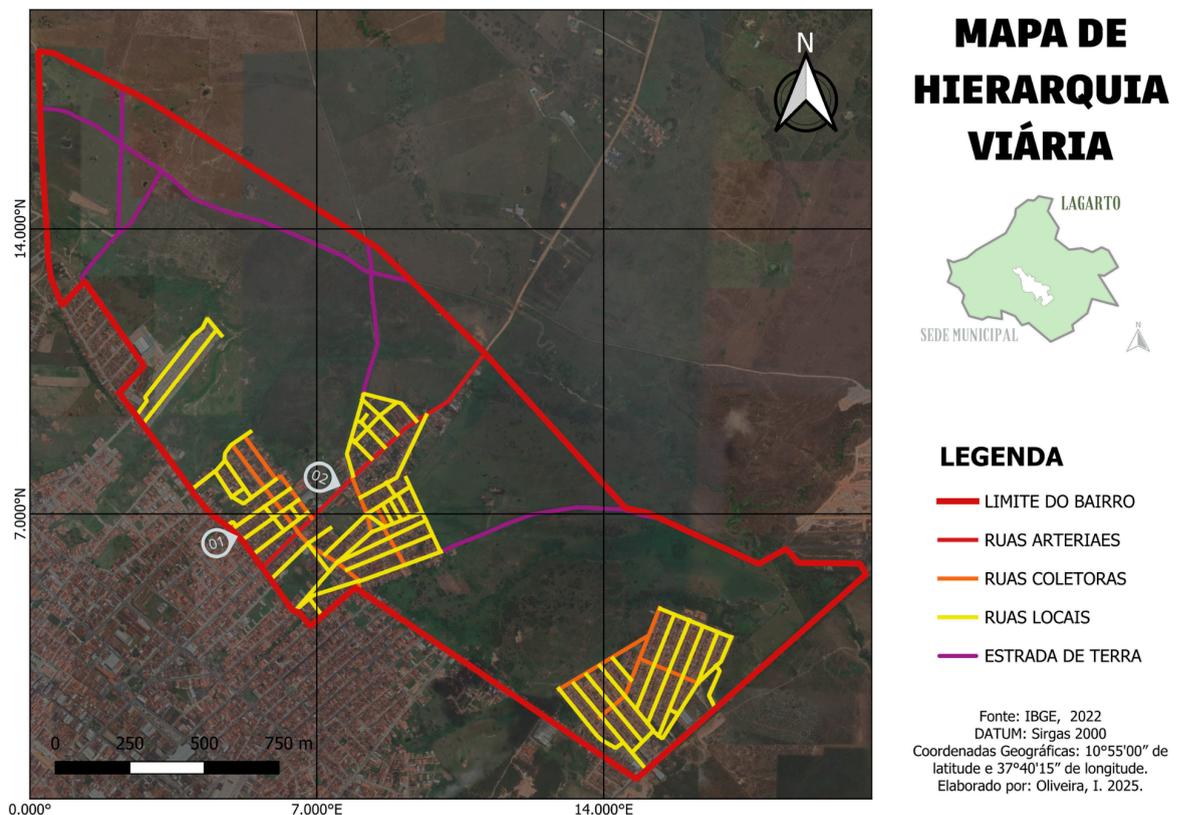
Figura 42: Classificação das Ruas.



Fonte: Código de Trânsito Brasileiro, artigo 60. Adaptado pela autora, 2025.

Apesar do bairro não conter semáforos, é possível analisar as vias seguindo as demais características apresentadas, assim como o fluxo de tráfego de automóveis e transeuntes nas ruas (Figura 43).

Figura 43: Mapa temático: Hierarquia Viária.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Identificam-se duas ruas arteriais, a Rua Direita (01 no mapa) que desempenha um papel fundamental na ligação horizontal entre dois bairros nas extremidades do bairro: Libórios e Novo Horizonte. Sua extensão e localização a tornam uma importante rota para o fluxo de veículos e pedestres. E a Avenida Nossa Senhora da Piedade (02 no mapa) esta via arterial corta o bairro na vertical, conectando-o diretamente ao Centro da cidade. Ambas ruas possuem intensos fluxos de automóveis de pequeno e grande porte, bem como de pedestres, que a utilizam em diversos horários do dia.

A predominância é de ruas locais, seguida pelas coletoras. Grande parte das ruas possuem algum tipo de pavimentação, seja asfalto ou paralelepípedo e em ruas mais distantes do núcleo urbanas, a infraestrutura viária apresenta desafios significativos. Observa-se a presença de buracos, frequentemente causados pelo peso dos veículos e pela ação das chuvas, comprometendo a segurança do tráfego. Além disso, problemas como esgoto a céu aberto e tubulações de água danificadas, que resultam em água minando pelas ruas, são evidentes (Figura 44 e 45).

Figura 44: Rua com paralelepípedo.



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Figura 45: Rua asfaltada.



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

No que se refere ao transporte público, a cidade de Lagarto sempre enfrentou uma lacuna, não existe transporte público percorrendo pelos bairros da cidade, o bairro Ademar de Carvalho conta com um serviço de transporte escolar que atende os estudantes da região. Ônibus escolares percorrem diversas rotas no bairro, levando os alunos para as escolas. No entanto, esse serviço é restrito aos estudantes, não atendendo às demais necessidades de deslocamento da população.

Os passeios apresentam irregularidades, principalmente com a falta de acessibilidade e a presença de obstáculos como postes e rampas de garagem, impedindo a continuidade do trajeto dos pedestres (Figura 46 e 47).

Figura 46: Passeios da Rua 1 .



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Figura 47: Passeios da Rua Direita



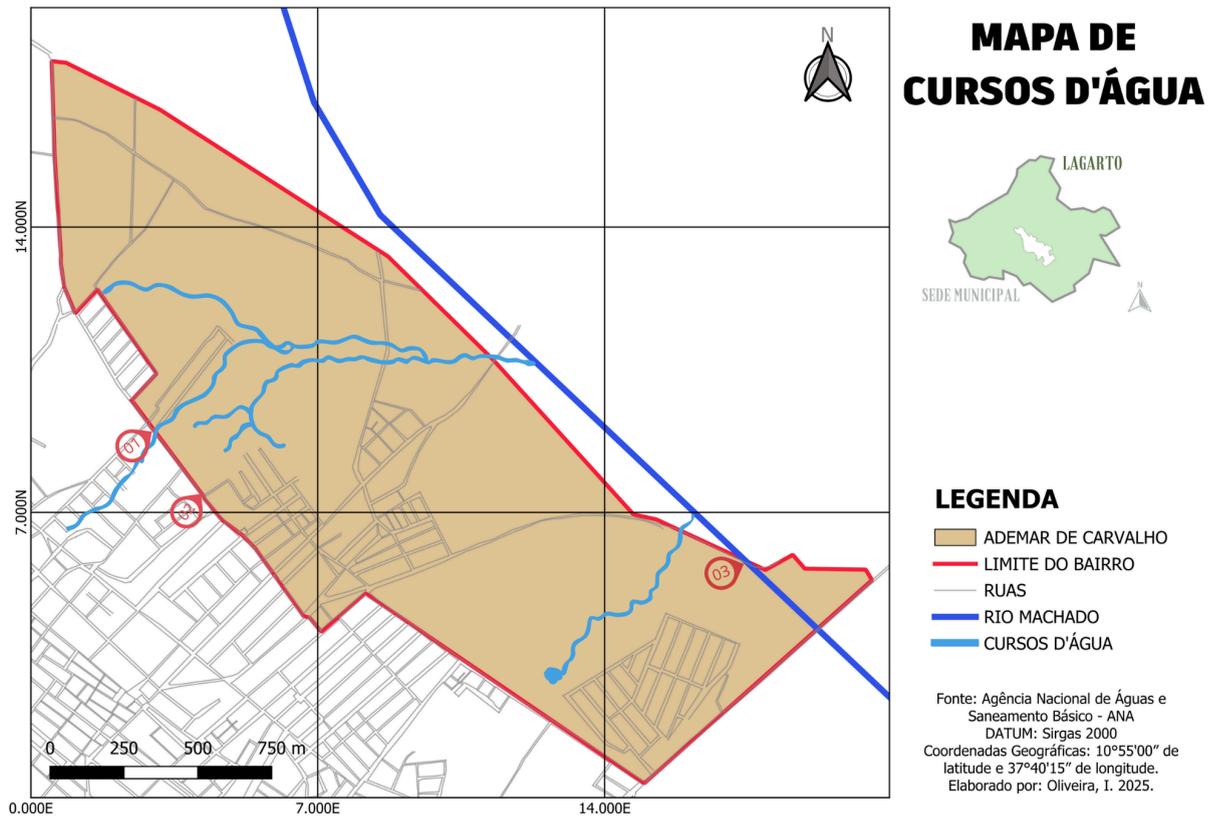
Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

A análise da hierarquia viária, combinada com a avaliação das condições da infraestrutura, transporte e acessibilidade, fornece um panorama completo da mobilidade urbana no bairro Ademar de Carvalho.

6.1.2 CURSOS D'ÁGUA

Este mapa apresenta os principais cursos d'água da bacia hidrográfica do Rio do Machado, que passa ao fundo do bairro, com o objetivo de analisar a distribuição dos córregos e identificar as áreas de maior vulnerabilidade (Figura 48).

Figura 48: Mapa temático:Curso d'água.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

O Rio do Machado, integrante da rede hidrográfica municipal, demanda atenção especial durante os períodos chuvosos. O aumento significativo do volume de água, aliado à falta de um sistema de escoamento de esgoto e águas pluviais, junto à topografia acidentada, provoca alagamentos que impactam severamente o bairro (Figura 49). A interrupção do tráfego de pessoas e veículos, bem como a invasão de residências, evidenciam a urgência de medidas para mitigar os efeitos das cheias e garantir a segurança e o bem-estar da população (Figura 50).

