



Revista Brasileira de Gestão Urbana

scielo.br/urbe

A produção oculta da vacância fundiária fortificada

The hidden production of fortified land vacancy

Tomás Antonio Moreira^[a]

São Carlos, SP, Brasil

^[a] Universidade de São Paulo (USP)

Como citar: Moreira, T. A. (2024). A produção oculta da vacância fundiária fortificada. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.16, e20230154. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.016.e20230154>

Resumo

Os estudos sobre a vacância fundiária têm sido realizados considerando a malha urbana aberta e não têm abordado o tecido urbano murado, uma vez que no Brasil grande parte da cidade fechada é produzida por enclaves residenciais horizontais fortificados. Tendo em vista que o país possui elevada desigualdade socioterritorial, é inadmissível que a infraestrutura urbana fique ociosa, de modo que enfrentar a vacância se faz urgente. Diante disso, tem-se como objetivo analisar a vacância fundiária em enclaves residenciais horizontais fortificados em municípios do estado de São Paulo: Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, durante os anos de 2000 a 2020. O método empregado para a pesquisa é do estudo de caso múltiplo, e a metodologia corresponde à leitura espacial, à leitura transversal e à leitura longitudinal. Dentre as principais conclusões da pesquisa, destacam-se a identificação da vacância fortificada como uma nova categoria de vacância urbana a ser incorporada nos estudos sobre o tema, bem como aportar novas compreensões sobre o processo de produção da vacância urbana nas cidades brasileiras.

Palavras-chave: Vacância fundiária. Vacância fortificada. Enclaves residenciais horizontais fortificados.

Abstract

Studies on land vacancy have been carried out considering the open urban fabric and have not addressed the walled urban fabric, since in Brazil a large part of the closed city is produced by fortified horizontal residential

TAM é doutor em Estudos Urbanos, professor Associado - Livre-docente, e-mail: tomas_moreira@sc.usp.br

enclaves. Considering that the country has high socio-territorial inequality, it is unacceptable for the city's infrastructure to remain idle, so addressing vacancy is urgent. In view of this, the objective is to analyze land vacancy in fortified horizontal residential enclaves in municipalities in the state of São Paulo: Indaiatuba, Itatiba, Marília and São Carlos, during the years 2000 to 2020. The method used for the research is from multiple case study and the methodology corresponds to spatial reading, transversal reading and longitudinal reading. Among the main conclusions of the research, the identification of fortified vacancy as a new category of urban vacancy to be incorporated into studies on the topic stands out, as well as providing new understandings about the process of producing urban vacancy in Brazilian cities.

Keywords: Land vacancy. Fortified vacancy. Fortified horizontal residential enclaves.

Introdução

A vacância urbana, fundiária e imobiliária, pode ser apreendida pela inexistência de construção, pela ociosidade de uso e ocupação, bem como pelo grau de degradação de edificações existentes. Os levantamentos e estudos sobre a vacância fundiária têm sido realizados, predominantemente, em leituras da malha urbana aberta. O objetivo do trabalho é analisar a vacância fundiária em enclaves residenciais horizontais fortificados. São enclaves com unidades residências individuais por lote, compondo um conjunto construído horizontal e fortificado, por apresentar na sua grande maioria muros, simples ou blindados, além de grades, cerca concertina ou similar, bem como por possuírem vigilância por câmeras e segurança 24 horas. São analisados enclaves em municípios do estado de São Paulo, especialmente Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos.

A definição da categoria de domicílios residenciais particulares, ocupados ou vagos, é a mais comumente utilizada no Brasil, por sua abrangência e frequência de levantamento realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Entretanto, esta abordagem cobre apenas um espectro da vacância urbana. As demais categorias de vacância podem variar segundo os produtores dos dados ou segundo abordagens disciplinares (Arab & Miot, 2021), e normalmente não abrangem a totalidade do território nacional. Muitos dos dados nem são compartilhados, uma vez que são considerados elementos estratégicos de ação de agentes sociais, de acordo com os interesses específicos de intervenção no território.

A produção da vacância urbana, podendo ser fundiária e imobiliária, ocorre no bojo de processos socioespaciais de reprodução do capital (Mourad, 2019). As vacâncias fundiárias são vistas como espaços voltados para a obtenção de renda e que mantêm inúmeros vínculos com o movimento financeiro, implicando produtos novos, como os oriundos das vendas de terras públicas colocadas à disposição nos fundos imobiliários. A dinâmica de processos urbanos recentes demanda novas conceituações e categorizações sobre a vacância urbana, uma vez que ela pode ser vista como uma oportunidade ou uma ameaça para o desenvolvimento social e econômico, bem como para o planejamento urbano.

A vacância urbana fundiária que é comumente caracterizada pela desocupação de pequenos e grandes terrenos, que nunca foram destinados a construções em meio à malha urbana aberta ou imóveis subutilizados ou abandonados, pode ser caracterizada por meio de outros atributos, como a ociosidade de imóveis desocupados aguardando valorização, mas que acabam sendo excluídos ou não incluídos, ou ainda da sobreposição de imóveis, oriundos dos 'edifícios fundiários' (Costa, 2006) e dos 'edifícios imobiliários'. Essas novas variações ampliam e exigem maiores aprofundamentos sobre a caracterização e identificação da vacância.

Os levantamentos e estudos sobre a vacância fundiária têm sido realizados fortemente em leituras da malha urbana aberta, desconsiderando que grande parte das formas de ocupação do espaço tem

sido realizada por meio de enclaves residenciais horizontais fortificados (EnReHForts). Estes não são espaços isentos da discussão de produção de vacância fundiária e imobiliária, os quais produzem a vacância fortificada. Tendo em vista que o país possui elevada desigualdade socioterritorial, é inadmissível que a infraestrutura urbana fique ociosa, de modo que enfrentar a vacância se faz urgente. Tem-se, portanto, como objetivo deste trabalho compreender a vacância fundiária em enclaves residenciais horizontais fortificados em cidades médias no interior do Estado de São Paulo, como Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, onde tem ocorrido elevado processo de produção desse tipo de enclave. Para tanto, adotou-se o método de estudos de caso múltiplos, a partir da análise multidimensional (ADUM, 2019), onde foram adotadas três leituras: a leitura espacial, a leitura transversal e a leitura longitudinal. Essa última, em especial, se consagra a medir a evolução no tempo dos espaços vacantes, tornando legível as mutações dos espaços e as reconfigurações espaciais. O conjunto das leituras permite uma abordagem mais refinada dos estudos de vacância.