Figura 49: Invasão de águas pluviais em residência.

Fonte: Instagram @lagartocomoeuvejo, 2025.

Figura 50: Alagamento nas ruas.

Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Vários fatores podem ser levados em consideração ao causar esses problemas, como a falta de infraestrutura na rede de esgotamento sanitário e abastecimento de água. Enquanto o abastecimento é feito pela DESO, companhia de saneamento de Sergipe, a rede de esgoto ainda é responsabilidade da SEMURB, secretaria municipal do desenvolvimento urbano e obras públicas. A ausência de diálogo entre os órgãos responsáveis pelo saneamento básico agrava a situação, dificultando a resolução do problema.

Outro ponto importante são os córregos do Rio do Machado, que percorrem entre as glebas presentes no bairro em direção ao núcleo urbano, representados no mapa com numeração 01 e 02. Ambos não têm nenhum tipo de proteção, ficando a mercê de contato com esgotos a céu aberto (Figura 51 e 52).

Figura 51: Córrego (01 no mapa)

Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Figura 52: Córrego (0 no mapa)

Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Em 2017, o Governo do Estado e a Secretaria de Estado da Infraestrutura e do Desenvolvimento Urbano iniciaram a construção de uma ponte de concreto sobre o Rio Machado (número 3 no mapa), na estrada de acesso aos assentamentos Tapera do Nico, Antônio Conselheiro e Roseli Nunes. Apesar dessa ação, os problemas de alagamento e falta de saneamento básico persistem, prejudicando os moradores. Representado no mapa com numeração 03 (Figura 53).

Figura 53: Passagem Molhada do Rio do Machado (03 no mapa).



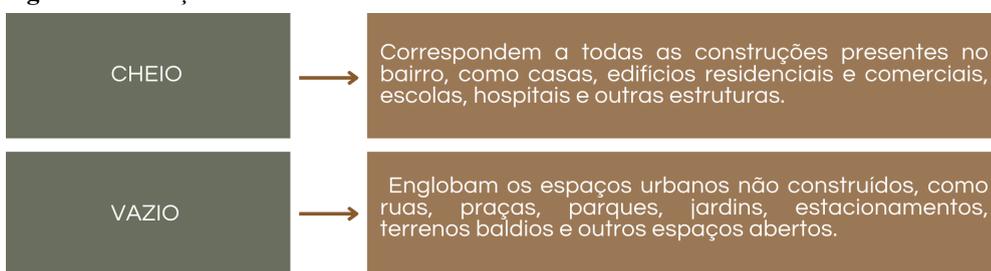
Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

A análise detalhada do percurso dos córregos no bairro, conforme mapeado, revela não apenas pontos estratégicos para futuras intervenções, mas também evidencia a urgência e a complexidade dos desafios enfrentados pelos residentes. A intersecção entre a geografia dos cursos d'água e a realidade da comunidade expõe as vulnerabilidades críticas, como a exposição a esgoto a céu aberto e o risco constante de alagamentos.

6.1.3 CHEIOS E VAZIOS

Este mapa apresenta a relação de cheio e vazio do bairro Ademar de Carvalho, com o objetivo de analisar a organização e a distribuição dos espaços construídos e abertos nesta área urbana. Através da identificação e da representação dos cheios (áreas construídas) e dos vazios (espaços não construídos) (Figura 54), é possível compreender como o bairro se estrutura, como os edifícios se relacionam com as áreas públicas e como a ocupação do solo influencia a qualidade de vida dos moradores.

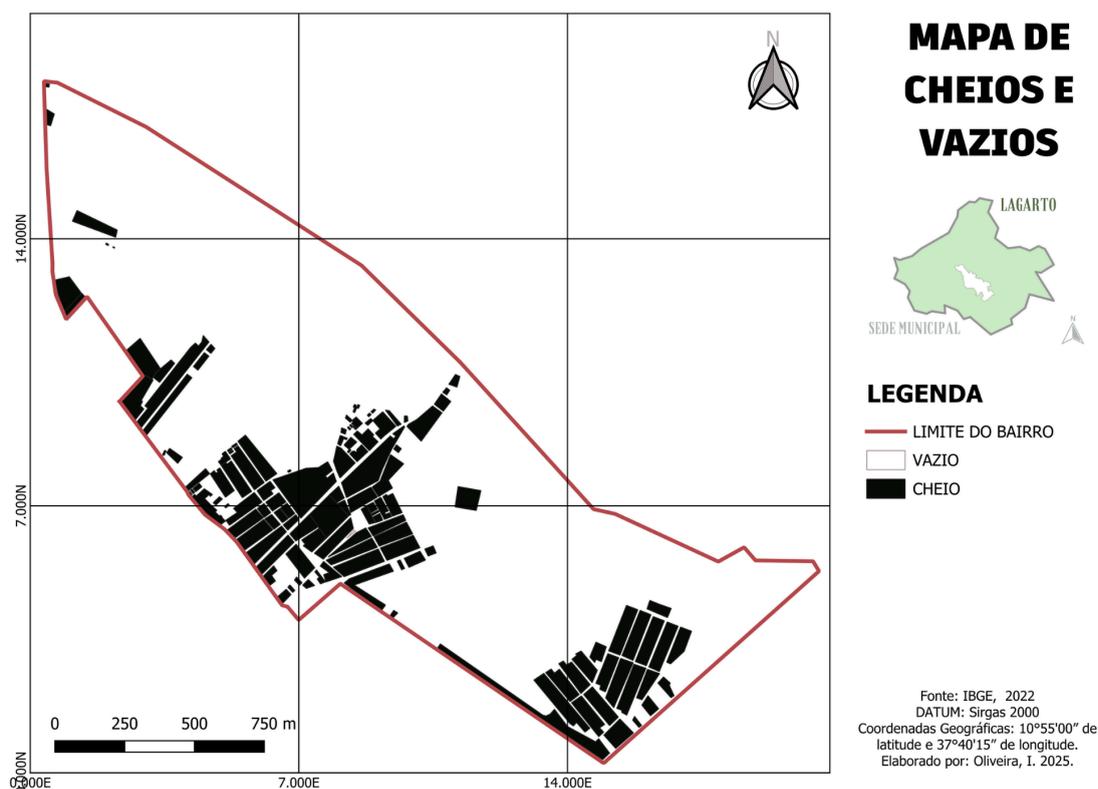
Figura 54: Relação Cheio X Vazio.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

A análise da relação entre cheios e vazios permite identificar padrões de ocupação do solo e a distribuição de espaços públicos, além da forma como as áreas construídas e abertas se interligam dentro do bairro (Figura 55).

Figura 55: Mapa temático: Cheios e Vazios.

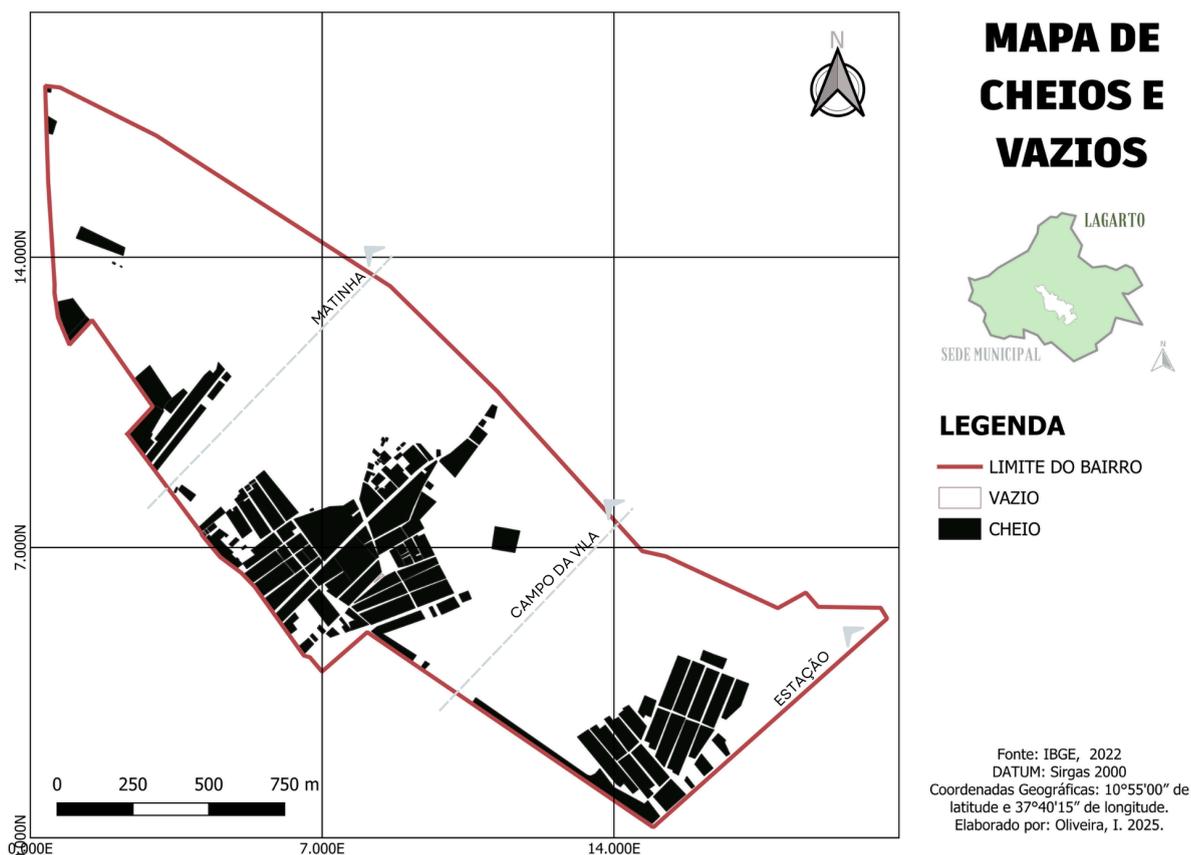


Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

A análise do mapa revela uma configuração urbana marcante: três grandes manchas de áreas construídas (cheios) se destacam, circundadas por extensas áreas de espaços abertos (vazios). Essa distribuição espacial sugere um padrão de ocupação concentrada, onde os imóveis se aglomeram em núcleos densos, deixando grandes áreas periféricas livres de construções. Essa configuração pode ter acontecido devido a diversos fatores, a exemplo dos córregos presentes ou fatores históricos.

Curiosamente, essa configuração espacial encontra eco na percepção da população lagartense. Muitos acreditam que o bairro, na verdade, é composto por três áreas distintas: Matinha, Campo da Vila (Ademar de Carvalho) e Estação (Figura 56). Essa visão popular, que sugere a existência de três bairros separados, é reforçada pela presença dos extensos vazios que separam as manchas de edificações.

Figura 56: Divisão popular do bairro.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

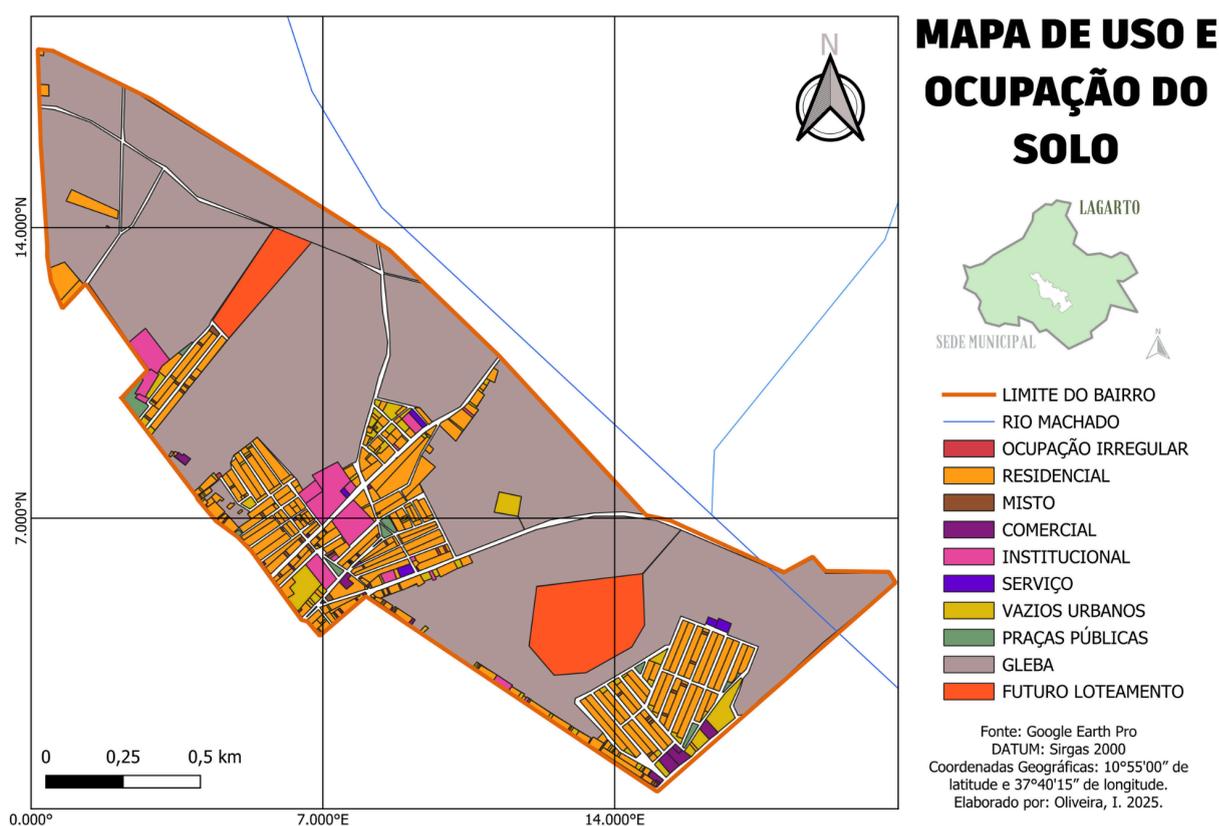
Os vazios atuam como divisores naturais, contribuindo para a sensação de que cada núcleo urbano possui uma identidade própria e separada. Essa percepção popular, aliada à análise do mapa, possibilita explorar mais a fundo a história e a dinâmica de ocupação do solo no bairro.

6.1.4 USO DO SOLO E OCUPAÇÃO

Este mapa apresenta a distribuição do uso e ocupação do solo no bairro, com o objetivo de identificar e analisar os diferentes tipos de atividades humanas presentes na área. O mapa categoriza o uso do solo em áreas residenciais, comerciais, institucionais, de serviços, de preservação ambiental e entre outros, permitindo a visualização das relações espaciais entre essas categorias. A análise da distribuição e da interação entre os diferentes usos do solo contribui para a compreensão da organização territorial do bairro.

O mapa foi elaborado em sua totalidade (Figura 57), mas para otimizar a visualização e facilitar a análise, ele foi seccionado em três partes distintas. Cada seção será apresentada e explicada individualmente, permitindo uma compreensão aprofundada das características específicas de cada área do bairro, sendo estas já apresentadas no tópico 5.2.3.

Figura 57: Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Iniciando pela seção Matinha (Figura 58), observa-se a presença de grandes glebas entornando as residências que em sua maioria, são habitações são unifamiliares, de no máximo dois pavimentos. Essa predominância de uso residencial ocorreu devido a inauguração do Residencial Sílvio Romero, em 2020, que partiu de uma iniciativa do

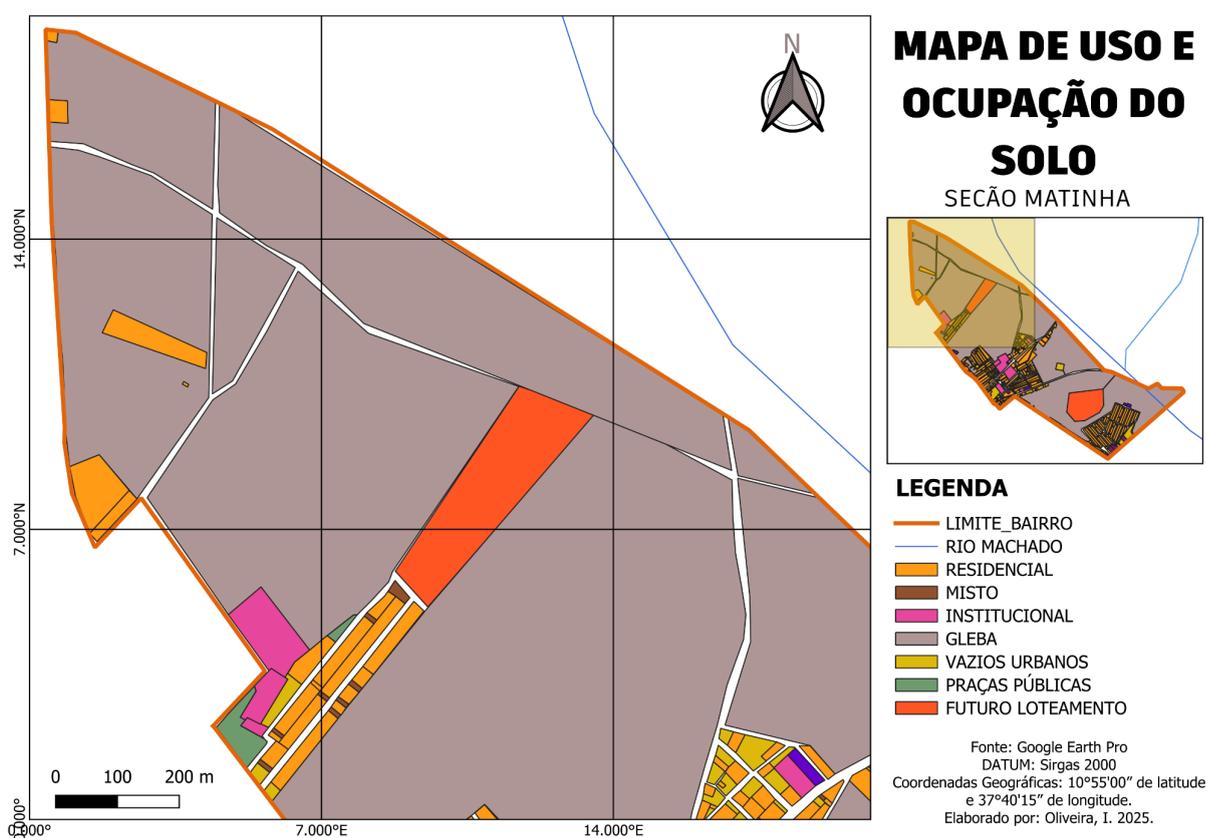
Programa do Governo Federal destinado às famílias de baixa renda para aquisição de primeiro imóvel residencial, com a entrega de 151 residências.

Outro fator importante a se destacar é o loteamento Maria Ednete, que até então, encontra-se em andamento. O futuro empreendimento imobiliário promete entregar 31 novos lotes para a construção de residências.

Encontra-se também o uso de edificações mistas em residências, as quais dividem o uso geralmente em comerciais e de serviços. Outro tipo de uso encontrado foi o institucional, como o CIE - Estação de Cidadania e Esporte, a UMEI - Estefania Rodrigues do Nascimento, a Escola Municipal Paulo Rodrigues do Nascimento e a Igreja da Matinha.

A falta de praças públicas é evidente nesta seção, com apenas duas praças identificadas. Sendo uma delas localizada no Residencial Sílvio Romero, que, desprovida de projeto adequado, transformou-se em um vazio urbano onde os próprios moradores instalam equipamentos improvisados (Figura 59).