Categorias de vacância no âmbito do norte atlântico

Há um leque de definições sobre a vacância urbana muito diversa. Diversos autores, apresentados mais à frente ao longo do texto, conceituaram o termo em função dos objetivos de seus estudos, suas abordagens disciplinares, bem como de seus contextos políticos, sociais, econômicos, culturais e físicos. Dentre os estudos, encontram-se a designação de lote vago, construção abandonada, imóvel subutilizado ou parcialmente utilizado, terreno baldio, vacância imobiliária e terra vacante. Entretanto, apesar da extensão das categorias, os autores que se debruçaram sobre o exercício conceitual possuem como elemento determinante o fenômeno da ociosidade imobiliária e fundiária. Este fenômeno possui diferentes denominações desenvolvidas em estudos internacionais, que são mais frequentemente utilizadas: *terrain vague*, *friches urbaines*, *wastelands*, *derelict lands*, *expectant lands*, *tierras vacantes*.

Há diferenças significativas entre as categorias de vacância urbana empreendida em estudos nos países europeus e nos países norte-americanos (Newman et al., 2016), bem como nos países da América Latina (Clichevsky, 1999, 2001, 2012). As primeiras designações estão atreladas aos estudos de desindustrialização e ao abandono gradativo de grandes áreas industriais e ferroviárias, em estudos realizados nos anos de 1970 nos Estados Unidos e em países europeus do norte atlântico (Dansero, 1993; Daumalin & Mioche, 2013; Pascual & Benito, 2017).

Nos anos de 1970 ocorreu, também, a categorização da vacância para áreas abandonadas em bairros onde o mercado imobiliário estava em retração, de modo que a falta de investimentos levasse a uma desvalorização significativa e, portanto, o conseqüente abandono de imóveis urbanos (Souza, 2014).

No âmbito internacional, diversos autores, a exemplo de Secchi (2006), Clichevsky (1999, 2001), Solà-Morales (2002), bem como Bowman & Pagano (2004), se debruçaram no exercício de categorização da vacância. Esses autores são frequentemente referenciados em trabalhos nacionais, como os de Mendonça (2001), Furtado & Oliveira (2002), Borde (2006), Vitale (2013), Coelho & Moreira (2020) e de Rossi & Moreira (2021), pela profundidade de seus estudos sobre o tema.

No âmbito europeu, Secchi (2006, 2013) demonstrou que as cidades abrem continuamente fraturas, espaços vazios, porque muitos espaços urbanos perdem as suas características em razão da dissolução da relação entre aspecto físico e social. Para o autor, as áreas industriais em desuso eram a representação maior dos vazios urbanos.

Solà-Morales (2002), por sua vez, definiu a vacância por meio da expressão francesa *terrain vague*. Para o autor, essa terminologia abarca com maior acuidade uma multiplicidade de significados (Rosa, 2008; Rossi, 2020). Na expressão *terrain vague*, a segunda palavra permite a compreensão do vazio, livre de atividade, improdutivo ou obsoleto, bem como possibilita a leitura do que é impreciso, indefinido, vago, sem limites determinados, sem um horizonte de futuro (Solà-Morales, 1996). Para o autor, não é possível traduzir essa expressão para o inglês, por exemplo, uma vez que a palavra *terrain*, em francês, tem um significado mais urbano do que a palavra inglesa *land*. O autor se interessa sobretudo pela expressão *vague*, derivada do *vacante*. Além de definir a ociosidade urbana do vazio, o autor se preocupa em demonstrar a força da expressão *terrain vague* enquanto resultado da relação entre o sentido de ociosidade de uso ou atividade e o sentido de liberdade ou perspectiva. Desse modo, o autor evoca que a vacância pode ser compreendida como ausência ou expectativa. Para Solà-Morales (1996), as áreas vacantes não são apenas áreas que estariam à espera de ocupação, destinação, mas se apresentam como vestígios materiais de diferentes períodos da cidade. O autor também evoca que a vacância pode ser resultante do encontro entre o passado e o presente, são reservas de futuro.

A partir das discussões sobre a conceituação de Solà-Morales (1996), novas interpretações e leituras locais foram realizadas e apresentadas por Pinto et al. (2021). Como Busquet (1996), esses autores destacam que a vacância e suas transformações devem ser lidas: como novos fenômenos urbanísticos; como grandes vazios interiores; como obsolescência de grandes equipamentos industriais; como transformação de velhos portos; como estações ferroviárias e seus espaços de serviços; como categoria dos projetos urbanos.

No âmbito norte-americano, Bowman & Pagano (2004) desenvolveram seus estudos sobre vacância tendo como foco a realidade dos Estados Unidos. Como elemento base para os estudos, os autores identificaram que não há um termo padronizado para referir-se à vacância urbana nem nos níveis municipais, nem no federal. Este fato os levou a dispor para suas análises de um vasto cardápio de classificações de vazios, incluindo *undisturbed open space* e *brownfields*, respectivamente os espaços livres sem nenhum uso efetivo ou intervenção e as áreas abandonadas e contaminadas, que foram sedes de indústrias pesadas, cuja contaminação não se restringe unicamente à área em si. Esta classificação é encontrada em estudos europeus, que analisaram os *brownfields*, em especial na Alemanha e Inglaterra. Bowman & Pagano (2004) destacaram as particularidades dos chamados *derelict lands* ou *brownfields* como sendo áreas que precisavam da ação do governo para combater os efeitos danosos do uso industrial pela contaminação. A partir das análises realizadas, os autores destacaram a existência de *vacant land*, parcelas da cidade que não possuíam uso ou estavam subutilizadas, devido ao uso especulativo do mercado imobiliário ou processo de desindustrialização. Os autores assinalaram a existência de *abandoned structures*, que se constituíam como áreas abandonadas. Para Bowman & Pagano (2004), ambas as situações poderiam ser contínuas ou temporárias, capazes de se estender por décadas. Outros tipos de vacâncias que esses autores classificaram foram o *temporarily obsolete*, *abandoned or derelict sites*, que abrange tanto áreas industriais abandonadas, quanto terrenos que nunca tiveram uso efetivo. Os autores constatam ainda a existência de *developability* da área, relacionada a diversos aspectos, tais como as estruturas construídas existentes, a presença ou ausência de complicações legais ou financeiras, ao interesse do mercado imobiliário e o planejamento de uso do espaço pela gestão municipal. Para Bowman e Pagano, essas distinções são importantes para compreender o fenômeno da vacância urbana em sua integridade.

No âmbito europeu, há ainda diversos estudos e reflexões sobre a vacância fundiária. Para Portas (2000), o vazio urbano é uma expressão ambígua, pois para ele um terreno pode não estar vazio, mas se

encontrar desvalorizado, uma vez que possui potencialidades para outras utilizações. Segundo o autor, a discussão sobre os vazios, em especial na Europa, estava centrada na preocupação de dar destinação à vacância fundiária como forma de sustentar a dispersão periurbana das cidades. Apesar dessa preocupação, o autor destacou que o reaproveitamento dos vazios pode gerar impactos positivos e negativos, em especial se esses espaços não forem orientados como elementos estratégicos para reestruturação do território urbano. Portas destacou que os vazios urbanos podem constituir a base fundiária e de localização de projetos urbanos para a regeneração de cidades.

Em leitura similar de Bowman & Pagano (2004), Dansero (1993) reconhece as *vacant lands* em casos europeus, em especial na Inglaterra. Para os autores, essas áreas referem-se a terras de propriedade pública que apresentam algum grau de subutilização ou abandono das instalações.

Dumesnil & Ouellet (2002) destacam a categoria de *friches industrielles*, frequentemente empregada na França. Essa categoria de vacância é empregada para referenciar os espaços que outrora detinham como função uma atividade produtiva industrial e, posteriormente, ficaram desocupados. Esse termo é bastante similar aos *brownfields*, usado principalmente em inglês. Os autores avultam a diferença que ocorre na França e em outros países europeus, em comparação com o que ocorre em países da América do Norte. Segundo Dumesnil & Ouellet (2002), é fundamental compreender a diferença do processo de industrialização, específica de cada país, o qual delinea a especificidade da compreensão do termo. Na Europa, muitos desses tipos de espaços vacantes fazem parte de uma tendência de longo prazo de fortes desacelerações industriais, enquanto na América do Norte esses tipos de espaços vacantes foram decorrentes, principalmente, de desenvolvimentos industriais não regulamentados. Os mesmos autores também demonstraram que é possível destacar as especificidades de cada caso tendo em vista o tipo de contaminação encontrada no solo.

Merle & Perrin (2018) questionaram a conceituação de *friches industrielles* e propuseram uma nova definição. Para os autores, a *friche* ocorre quando nenhum agente social tem interesse em adequar a qualidade do solo não utilizado e um dado uso. Para eles, encontrar um empreendedor pronto para reduzir a poluição de um terreno até que o local adquira condições adequadas para receber atividades habitacionais, por exemplo, significa remover uma *friche*, uma área vacante. Dessa maneira, a *friche* não pode ser apreendida independentemente da vontade e oportunidades locais. Esta leitura de Merle & Perrin (2018) conduz a questionar as definições de espaços vacantes tendo em vista a necessidade de compreender, em cada caso, não apenas as oportunidades locais, no que tange às características urbanas do entorno, às ações de investimento de agentes sociais, além das políticas públicas, como também às dificuldades locais, com relação aos mesmos pontos.

Outro aporte para as novas reflexões sobre *friches* e *brownfields* é apresentado por Janin & Andres (2008), os quais afirmam não haver diferença entre as *friches* agrícolas e as industriais. Para os autores, mais que compreender o estado da vacância ou a atividade que existia antes da vacância, é fundamental compreender que a localização, a visibilidade e as questões correlatas de áreas vacantes são muito mais influentes na origem dos espaços e no futuro deles. Com essa posição, os autores contrariam muitas abordagens que insistem sobre a natureza da *friche*.

Segundo Vitale (2013), no caso italiano, a denominação de vazio foi substituída por *area dismessa*, a qual se caracterizava pela perda da atividade de origem de muitas áreas industriais, bem como estações ferroviárias e atividades portuárias desativadas. A autora destacou que a pesquisa aprofundada foi realizada em diversas cidades italianas, como Milão, Genova, Napoli, Firenze, entre outras, a fim de avaliar a quantidade de áreas vazias existentes, cujo resultado foi o reconhecimento de um número elevado desse

tipo de área. O levantamento teve como intenção a verificação das áreas *dismesse* com o intuito de fortalecer sua conversão, apesar de não ter procurado conhecer as causas e a natureza da formação da vacância.

Categorias de vacância no âmbito latino-americano

No âmbito latino-americano, Clichevsky (1999) categoriza duas tipologias de vacância. O primeiro tipo diz respeito ao *suelo vacante*, terrenos vazios que se encontram tanto na periferia quanto em áreas centrais, bem como intersticiais. O segundo tipo refere-se à *tierra vacante latente*, que se configura como casas e comércios nas áreas centrais, obsoletas, esperando valorização para outros usos, e as indústrias e portos desativados. Para a autora, a vacância é resultado do funcionamento do mercado de terra, das formas de atuação de agentes privados e das políticas dos agentes públicos. Quanto à situação em diferentes países, a autora observa as diferenças da *tierra vacante* em países latino-americanos em comparação com países europeus e norte-americanos, demonstrando que, nos países dependentes, a maioria da vacância se encontra nas periferias das cidades. A autora cita que, no caso específico latino-americano, a *tierra vacante* está na mão de diversos agentes sociais, entre eles os loteadores legais ou ilegais, pequenos proprietários, especuladores imobiliários, agricultores, empresas estatais e outras instituições como a Igreja e o Exército.