Figura 58: Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo, Seção Matinha.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Figura 59: Uso e ocupação do solo.

Fonte: Teccol Engenharia LTDA, 2025; Google Earth, 2025; Acervo pessoal da autora, 2025.

Seguindo para a próxima seção, o Campo da Vila (Figura 60), núcleo histórico e social do bairro, apresenta um uso do solo mais diversificado em comparação com as áreas adjacentes. Ao longo de suas ruas, encontramos uma mescla de estabelecimentos comerciais, escolas, postos de saúde e, principalmente, residências unifamiliares. Estas últimas, em sua maioria com até dois pavimentos, refletem a tradição do bairro mais simples e contribuem para a sua atmosfera residencial, mesmo diante da crescente diversificação de atividades.

O primeiro loteamento do bairro como um todo localiza-se nessa seção: o Loteamento Campo da Vila. Inaugurado em 2009, conta com residências modestas, lar de algumas famílias em situação de vulnerabilidade social. No entanto, os moradores estão ameaçados por uma ordem de demolição de suas casas. A medida, baseada em um inquérito civil que declara a área como propriedade do município, a Prefeitura até então, não apresentou planos para realocar ou assistir as famílias afetadas.

Durante a análise do bairro, constatou-se a presença de ocupações irregulares, caracterizadas por moradias precárias construídas com materiais improvisados, como paletes. Essa realidade evidencia a vulnerabilidade socioeconômica de parte da população, que, diante da falta de alternativas habitacionais, recorre a soluções informais para garantir um teto.

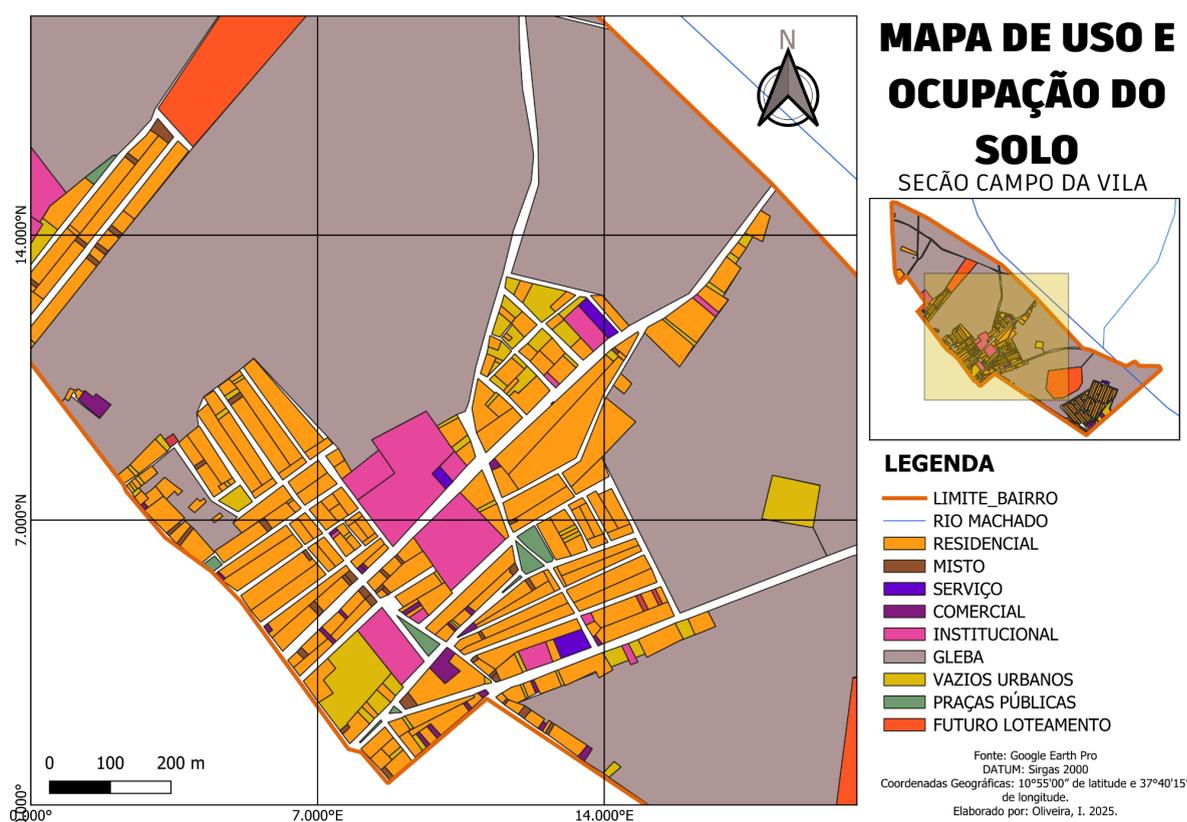
Ao percorrer adentro o uso residencial mistura-se com os demais usos, geralmente com o comercial, como lanchonetes, mercadinhos, quitandas ou lojas de vestuários nas garagens das casas.

Enquanto aos institucionais, já mostram-se em maior quantidade, como o 7º Batalhão de Polícia Militar, o Tiro de Guerra; no âmbito educacional encontram-se o Colégio e Convento Sta. Rosa Venerini, a Escola Municipal Manoel de Paula, a Escola Municipal Raimunda Reis, Umei Raimundo José de Carvalho e a Umei Vovó Luiza Dória de Carvalho.

Nessa porção também localiza-se serviço de saúde como a UBS Josefa Barbosa dos Reis Romão e CRAS V - Maria Acacia Carvalho Ribeiro. A escassez de espaços públicos de lazer é evidente nesta região, com apenas quatro praças identificadas.

Seguindo para o fundo do bairro, as grandes glebas se fazem presentes nessa seção, juntamente com os lotes vazios, denominados aqui como vazios urbanos dos mais diversos tipos (Figura 61).

Figura 60: Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo, Seção Campo da Vila.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Figura 61: Uso e Ocupação do Solo, Seção Campo da Vila.



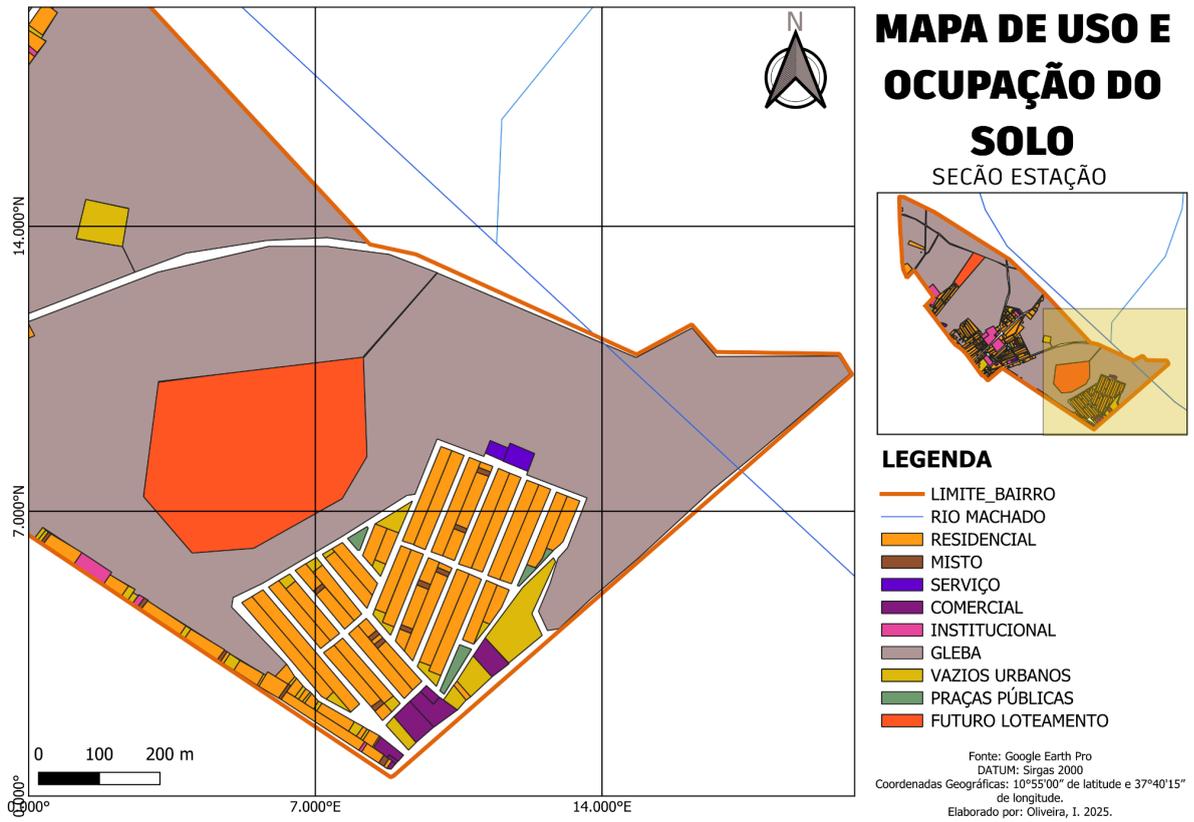
Fonte: Google Earth, 2025; Acervo pessoal da autora, 2025.

Nesta última seção, a Estação (Figura 62), apresenta um uso predominantemente residencial e grandes glebas. O uso residencial passou a ser maior em 2011, quando a Caixa Econômica Federal entrou em parceria com Governo do Estado, por meio do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), construíram 544 casas do Programa em Lagarto. Onde foram divididos em dois residenciais, João Nogueira (308 casas) e Júlia Nogueira (236 casas).

Outro fator importante a se destacar é o condomínio Luar Colorado II, que ainda encontra-se em andamento. O futuro empreendimento imobiliário promete entregar cerca de 1000 novos lotes para a construção de residências.