Larangeira (2004), por sua vez, faz uma importante contribuição quanto ao tema, relacionando casos no México, no Equador, na Argentina, no Brasil e no Chile, para verificar a situação quanto aos vazios urbanos nas cidades latino-americanas, suas relações e suas diferenças. Da mesma maneira que Clichevsky (1999), a autora problematiza o papel do mercado imobiliário especulativo nesse processo. A autora ressalta, ao buscar uma classificação dos tipos de vazios existentes, as áreas que são erroneamente classificadas como vazio, como no caso de áreas ocupadas por favelas quando são consideradas vacantes de uso temporário, ou áreas indígenas, apesar de abrigarem essas comunidades. Larangeira demonstra, que para compreender os vazios urbanos, é fundamental entender que existem limitações para a ocupação de vazios que devem ser consideradas, tais como a questão do tempo em que um vazio permanece dessa forma e o critério de custos do Estado para a sua ocupação. Questionamentos esses que integram as considerações de Merle & Perrin (2018).

Diversos outros autores latino-americanos também se debruçaram sobre a compreensão e conceitualização de espaços vacantes, sobretudo nas duas últimas décadas. Fausto & Rábago (2001) definiram o vazio urbano como um espaço remanescente da dinâmica urbana. Para os autores, os vazios urbanos são áreas ou terrenos que permanecem subutilizados, próximos às infraestruturas instaladas, e que não desenvolvem seu potencial. Mignaqui & Arias (2008), por sua vez, consideraram que os vazios urbanos são terrenos privados não utilizados, que se subdividem em parcelas denominadas urbanas segundo a legislação vigente, bem como terreno de propriedade pública que tenha sido desafetado em seus usos anteriores. Araque (2011) descreve os espaços vacantes como espaços de ausência, de nostalgia, que não possuem identidade, de expiração e de deterioração. Para o autor, não são apenas espaços subutilizados, abandonados ou sem edificação, mas também inativos no tecido urbano (Hernandez Lopez & Montalvo Vargas, 2020).

Categorias de vacância no âmbito brasileiro

No âmbito brasileiro, diversos autores se debruçaram sobre o tema a partir dos anos 2000. Borde (2006), Clemente et al. (2011), Beltrame (2013), Freitas & Negrão (2014), bem como Souza (2014), buscaram conceituar ou classificar os vazios urbanos. Borde (2006), ao realizar uma revisão dos conceitos de vazios urbanos, procurou compreender as manifestações contemporâneas, a diversidade cultural urbana e as

categorias existentes. A autora correlacionou as classificações com a realidade carioca, por meio de levantamento fotográfico e cartográfico para, por fim, se aproximar do objeto do estudo de caso.

Clemente et al. (2011) definiram uma forma de classificar os tipos de vazios urbanos que podem ser encontrados nas cidades brasileiras. Os autores alegam que o termo *vazio urbano* engloba um leque considerável de espaços e diversos significados. O mais usualmente utilizado é terrenos e edificações não utilizados, subutilizados, desocupados ou desestabilizados, localizados em terrenos com infraestrutura e que passaram ou estão passando por processo de esvaziamento. Os autores criticam essa classificação ao citar que não é possível presumir o futuro dos espaços desestabilizados. Eles apresentam a noção de que *vazio urbano* pode incluir espaços edificadas, desde que tais espaços estejam improdutivos, desprovidos de uso ou vazios de uso. Dessa maneira, os autores demonstram que o *vazio urbano* é decorrência de um processo de esvaziamento. A partir da noção de que o *vazio urbano* pode ser associado tanto à perda de uma função anterior quanto a aspectos de degradação no presente e à incerteza futura, classificam que *vazio urbano* é o

[...] espaço que não foi concebido como espaço livre público, localizado em área urbanizada, sem ocupação e/ou sem uso, e que, por sua improdutividade, tem uma conotação negativa no meio intraurbano, mas que traz consigo o caráter expectante, representando a possibilidade de transformação futura (Clemente et al., 2011, p. 60).

Beltrame (2013), ao buscar analisar o fenômeno na cidade de Ipatinga, em Minas Gerais, compreende o *vazio urbano* como a ausência e descontinuidade de espaços residuais no tecido urbano, atribuídos ao processo capitalista permanente de construção e reconstrução da cidade. Esses espaços compreendem espaços vacantes da inexistência de construção, de não ocupação, de desocupação, de decadência. Para a autora, na mesma ordem que Solà-Morales (2002), os vazios urbanos dialogam com diferentes experiências de tempo e espaço, uma vez que são vestígios de memórias do passado. A autora procura compreender os vazios urbanos quanto à localização urbana, classificando-os em vazios centrais e periféricos. Os centrais são vinculados ao abandono, esvaziamento e decadência, enquanto os periféricos estão relacionados aos processos de parcelamento e são destinados à expansão urbana, sendo considerados uma marca da expansão periférica fragmentada. A autora destaca que é necessária a análise do objeto empírico para que assim se possa compreender o fenômeno multidimensional dos vazios urbanos, defendendo que análise dos vazios urbanos perpassa pela compreensão das especificidades históricas e locais nas quais se insere.

Freitas & Negrão (2014), num estudo dos vazios urbanos da cidade de Guarapuava, no Paraná, adotam o conceito estabelecido pelo Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades, que determina que os vazios são caracterizados como espaços abandonados ou subutilizados, localizados dentro da malha urbana consolidada, em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificadas. Os autores citam, para a compreensão, outras referências para o significado do que é um *vazio urbano*, como Cavaco (2007) na definição de *vazio expectante*, como Portas (2000) na definição de vazios oportunos para o planejamento adaptativo e gerenciamento negocial, como Jorge (2007) na definição do conceito de útil e inútil, regra e exceção que os vazios urbanos carregam. Freitas & Negrão (2014) buscam construir a conceituação e categorização a partir de diferentes trabalhos internacionais.

Souza (2014), por sua vez, faz uma análise da gestão municipal de vazios urbanos do Rio de Janeiro, tendo como estudo a legislação, as políticas urbanas e as bases de informação cadastral da pre-

feitura. Dessa maneira, o autor compreendeu como os vazios urbanos poderiam ser levantados e classificados, tendo em vista a dificuldade imposta pela abrangência de conceitos encontrados nas literaturas recentes e na realidade das cidades. Souza sistematiza as áreas estudadas a partir “[...] daquelas com menor a maior nível de desenvolvimento, intervenção de infraestrutura urbana e complexidade/custos das possibilidades de (re)inserção na dinâmica urbana” (Souza, 2014, p. 34).

O conjunto dos estudos sobre vacância urbana permite, portanto, entrever o vigor no processo de conceituação e categorização do termo, tendo em vista as realidades dos estudos e a diversidade de objetivos.

Contribuição às categorias: a vacância fundiária fortificada

Ao conjunto de abordagens e categorizações agrega-se uma nova categorização de vacância, apresentada como contribuição do presente artigo, definida como vacância fundiária fortificada, a qual corresponde ao lote vago, de diferentes dimensões, com infraestrutura passível de edificação, em enclaves residenciais horizontais fortificados (EnReHForts). Ela pode ser compreendida como área expectante ou inerte, uma vez que não estaria apenas à espera de uma construção de uso residencial, mas se apresenta como objeto de retenção do investimento imobiliário, buscando manter sua valorização ao longo do tempo, independentemente de sua inserção urbana, qualidade das áreas adjacentes e eventuais desvalorizações do entorno onde se encontra. O enclave residencial horizontal fortificado protege o valor e a valorização do lote vago. Esta distinção é importante para compreender o fenômeno da vacância fundiária fortificada em sua integridade.

A categorização da vacância fundiária fortificada se desdobra de estudos sobre enclaves residenciais desde os anos de 1990, quando muitos deste modelo de enclave são construídos em diversos municípios do interior do estado de São Paulo. Entretanto, é a partir dos anos 2000 que ocorre uma elevada implantação, com alterações elevadas na última década.

No município de Campinas (Silva, 2002), Valinhos (Miglioranza, 2005; Silva, 2002) e Vinhedo, que compõem a Região Metropolitana de Campinas (RMC), há um elevado número de EnReHForts, com população composta, predominantemente, de alta renda. A partir dos anos de 1990, esses municípios apresentam um aumento desse tipo de enclave, enquanto outros municípios da RMC, como Itatiba (Massetto, 2010), Indaiatuba (Leonelli et al., 2017), Paulínia, bem como Americana e Jaguariúna, também passaram a constar com o mesmo modelo de ocupação urbana.

Freitas (2008) apresentou que entre 2000 e 2007 na RMC foram aprovados 205 EnReHForts. Campinas era o município com maior número, 50 ao total, seguida de Itatiba, com 18 enclaves. Ambos os municípios possuíam 33% de enclaves residenciais horizontais fechados da RMC. Além desses dois municípios, Jaguariúna, Paulínia, Indaiatuba e Valinhos também tiveram muitas aprovações nesse período. Em 2020, a RMC constava com 346 desse modelo de enclave. Campinas continua sendo o município com maior número. Indaiatuba e Itatiba constavam respectivamente com 40 e 34 EnReHForts (Coelho & Moreira, 2020).

Municípios como Bauru, Marília, Piracicaba, Presidente Prudente, Ribeirão Preto, São Carlos, São José dos Campos, São José do Rio Preto, no interior do Estado de São Paulo, também apresentaram elevado aumento de EnReHForts a partir da década de 2000. Todavia, na última década alguns municípios, como São Carlos e São José do Rio Preto, apresentaram uma redução do número de enclaves, em comparação ao período de 2001-2010. Essa diminuição não significa uma redução do número de terrenos, tendo em vista que

muitos enclaves passaram a possuir maiores dimensões. São José do Rio Preto, por exemplo, demonstrou um número menor de EnReHForts na última década, os quais possuíam um elevado número de lotes.

Grande parte dos EnReHForts da RMC não se encontram inteiramente ocupados e apresentam uma taxa de vacância elevada. Muitos desses enclaves foram aprovados pelos municípios, apesar de ainda haver uma grande quantidade de lotes vazios a serem ocupados em EnReHForts, os quais foram aprovados em anos e décadas anteriores. Essa constatação é recorrente em diversos municípios.

Dentre os municípios do estado de São Paulo, destaca-se a produção da vacância fundiária, a partir dos anos 2000, nos EnReHForts dos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, quando se deu o maior crescimento desse tipo de empreendimento nos municípios do interior do estado de São Paulo. Para a compreensão do grau de vacância ao longo dos anos, adotaram-se as taxas de vacância dos anos 2005, 2010, 2015 e 2020, que são analisados por intervalos: 5-14%, 15-24%, 25-34%, 35-44%, 45-54%, 55-64% e acima de 65%.

Para o município de Indaiatuba, tem-se, em 2005, que do total de enclaves, 01 deles possuía taxa de vacância entre 5-14%; 03 entre 15-24%; 05 possuíam taxas de vacância entre 35-44%, 04 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, e 20 dos enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 1). Em 2010, 05 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 05 entre 15-24%; 06 entre 25-34%; 05 entre 35-44%; 04 entre 45-54%; 03 entre 55-64%, e 15 enclaves apresentavam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 2). Em 2015, 07 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 10 entre 15-24%; 05 entre 25-34%; 08 entre 35-44%; 05 entre 45-54%; 04 entre 55-64%, e 04 enclaves possuíam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 3). Em 2020, 17 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 07 entre 15-24%; 07 entre 25-34%; 06 entre 35-44%; 01 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, e 04 enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 4).

Tabela 1 - Número de EnReHForts por taxas de vacância dos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, em 2005

Município	5-14%	15-24%	25-34%	35-44%	45-55%	55-64%	Superior a 65%
Indaiatuba	1	3	0	5	4	1	20
Itatiba	4	5	2	0	0	0	9
Marília	0	0	2	2	0	2	11
São Carlos	4	0	2	1	0	0	8

Fonte: Autor (2023).

Para o município de Itatiba, tem-se, em 2005, que do total de enclaves, 04 deles possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 05 entre 15-24%; 02 possuíam taxas de vacância entre 25-34%, e 09 dos enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 1). Em 2010, 07 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 03 entre 15-24%; 02 entre 25-34%; 01 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, e 08 enclaves apresentavam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 2). Em 2015, 08 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 03 entre 15-24%; 01 entre 25-34%; 01 entre 35-44%; 02 entre 45-54%; 03 entre 55-64%, e 05 enclaves possuíam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 3). Em 2020, 09 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 04 entre 15-24%; 01 entre 25-34%; 04 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, e 04 enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 4).