Distante do núcleo principal do bairro, essa seção enfrenta um ritmo de desenvolvimento mais lento e um uso do solo limitado. Os serviços disponíveis são essenciais, abrangendo desde o comércio básico, como mercado e farmácia, até equipamentos de assistência social, como CAPS e unidade de acolhimento adulto (Figura 63).

Figura 62: Mapa temático: Uso e Ocupação do Solo, Seção Estação.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Figura 63: Uso e Ocupação do Solo, Seção Estação.



Fonte: Colorado Empreendimento Imobiliário, 2025; Google Earth, 2025; Acervo pessoal da autora, 2025.

Ao analisar o uso e ocupação do solo, em conjunto com a expansão imobiliária e condição socioeconômica dos habitantes, é possível compreender a dinâmica de ocupação do bairro Ademar de Carvalho. Revelando um padrão dominante de glebas e uso residencial, caracterizando o bairro como predominantemente habitacional em expansão. A presença de áreas verdes, embora em menor escala, indica um pequeno esforço para incorporar espaços de lazer à comunidade. No entanto, a distribuição dos usos de serviço e institucional, apesar de satisfatória em quantidade, carece de dinamismo no período noturno, contribuindo para a percepção de insegurança entre os moradores.

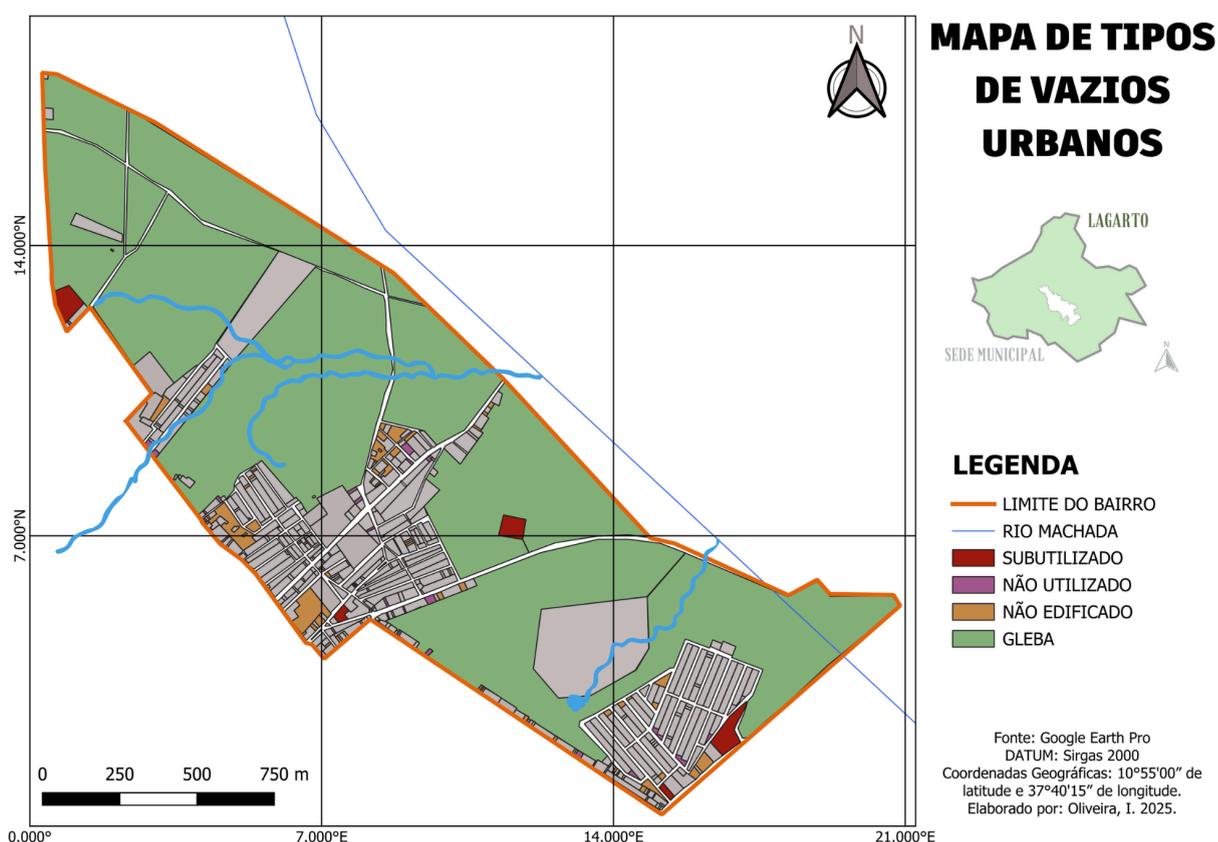
Os vazios urbanos em relação às áreas edificadas sugere um potencial significativo para o desenvolvimento futuro do bairro. Essa característica, se bem planejada, pode ser uma oportunidade para diversificar os usos do solo, promover a criação de novos espaços públicos e fortalecer a economia local.

6.1.5 TIPOS DE VAZIOS

No bairro, a presença de vazios urbanos é notável, coexistindo com a diversidade de usos observados. Estes espaços ociosos manifestam-se de diversas formas, desde imóveis abandonados e subutilizados até lotes não edificadas. A análise detalhada do mapa de tipos de vazios urbanos apresenta a distribuição e as características específicas de cada categoria já explicado no tópico 3.3.2, assim como imóveis que estavam vagos no momento da pesquisa, mas que possuem determinada rotatividade na venda e aluguel.

O mapa completo de tipos de vazios urbanos (Figura 64) foi dividido em três seções para facilitar a visualização e análise. Cada seção segue uma explicação individual, permitindo uma compreensão detalhada das características específicas dos tipos vazios urbanos de cada área do bairro, conforme previamente descrito no tópico 5.2.3.

Figura 64: Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos.



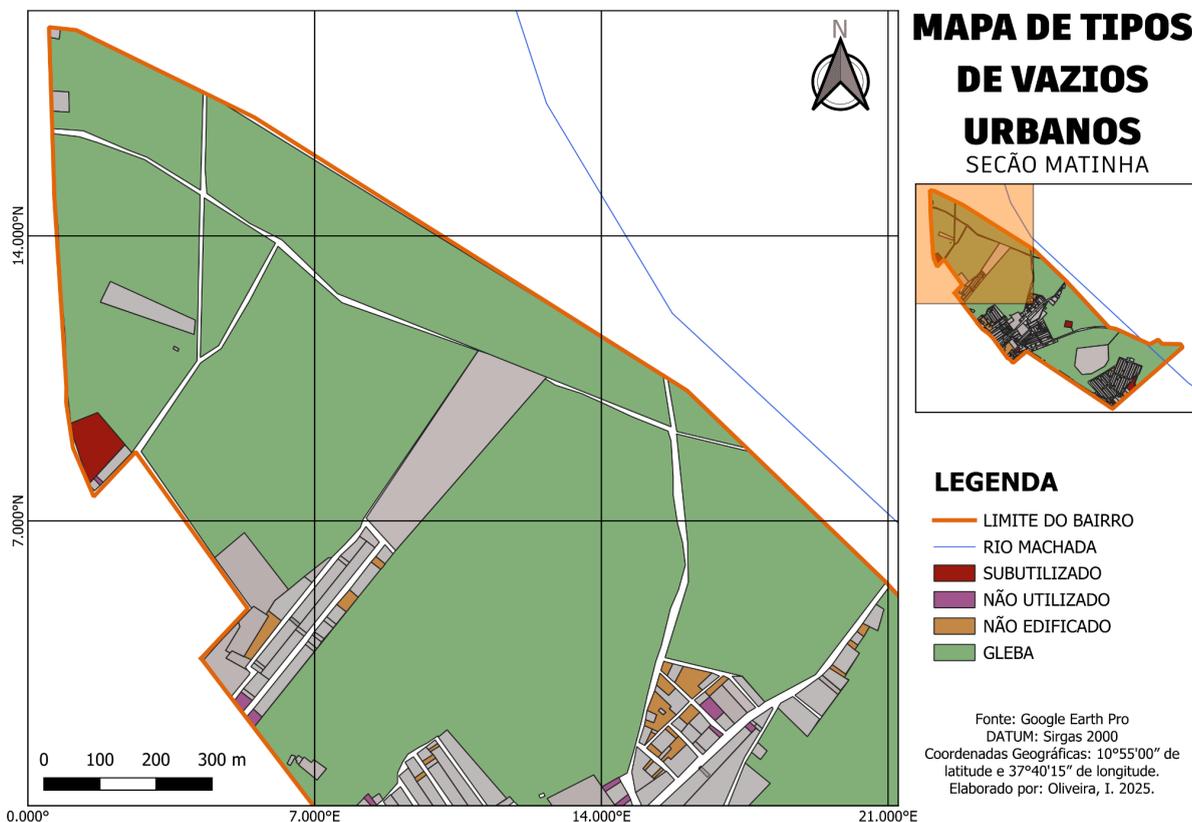
Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Na seção Matinha (Figura 65), observam-se extensas áreas de terra não parceladas. No núcleo urbano, identificam-se terrenos não edificadas, possivelmente destinados à área verde exigida em loteamentos pela prefeitura¹⁵, além de lotes de 7x21m à

¹⁵ “Art. 43 - A fim de garantir a função social da propriedade, o loteamento deverá reservar, pelo menos, 35% (trinta e cinco por cento) da gleba para uso social e ambiental. § 1º - O percentual a que se refere o caput deste

venda. A seção também apresenta espaços não utilizados no início do Residencial Sílvia Romero, que podem ser galerias comerciais sem uso desde a inauguração. Há ainda um único imóvel subutilizado, com uma casa centralizada em um terreno amplo (Figura 66).

Figura 65: Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos, seção Matinha



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Figura 66: Tipos de Vazios Urbanos, seção Matinha

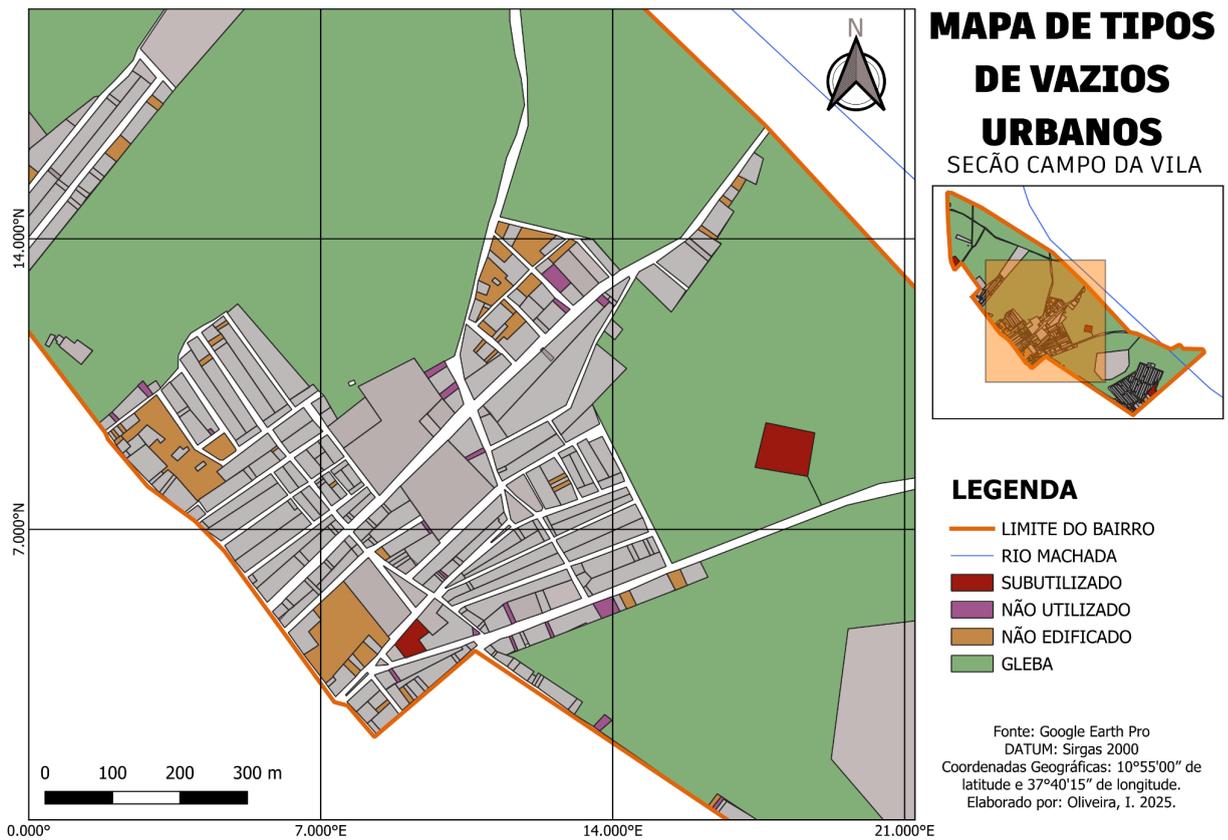
artigo será doado ao Município e assim distribuído: I. II. III. 15 a 20% para o sistema viário; 10 a 15% para áreas verdes; 5 a 10% para áreas institucionais". (Lagarto. 2006, p.9)



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025.

Seguindo para a próxima seção, o Campo da Vila (Figura 67), revela a presença de diversos tipos de vazios urbanos. Destacam-se grandes glebas não parceladas, ao final do núcleo urbanizado. Vazios não edificados de tamanhos variados com placas de 'vende-se', intercalam-se com as residências. . Em relação aos vazios não utilizados, aqui nesta seção se faz presente um maior número de imóveis que possuem determinada rotatividade na venda e aluguel, considerados uso residencial, mas se apresentarem deterioração e sinais de abandono, foram considerados como não utilizados. Outra tipologia encontrada em menor quantidade foi o vazio não utilizado, que segue a mesma lógica da seção anterior (Figura 68).

Figura 67: Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos, seção Campo da Vila



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

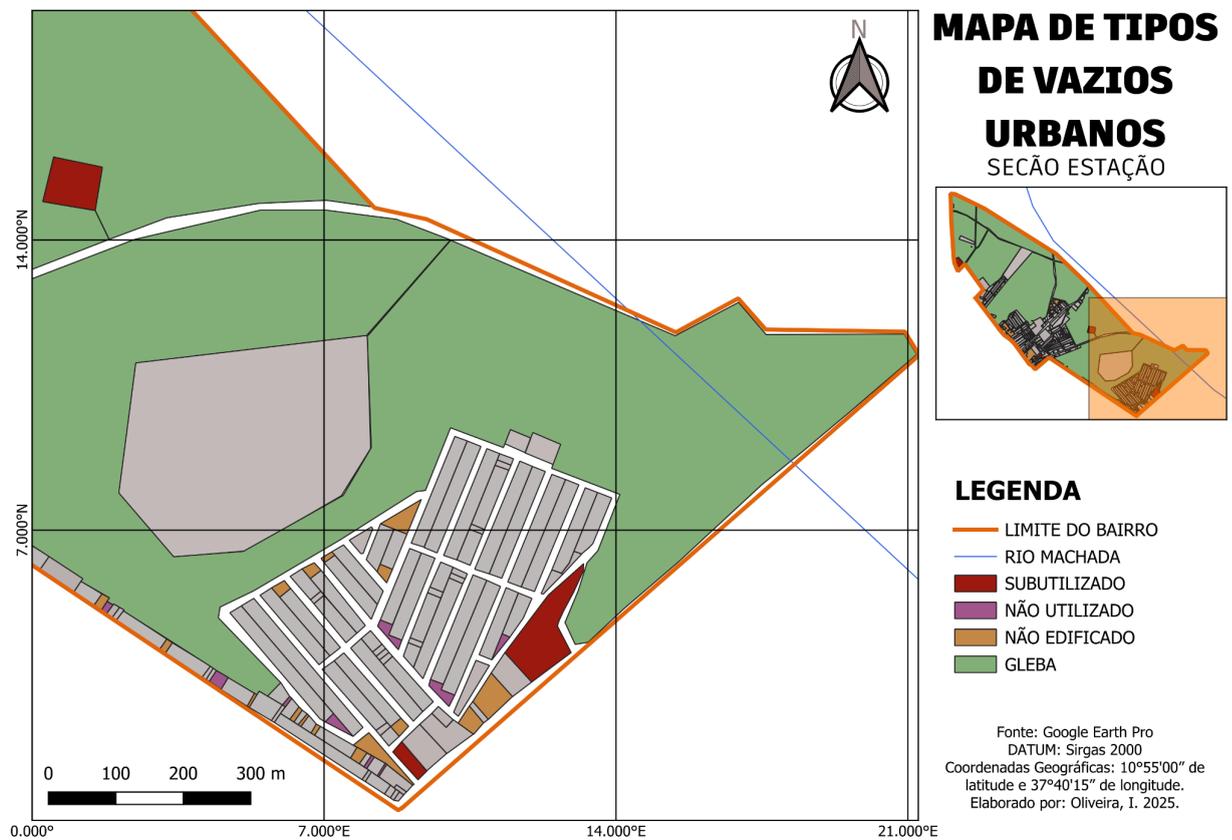
Figura 68: Tipos de Vazios Urbanos, seção Campo da Vila



Fonte: Acervo pessoal da autora, 2025

Nesta última seção, a Estação (Figura 69), caracteriza-se por grandes áreas de terra não parceladas em maior quantidade que as demais seções. A existência de vazios não utilizados em formas de casas deterioradas aparece com mais frequência nessa parte. Os vazios não edificados aparecem com mais frequência nos loteamentos João e Júlia Nogueira, tal como no Residencial Sílvio Romero, possivelmente seguindo a mesma lógica de ser reservado para área verde/lazer. Enquanto os vazios subutilizados possuem características de garagem para automóveis de grande porte abandonados (Figura 70).

Figura 69: Mapa temático: Tipos de Vazios Urbanos, seção Estação.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Figura 70: Tipos de Vazios Urbanos, seção Estação.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Ao estudar os tipos de vazios urbanos, apresentados nos mapas, desempenham um papel fundamental no direcionamento de diretrizes de ocupação eficazes. Ao compreender a distribuição e as características de cada tipo de vazio, torna-se possível identificar aqueles com maior potencial para receber diretrizes para intervenções.

6.2 DIRETRIZES PARA INTERVENÇÕES PARA VAZIOS URBANOS NO BAIRRO ADEMAR DE CARVALHO EM LAGARTO/SE

Como já mencionado, a propriedade deve cumprir sua função social, sendo esta tratada por meio de lei específica, instrumentos que garantam a ocupação de áreas urbanas subutilizadas ou não utilizadas. Essa lei municipal, alinhada ao Plano Diretor e às diretrizes do Estatuto, pode determinar o Parcelamento, a Edificação ou a Utilização compulsória do solo (PEUC), como já explicado no tópico 2.2.3.

O Plano Diretor de Lagarto não se aprofunda no PEUC para todos os bairros, apenas para aqueles que têm taxa de ocupação igual ou superior a 90%, e mesmo assim, não apresenta explicação adequada e de fácil entendimento para população, ações, planos ou demarcações potenciais vazios urbanos. Atualmente em no município, apenas dois bairros têm

a porcentagem exigida pela prefeitura, Centro e Exposição, dessa forma os demais bairros ficam isentos de qualquer cobrança quanto ao cumprimento de função social de vazios.