Para o município de Marília, tem-se, em 2005, que do total de enclaves, 02 deles possuíam taxas de vacância entre 25-34%; 02 possuíam taxas de vacância entre 35-44%, 02 entre 55-64%, e 11 dos enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 1). Em 2010, 03 enclaves possuíam taxas de vacância

entre 15-24%; 02 entre 25-34%; 04 entre 45-54%; 04 entre 55-64%, e 06 enclaves apresentavam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 2). Em 2015, 03 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 03 entre 15-24%; 02 entre 25-34%; 01 entre 35-44%; 04 entre 45-54%; 02 entre 55-64%, e 15 enclaves possuíam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 3). Em 2020, 04 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 04 entre 15-24%; 04 entre 25-34%; 03 entre 35-44%; 01 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, e 13 enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 4).

Tabela 2 - Número de EnReHForts por taxas de vacância dos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, em 2010

Município	5-14%	15-24%	25-34%	35-44%	45-55%	55-64%	Superior a 65%
Indaiatuba	5	5	6	5	4	3	15
Itatiba	7	3	2	0	1	1	8
Marília	3	0	2	0	4	4	6
São Carlos	5	3	1	1	3	1	6

Fonte: Autor (2023).

Tabela 3 - Número de EnReHForts por taxas de vacância dos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, em 2015

Município	5-14%	15-24%	25-34%	35-44%	45-55%	55-64%	Superior a 65%
Indaiatuba	7	10	5	8	5	4	4
Itatiba	8	3	1	1	2	3	5
Marília	3	3	2	1	4	2	15
São Carlos	8	5	3	2	1	0	6

Fonte: Autor (2023).

Tabela 4 - Número de EnReHForts por taxas de vacância dos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, em 2020

Município	5-14%	15-24%	25-34%	35-44%	45-55%	55-64%	Superior a 65%
Indaiatuba	17	7	7	6	1	1	4
Itatiba	9	4	1	0	4	1	4
Marília	4	4	4	3	1	1	13
São Carlos	11	8	2	1	1	1	2

Fonte: Autor (2023).

Para o município de São Carlos, tem-se, em 2005, que do total de enclaves, 04 deles possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 02 possuíam taxas de vacância entre 25-34%, 01 entre 35-44%; 01 entre 45-54%, e 08 dos enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 1). Em 2010, 05 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%, 03 entre 15-24%; 01 entre 25-34%; 01 entre 35-44%, 03 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, e 06 enclaves apresentavam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 2). Em 2015, 08 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 05 entre 15-24%; 03 entre 25-34%; 02 entre 35-44%; 01 entre 45-54%, e 06 enclaves possuíam taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 3). Em 2020, 11 enclaves possuíam taxas de vacância entre 5-14%; 08 entre 15-24%; 02 entre 25-34%; 01 entre 45-54%; 01 entre 55-64%, 01 entre 55-64%, e 02 enclaves tinham taxas de vacância superiores a 65% (Tabela 4).

Verifica-se, dos municípios estudados, que as taxas elevadas de vacância não são exatamente as mesmas nos diferentes períodos. Os quatro municípios apresentam em 2005 e 2010 as maiores taxas de

vacância acima de 65%. Entretanto, há variações entre as demais taxas, o que permite entrever que este fato se deve ao conjunto da produção, à localidade dos empreendimentos e sua relação no sistema urbano.

Em Indaiatuba e Itatiba, por fazerem parte da RMC, as taxas de vacância estão, certamente, articuladas com o sistema de produção de EnReHForts dos municípios que compõem a RMC e de sua relação com as demais regiões metropolitanas próximas. Este fato deve-se ao entendimento de que a produção de enclaves dos municípios de Valinhos e Vinhedo está atrelada não apenas à Região Metropolitana de Campinas, mas também à dinâmica da RMSP. Analisando o conjunto das taxas de Indaiatuba e Itatiba, percebe-se que o município de Itatiba possui taxas menores de vacância, em 2005 e 2010, o qual vai apresentar em 2015 e 2020 taxas menores comparativamente com Indaiatuba. Fatores de localização do município na dinâmica metropolitana e macrometropolitana, contando a localização dos enclaves nesta dinâmica e de sua relação na mobilidade urbana, são elementos que contribuem para a variação. Outros elementos, como valores dos terrenos, tamanho dos enclaves e destinação de classe social, também interferem.

Os municípios de Marília e São Carlos possuem outra dinâmica urbana e regional. No caso de Marília, as maiores taxas de vacância na ordem de 65% aparecem em todos os períodos. No caso de São Carlos, essas taxas mais elevadas ocorrem nos anos de 2005 e 2010, similarmente aos municípios de Indaiatuba e Itatiba. Nos períodos subsequentes, as maiores taxas de vacância encontram-se nos substratos inferiores, mas somente em 2020 é possível identificar uma efetiva redução da vacância, estando ela concentrada entre 5-14%, que também é considerável.