O bairro estudado revela uma extensa área de vazios e glebas com significativo potencial para crescimento urbano planejado, beneficiando tanto os moradores locais quanto a cidade de Lagarto como um todo. Bem com a necessidade de melhoria em infraestrutura, área verde/lazer, mobilidade, acessibilidade e cultura.

As propostas delineadas, fundamentadas na análise SWOT (Figura 71) apresentada no tópico 3.3.1, visam explorar o potencial dos vazios urbanos e reafirmar a função social da terra. Ao promover a democratização do solo urbano, busca-se criar oportunidades para novos usos e beneficiar a população. Esses princípios orientam as diretrizes propostas, assegurando que as intervenções sejam alinhadas com as necessidades e aspirações da comunidade.

Figura 71: Matriz SWOT.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Considerando os desafios apresentados, propõe-se que a ocupação do bairro priorize tanto os moradores locais quanto investidores privados, desde que estes se comprometam a seguir diretrizes rigorosas para uma ocupação sustentável e respeitosa com o ecossistema já existente.

Para garantir a permanência da população prioritária, sugere-se a implementação de políticas públicas, como incentivos fiscais principalmente para moradores, proprietários de vazios urbanos e futuros investidores. Além disso, os terrenos vazios devem ser destinados a atender às necessidades da comunidade residente, que carece de áreas verdes e de lazer, equipamentos culturais que valorizem a história do bairro, infraestrutura, programas de acolhimento para ocupações irregulares, espaços de convivência noturna e outros serviços essenciais (Figura 72).

Figura 72: Propostas de usos.



Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

As diretrizes foram elencadas conforme a necessidade observada e seguem parâmetros para sua obtenção (Figura 73). Também se propõem diretrizes para a gestão visando otimizar esse processo de delimitação e regularização dos vazios urbanos (Figura 74). Ambas tratam de ensaios e não excluem outras possibilidades.

Para que o bairro seja bem organizado e funcione para todos, é urgente que se atualize o Plano Diretor, não só desse bairro, mas da cidade como um todo. Este documento serve como um guia que define como o bairro deve crescer e se desenvolver. Um dos pontos mais importantes é entender melhor o que são os "vazios urbanos". É preciso definir claramente o que são esses espaços, quais os tipos que existem no bairro e como podem ser aproveitados da melhor forma.

Além disso, é necessário conectar as regras do Plano Diretor com os Instrumentos de Política Urbana. Não basta apenas saber a porcentagem de terrenos ocupados em um bairro, para a aplicação da PEUC ou do IPTU progressivo no tempo. É preciso analisar cada vazio urbano individualmente, medindo e entendendo suas características, e aplicar os instrumentos oferecendo isenção ou incentivos fiscais para os que cumprirem as leis.

Figura 73: Diretrizes para Intervenções.

	DIRETRIZES	PARÂMETROS
AOS VAZIOS	(A) Vazios Não Edificado	(A1) Destinar lotes vagos para o uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar; (A2) Destinar lotes vagos para uso de áreas de lazer.
	(B) Vazios Não Utilizado	(B1) Destinar aos imóveis em bom estado de conservação, ao uso residencial ou na modalidade de aluguel social com valores acessíveis.
	(C) Vazios Subutilizado	(C1) Possibilitar isenções fiscais desde que permitam a ocupação com habitação de pelo menos 1/3 da área.
	(D) Glebas	(D1) Promover o parcelamento do solo e a implantação de empreendimentos de uso misto, com a criação de habitação social, comércio e serviços.
AOS USOS	(E) Uso Misto	(E1) Incentivar o uso misto nos lotes e edificações, partir de isenções fiscais.
	(F) Uso Comercial/Serviço	(F1) Incentivar o Comércio e Serviço noturnos nos lotes e edificações, partir de isenções fiscais.
	(G) Casa de acolhimento	(G1) Destinar área para habitação de interesse social com valores parcialmente subsidiados.
À INFRA.	(I) Acessibilidade Urbana	(L1) Padronizar as calçadas para maior acessibilidade para novos loteamento e promover isentivos fiscais para edificações já existentes padronizarem.
	(J) Transporte Público	(J1) Assistir a população com circulação de ônibus, estabelecendo parcerias com empresas de transporte.
	(K) Saneamento	(K1) Ampliar a capacidade de tratamento de esgoto, para reduzir a poluição dos corpos d'água. (K2) Implementar sistemas de drenagem urbana eficientes.
AO LAZER	(L) Preservação Ambiental	(L1) Impor a não construção em áreas com córregos, transformando-os em áreas de preservação ambiental, com a possibilidade de uso para praças, a fim de proporcionar lazer para os habitantes.
	(M) Equipamento Cultural	(M1) Oferecer isenção ou redução de impostos para proprietários de vazios que os destinem a equipamentos culturais. (M2) Criar linhas de crédito com juros baixos para artistas que desejem ocupar os vazios.

Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

Figura 74: Diretrizes para Intervenções para gestão.

DIRETRIZES PARA A GESTÃO	
GESTÃO	1 - Revisar e atualizar o Plano Diretor Municipal, garantindo que ele esteja alinhado com as necessidades atuais e futuras da cidade (Lagarto, 2006);
	2 - Criar uma equipe de gestão multidisciplinar ;
	3 - Compartilhar informações e documentos entre as secretarias ;
PLANJ. E USO DO SOLO	4 - Realizar um levantamento completo dos vazios urbanos, identificando suas características, localização e potencialidades;
	5 - Criar um mapa digitalizado com informações detalhadas sobre cada vazio, facilitando o planejamento e a gestão
	6 - Estabelecer normas e regulamentos para a ocupação dos vazios;
PART. E GESTÃO COMUNITÁRIA	7 - Promover a participação da comunidade em todas as etapas do processo, desde o planejamento até a gestão dos espaços;
	8 - Garantir a transparência e a democratização do acesso às informações sobre os projetos;
	9 - Destinar parte dos vazios para a construção de habitação social, atendendo às necessidades da população de baixa renda;
	10 - Priorizar a criação de áreas verdes e parques nos vazios, promovendo a melhoria do microclima e a qualidade do ar.

Fonte: Elaborado pela autora, 2025.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Durante o desenvolvimento deste trabalho, obteve-se uma maior compreensão da formação urbana como um processo contínuo e complexo. A civilização passou por diversos modelos de organização para que a cidade que conhecemos hoje fosse moldada. Assim, subentende-se que a urbanização é um processo e a cidade é a concretização do mesmo, que marca a civilização contemporânea.

As cidades, após o intenso processo de urbanização, em vez de proporcionar o bem-estar de toda a população por meio do planejamento urbano, reproduzem historicamente as injustiças sociais, segregando a população em áreas centrais privilegiadas e periferias marcadas pela precariedade e pela falta de acesso a serviços básicos.

A prevalência do direito individual sobre o coletivo na expansão urbana gerou um padrão de cidade fragmentada, com numerosos vazios urbanos. Essa situação é agravada pela especulação imobiliária, que contribui cada vez mais para o espraiamento das cidades.

A partir do momento que a Vila Nossa Senhora da Piedade do Lagarto ascende à condição de cidade, em 1880, observa-se um crescimento urbano gradual, sem grandes avanços, que aos poucos foi mudando a malha urbana. Grandes fazendas agropecuárias, aos poucos foram se transformando em bairros consolidados, com características urbanas no começo do povoamento e rurais mais adentro.

A chegada da universidade em 2011 trouxe um novo fôlego para Lagarto, mas a euforia do crescimento desenfreado obscureceu a importância de um planejamento urbano eficiente. A cidade se expandiu rapidamente, ocupando áreas não previstas, sem considerar as consequências para a qualidade de vida da população.

O mapeamento detalhado de condomínios, loteamentos e desmembramentos em Lagarto revelou os vetores de expansão da cidade, facilitando a escolha do bairro Ademar de Carvalho para análise. No entanto, a jornada se transformou em uma verdadeira saga burocrática. Surpreendentemente, em meio à vasta gama de secretarias municipais, poucas demonstraram possuir as informações cruciais para a pesquisa. A comunicação falha entre os órgãos públicos era tão evidente que, em certos momentos, a pesquisadora detinha um conhecimento mais aprofundado do que as próprias secretarias responsáveis. O trabalho árduo de montar esse quebra-cabeça informacional expôs a gritante falta de organização e comunicação entre os órgãos municipais, que, aparentemente, operam em áreas isoladas, alheios à necessidade de colaboração e transparência.

Apesar de ser uma entusiasta da história do município, a autora teve sua visão profundamente transformada por este trabalho. A imersão na pesquisa proporcionou uma nova perspectiva, revelando detalhes e nuances que antes passavam despercebidos. Essa experiência ressalta o poder da pesquisa em expandir nosso conhecimento e compreensão, mesmo sobre assuntos que acreditamos dominar. Através da investigação minuciosa, a autora descobriu novas camadas da história local, demonstrando que a pesquisa é uma ferramenta essencial para aprofundar o entendimento.

A pesquisa revelou um retrato da fragmentação urbana em Lagarto. Mesmo no bairro considerado um dos mais antigos da cidade, contrastes se manifestam: áreas de alta densidade populacional justapostas a espaços vazios e subutilizados, evidenciando a negligência em infraestrutura. Contraditoriamente, essa mesma área agora atrai empreendimentos imobiliários, um sinal de potencial ou de exploração?

Almeja-se que os resultados desta pesquisa sirvam como referência e catalisador para novos debates, seja pelo Poder Público, pela academia ou pela sociedade civil. Acredita-se que a pesquisa não deve ser um ponto final, mas sim um ponto de partida para um diálogo contínuo. A continuidade desse debate é importante para aprimorar a compreensão dos vazios urbanos e implementar intervenções inclusivas, que considerem as múltiplas variáveis desses espaços.

8 REFERÊNCIAS

Bazolli, J. A. **Os efeitos dos vazios urbanos no custo de urbanização da cidade de Palmas – TO**. Estudos Geográficos. Unesp. Rio Claro, v. 7, n.1, p.103-123, 2009.