Analisando o conjunto dos municípios, tem-se que, para o ano de 2005, do conjunto de enclaves, 09 deles possuíam taxa de vacância entre 5% e 14%; 08 apresentaram taxa de vacância entre 15% e 24%; 06 tinham taxa de vacância entre 25% e 34%; 08 possuíam a taxa de vacância entre 35% e 44%; 05 tinham taxa de vacância entre 45% e 54%; 03 tinham taxa de vacância entre 55% e 64%; e do mesmo conjunto de enclaves, 48 possuíam taxa de vacância superior a 65%. No ano de 2010, do conjunto de enclaves desses municípios, 17 possuíam taxa de vacância entre 5% e 14%; 14 tinham taxa de vacância entre 15% e 24%; 11 tinham taxa de vacância entre 25% e 34%; 06 tinham taxa de vacância entre 35% e 44%; 12 possuíam taxa de vacância entre 45% e 54%; 09 tinham taxa de vacância entre 55% e 64%, e 35 tinham taxa de vacância superior a 65%. No ano de 2015, do conjunto de enclaves desses municípios, 26 possuíam taxa de vacância entre 5% e 14%; 21 tinham taxa de vacância entre 15% e 24%; 11 tinham taxa de vacância entre 25% e 34%; 12 tinham taxa de vacância entre 35% e 44%; 12 tinham taxa de vacância entre 45% e 54%; 09 possuíam taxa de vacância entre 55% e 64%, e 30 tinham taxa de vacância superior a 65%. No ano de 2020, do conjunto de enclaves desses municípios, 41 possuíam taxa de vacância entre 5% e 14%; 23 tinham taxa de vacância entre 15% e 24%; 14 tinham taxa de vacância entre 25% e 34%; 09 tinham taxa de vacância entre 35% e 44%; 07 possuíam taxa de vacância entre 45% e 54%; 04 tinham taxa de vacância entre 55% e 64%, e do mesmo conjunto de enclaves, 23 deles tinham taxa de vacância superior a 65%.

Conclusões

O propósito deste trabalho diz respeito à contribuição ao diálogo teórico sobre a vacância urbana, para a definição de uma nova categoria de vacância fundiária. A existência da vacância fortificada deriva-se da compreensão dos espaços vazios em enclaves residenciais horizontais fortificados (EnReHForts). O conjunto dos estudos sobre vacância urbana permite vislumbrar o vigor da categorização da vacância fortificada, tendo em vista as realidades dos diversos estudos.

O uso da terminologia enclaves residenciais horizontais fortificados, empregada neste artigo, visa à compreensão da produção de enclaves residenciais, especificamente horizontais, independentemente de a figura jurídica urbanística ser loteamento fechado ou condomínio de lotes para construção residencial unifamiliar, caracterizado por um lado pela urbanização fechada em diversos graus (muros altos, duplos ou blindados, bem como cercas de arame enfarpado, cercas elétricas, câmeras de monitoramento em sistema de vigilância monitorada, além de corpo de guardas de vigilância interna e externa) e, por outro lado, caracterizado por um modo de viver fortificado.

Dentre o conjunto dos EnReHForts analisados, nos municípios de Indaiatuba, Itatiba, Marília e São Carlos, que apresentam elevado grau de produção desse tipo de enclave, verifica-se que a grande maioria apresenta taxa de vacância da ordem de mais de 65% para o ano de 2005, 2010 e 2015, enquanto para 2020 a maioria dos enclaves possui taxa de vacância da ordem de 5-14%. É possível constatar que a produção da vacância fortificada foi extremamente elevada e que a produção dos EnReHForts não se preocupou com a produção da vacância. A análise das taxas de vacância tem que ser verificada com a compreensão da produção dos EnReHForts ao longo dos anos, uma vez que pode ser identificada uma redução das taxas, mas proporcionalmente o valor total das taxas está distribuído no conjunto crescente de enclaves.

A quantidade de EnReHForts esconde uma notável diversidade de produção de enclaves e características de vacância urbana que oculta uma enorme quantidade de lotes vazios, que precisam ser lidos no processo contemporâneo de vacância urbana. Cabe ressaltar que a pesquisa não se propôs a estudar os vazios imobiliários nos diversos enclaves, que proporcionaria outra dimensão sobre a vacância imobiliária dos municípios. O estudo concentrou-se em vazios fundiários.

O método de análise multidimensional, composta pela leitura espacial, transversal e longitudinal dos vazios urbanos nos EnReHForts, demonstrou ser fundamental para a compreensão da vacância no nível local e metropolitano. Ao adotar esse método, o artigo traz uma importante contribuição metodológica para estudos de vacância urbana e que é possível aplicar o método em futuros estudos comparativos. Essa metodologia contribuiu sobremaneira para análise da pesquisa, tendo em vista a importância da compreensão da vacância no tempo e não apenas no espaço, permitindo a compreensão da evolução das taxas de vacância e não somente a caracterização num tempo e espaço específico e único.

Por fim, a investigação sobre a vacância fortificada nos enclaves residenciais horizontais fortificados, permite registrar dois pontos que necessitam ser continuamente aprofundados. Em primeiro lugar, seria de grande valia aprofundar a regulamentação dos EnReHForts em nível local e metropolitano, pois cada município tem independência em suas aprovações. Em segundo lugar, seria importante aprofundar os estudos sobre a vacância fortificada, a fim de conhecer melhor os níveis de vazios do solo ao longo do tempo em cada EnReHFort.

Por fim, a investigação sobre a vacância fortificada nos enclaves residenciais horizontais fortificados permite destacar diversos pontos que necessitam ser aprofundados. Um primeiro ponto diz respeito ao conhecimento da regulamentação dos EnReHForts em nível local, regional e metropolitano, levando em consideração que cada município tem independência em suas aprovações. Um segundo ponto refere-se ao reconhecimento da existência da vacância fortificada e a importância de tirá-la da invisibilidade. Um terceiro ponto a registrar diz respeito à identificação do fato gerador desta vacância, bem como seu monitoramento para permitir a formação de políticas públicas de controle e reversão desta produção de vacância, evitando o crescimento e promoção de cidades vazias.

Somente a partir do enfrentamento da vacância urbana será possível restringir a ociosidade de lotes e da infraestrutura urbana, bem como da mitigação do custo cidade. Neste desafio, o primeiro passo

é o reconhecimento das diversas vacâncias existentes na cidade contemporânea; uma delas é a da vacância fortificada nos enclaves residenciais horizontais fortificados.