BBC NEWS BRASIL. **Criador do "laboratório de Paris" revela novo projeto**. *BBC News Brasil*. 3 fev. 2016. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2016/02/160203_vert_cul_criador_paris_lab. Acesso em: 21 ago. 2024.

Borde, A. L. P. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. Tese (Doutorado em Urbanismo) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

Brasil. **Constituição Federal de 1988, de outubro de 1988**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm, Acesso em 16 agosto 2024.

Brasil. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlata, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. 2. ed., atual. Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.

Carlos, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2009.

Clemente, J. C.. **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico tombado da cidade de João Pessoa**. 2012. 133f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

Corrêa, R. L. **O Espaço Urbano**. 4.ed. São Paulo: Ática, 1989.

Creswell, J. W. **Métodos de pesquisa em educação**. 6. ed. São Paulo: Artmed, 2014.

Denaldi, R. *et al.* **Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e IPTU progressivo no tempo: regulamentação e aplicação**. Santo André: Ministério da Justiça – Secretaria de Assuntos Legislativos – MJ/SAL, 2015b. (Projeto Pensando o Direito) Disponível em: <https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/10/CAPACIDADES2.pdf>. Acesso em: 08 mar 2024.

Denaldi, R.; Cavalcanti, C. B.; Souza, C. V. C. (Orgs.) **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios e IPTU progressivo no tempo: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2015a.

Denzin, N. K. E Lincoln, Y. S. **Introdução: a disciplina e a prática da pesquisa qualitativa**. In: Denzin, N. K. E Lincoln, Y. S. (Orgs.). *O planejamento da pesquisa qualitativa: teorias e abordagens*. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2006. p. 15-41.

Dittmar, A. C. C. **Paisagem e Morfologia de Vazios Urbanos**: análise da transformação dos espaços residuais e remanescente urbanos ferroviários em Curitiba – Paraná. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2006.

Ebner, I. A. R. **A cidade e seus vazios**: investigação e proposta para os vazios de Campo Grande. Campo Grande: Ed. UFMS, 1999.

Farias Filho, J. A., & Alvim, A. T. B. (2022). **Higienismo e forma urbana: uma biopolítica do território em evolução**. *urbe*. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 14, e20220050. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20220050> . Acesso em 06 junho 2024.

Farias, B. F. **Cadastro, mapeamento e enfrentamento dos vazios urbanos**: SIG como ferramenta de implementação do PEUC e seus sucedâneos em Maceió, Alagoas. 2020. 88 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia de Agrimensura) – Centro de Ciências Agrárias, Curso de Engenharia de Agrimensura, Universidade Federal de Alagoas, Rio Largo, 2019.

Fernandes, N. **Desapropriação com pagamento em títulos**. *N Fernandes*. 12 mar. 2023. Disponível em: <https://nfernandes.com.br/desapropriacao-com-pagamento-em-titulos/>. Acesso em: 21 ago. 2024.

Fialová, Irena. **Terrain Vague: Um caso de memória. Presente y futuros**. Arquitectura en las ciudades. In: Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos, 1996, Barcelona. Anales. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya/Centro de Cultura Contemporânea de Barcelona, 1996.

França, S. L. A. **A produção do espaço na zona de expansão de Aracaju/SE**: dispersão urbana, condomínios fechados e políticas públicas. 2011. 814 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade Federal Fluminense, Rio de Janeiro, 2011.

Fonseca, F. S. **Herdeiros e deserdados do Cabaú: apontamentos para o estudo da História de Lagarto**. Aracaju: Infographics, 2017.

Fuckner, A. M. **Cursos d'água**. Metadados ANA, 2020. Disponível em: <https://metadados.snirh.gov.br/geonetwork/srv/api/records/5dd8982f-afe3-4bf0-88d1-73fd53bc196c> Acesso: 20 de jan de 2025.

Governador busca viabilizar 10 mil casas populares em parceria com a Caixa . Sergipe Governo do Estado, 2011. Disponível em: <https://www.se.gov.br/noticias/governo/governador-busca-viabilizar-10-mil-casas-populares-e-m-parceria-com-a-caixa> Acesso em: 26 de fev de 2025.

ext=No%20urbanismo%2C%20cheio%20%20C3%A9%20o,terrenos%20sem%20constru%C3%A7%C3%A3o%20e%20desocupados Acesso em: 15 de fev de 2025.

Prada, C. **Matriz SWOT (FOFA): o que é, como fazer e exemplo para se inspirar**. Euax. Disponível em: <https://www.euax.com.br/2020/03/matriz-swot/> . Acesso em: 28 de fev de 2025.

Residencial Sílvio Romero é inaugurado pela JFilhos em Lagarto. Lagartense.se, 2020. Disponível em: <https://lagartense.com.br/residencial-silvio-romero-e-inaugurado-pela-jfilhos-em-lagarto/> Acesso em: 26 de fev de 2025.

Rio Memórias. **O Plano Agache**. *Rio Memórias*. Ministério da Cultura, Governo do Estado do Rio de Janeiro, Disponível em: <https://riomemorias.com.br/memoria/o-plano-agache/>. Acesso em: 23 jun 2024.

Rolnik, R. **A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país - avanços e desafios**. Políticas sociais - acompanhamento e análise, nº 12, Ipea, Brasília, 2006. Disponível em: <https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/4507> . Acesso em: 15 julho 2024.

Rolnik, R. **O que é cidade**. 3. ed., 8ª reimpr. - São Paulo: Editora Brasiliense, 2012.

Rolnik, R; Saule Junior, N (Coord.). **Estatuto da cidade**: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2. ed. Brasília: Instituto Pólis/Comissão/Câmara dos Deputados/Coordenação de Publicações, 2002.

Saboya, R. **Urbanismo e Planejamento Urbano no Brasil - 1895 a 1972**. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2008/11/10/urbanismo-e-planejamento-urbano-no-brasil-1875-a-1992/>

Santana, et al. **Vazios Urbanos E A Dinâmica Imobiliária Na Produção Do Espaço Urbano Em Lagarto-Se**. v. 2 n. 1 (2020): Anais da Semana Nacional de Ciência e Tecnologia (SNCT) do IFS. Disponível em: <https://periodicos.ifs.edu.br/periodicos/SNCT/article/view/98> . Acesso em: 15 jun. 2024.

Santiago, L. F. **A Lagarto Secreta: em busca do patrimônio arquitetônico perdido**. 2022. 213 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, 2022.

Santos, A. S. **O Saber Fazer E A Memória Construtiva Sergipana**: a vernacularidade em lagarto e itabaiana. 2020. 167 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Sergipe, Laranjeiras, 2020.

Santos, B. O. **A Vila De Lagarto (1790-1850): Economia e População Escrava.** São Cristovão: VI Colóquio Internacional, 2012. Disponível em: <https://ri.ufs.br/handle/riufs/10114>. Acesso em: 16 jul. 2024.

Santos, C. M. **A festa de São Benedito em Lagarto-SE (1771-1928): Limites e Contradições da Romanização.** 2013. Tese (Doutorado em História) – Curso de História - Universidade Federal de Sergipe, Sergipe, 2013.

Santos, M. **A Urbanização Brasileira.** 5. Ed., 3ª reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2013b.

Santos, R. F. dos. **Planejamento ambiental: Teoria e Prática.** São Paulo: Oficina de textos, 2004.

São Paulo. **Função Social da Propriedade: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo.** São Paulo, p.28, 2015. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 19 agosto de 2024.

Simões, J. **Goretti Reis solicita construção de ponte sobre Rio Machado em Lagarto.** Assembleia Legislativa do Estado de Sergipe, 2017. Disponível em: <https://al.se.leg.br/goretti-reis-solicita-construcao-de-ponte-sobre-rio-machado-em-lagarto/> Acesso em: 24 de fev de 2025.

Sobre o Loteamento. Colorado Empreendimentos Imobiliários, 2024. Disponível em: <https://coloradoempreendimentos.com/loteamentos/luar-de-lagarto-2/> Acesso em: 24 de fev de 2025.

Solà-Morales, I. de. **Presente y futuros. La arquitectura en las ciudades.** In: Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos, 1996, Barcelona. Anales. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya/Centro de Cultura Contemporànea de Barcelona, 1996.

Souza, I. R. P. de. **Vazios urbanos e instrumentos urbanísticos: a zona residencial do bairro centro, em Maceió-AL, como possibilidade de implantação de zeis tipo 2.** 2023. 116 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, 2022.

Souza, M. L. **ABC do Desenvolvimento Urbano.** 7. ed. - Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

Sposito, M. E. B. **Capitalismo e Urbanização.** São Paulo: Contexto, 1998.

Sugimoto, E. **Gleba, Lote e Desdobro. O que são?** JusBrasil, 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/gleba-lote-e-desdobro-o-que-sao/1753280077#:~:text=%>

E2%80%9CGleba%3A%20%C3%A9%20a%20%C3%A1rea%20de,e%20%C3%A1reas%20p%C3%BAblicas%20dele%20decorrentes.%E2%80%9D Acesso: 10 de fev de 2025.

Vasconcelos, L. S. **Estudo dos impactos das intervenções da construção civil no meio ambiente: o caso do bairro Coroa do Meio em Aracaju/SE**. 2017. 150 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil), Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2017.

Vaz, L. F. Silveira, C. B. **Áreas Centrais, Projetos Urbanísticos e Vazios Urbanos**. Revista Território, 2007.

Vieira, M. M. F. e Zouain, D. M. **Pesquisa qualitativa em administração: teoria e prática**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2005.

Villaça, F. **Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In: Deák, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (org.) **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EdUSP, 1999.

Yin, R. K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 6. ed. Porto Alegre: Bookman, 2015.

9 ANEXO A – MAPA DE DELIMITAÇÃO DOS BAIRROS. PDDU, 2023