Declaração de disponibilidade de dados

O conjunto de dados que dá suporte aos resultados deste artigo está disponível no SciELO DATA e pode ser acessado em <https://doi.org/10.48331/scielodata.S4BDSX>

Referências

- Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Metropole – ADUM. (2019). *Une approche renouvelée des lieux vacants dans la métropole lilloise*. Lille: Centre Europe Azur. Recuperado em 5 de abril de 2023, de https://www.adu-lille-metropole.org/wp-content/uploads/2021/05/1901-etude_approche_vacance_web.pdf
- Arab, N., & Miot, Y. (2021). Espaces vacants et dégradation du cadre de vie dans une ville décroissante: le cas de Roubaix. *Cybergeo: European Journal of Geography*, 998. <http://doi.org/10.4000/cybergeo.37759>.
- Araque, J. (2011). Ciudad-sutura: operaciones sobre el vacío urbano. Caso de estudio: sector oeste de la ciudad de Barquisimeto. In *Anales del Trienal de Investigación* (pp. 1-21). Caracas: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Central de Venezuela.
- Beltrame, G. (2013). Vazios urbanos: notas sobre a escassez do imóvel urbano. *Interseções*, 15(1), 113-138.
- Borde, A. L. P. (2006). *Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- Bowman, A. O. M., & Pagano, M. A. (2004). *Terra incognita: vacant land and urban strategies*. Washington: Georgetown University Press.
- Busquet, J. (1996). Nuevos fenómenos urbanos y nuevo tipo de proyecto urbanístico: presente y futuros. *Arquitectura en las ciudades*. In *Anales del XIX Congreso de la Unión Internacional de Arquitectos*. Barcelona: Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona.
- Cavaco, C. S. (2007). Os espaçamentos ilegítimos: a condição suburbana do vazio. In *Anales del Seminário de Estudos Urbanos* (pp. 1-18). Lisboa: ISCTE.
- Clemente, J. C., Silveira, J. A. R., & Silveira, J. G. (2011). Vazio urbano ou subutilizado? Entre conceitos e classificações. *Cadernos de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo*, 11(2), 40-70.
- Clichevsky, N. (1999). *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas*. Boston: Lincoln Institute of Land Policy.
- Clichevsky, N. (2001). *Estado del arte sobre Tierra vacante en América Latina* (Lincoln Institute Research Report). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Clichevsky, N. (2012). Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires Metropolitano: apuntes para la reflexión. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 59-72.
- Coelho, G. G., & Moreira, T. A. (2020). Vacâncias fundiárias nos empreendimentos residenciais horizontais fechados de Itatiba e Indaiatuba. In *Anais da Conferência da rede Lusófona de Morfologia Urbana*. Lisboa: PNUM.
- Costa, J. B., No. (2006). *A questão fundiária nos Parques e Estações Ecológicas do Estado de São Paulo: origens e efeitos da indisciplina da documentação e do registro imobiliário* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Dansero, E. (1993). *Dentro ai vuoti urbani: dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino*. Torino: Edizioni Libreria Cortina.
- Daumalin, X., & Mioche, P. (2013). La désindustrialisation au regard de l'histoire. *Rives Méditerranéennes*, (46), 5-9.

- Dumesnil, F., & Ouellet, C. (2002). La réhabilitation des friches industrielles: un pas vers la ville viable? *VertigO: la Revue Électronique en Sciences de l'environnement*, 3(2).
- Fausto, A., & Rábago, J. (2001) ¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano? *Boletín CF+S*, 21, 1-12.
- Freitas, E. L. H. (2008). *Loteamentos fechados* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Freitas, M. R. P., & Negrão, G. N. (2014). Vazios urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava, PR. *Geographia Opportuno Tempore*, 1(2), 480-493. <http://doi.org/10.5433/got.2014.v1.20309>.
- Furtado, F., & Oliveira, F. L. (2002). Tierra vacante em Rio de Janeiro: aproximación a la situación actual y bases para la formulación de una política. In N. Clichevsky (Ed.), *Tierra vacante en ciudades latinoamericanas* (pp. 13-48). Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.
- Hernandez Lopez, P. I., & Montalvo Vargas, R. (2020). Suelo intraurbano vacante para vivienda en la ciudad de Tlaxcala, México: una aproximación espacial. *Región y Sociedad*, 32, 1-27. <http://doi.org/10.22198/rys2020/32/1279>.
- Janin, C., & Andres, L. (2008). Les friches: espaces en marge ou marges de manœuvre pour l'aménagement des territoires? *Annales de Géographie*, 5(663), 62-81. <http://doi.org/10.3917/ag.663.0062>.
- Jorge, P. A. F. (2007). Vazios úteis: cerzir a cidade. In *Anais do Seminário de Estudos Urbanos*. Lisboa: Actas.
- Larangeira, A. A. (2004). Tierra vacante en las ciudades de América Latina: desafíos y oportunidades. In *Anais do Seminário Internacional sobre Terra Vacante*. Rio de Janeiro: Lincoln Institute.
- Leonelli, G. C. V., Medeiros, L. C., & Marinho, M. (2017). Cardápio Legislativo: opções e contradições da regulação urbana na produção de lotes nas capitais brasileiras. *Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, 17(2), 60-75. <http://doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v17i2p60-75>.
- Massaretto, N. (2010). *Quando a cidade vira muro: os condomínios residenciais de Itatiba* (Dissertação de mestrado). Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas.
- Mendonça, A. M. (2001). Vazios e ruínas industriais: ensaios sobre friches urbaines. *Arquitextos*, 014.06, 2.
- Merle, P., & Perrin, J. (2018). Les friches industrielles: une nouvelle ressource secondaire? *Annales des Mines - Responsabilité et Environnement*, (91), 34-37. <http://doi.org/10.3917/re1.091.0034>.
- Miglioranza, E. (2005). *Condomínios fechados: localizações de pendularidade: um estudo de caso no Município de Valinhos, SP* (Dissertação de mestrado). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas.
- Mignaqui, I., & Arias, S. (2008). Política fundiaria y desarrollo urbano: oportunidades y amenazas para la tierra vacante en Buenos Aires. In *Anales del Seminario Políticas Urbanas, Gestión Territorial y Ambiental para el Desarrollo Local*. Buenos Aires: FAU-UNNE.
- Mourad, L. N. (2019). *O processo de gentrificação do Centro Antigo de Salvador 2000 a 2010, 2011* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador.
- Newman, G. D., Bowman, A., Jung Lee, R., & Kim, B. (2016). A current inventory of vacant urban land in America. *Journal of Urban Design*, 21(3), 302-319. <http://doi.org/10.1080/13574809.2016.1167589>.
- Pascual, H., & Benito, P. (2017). Territoires et paysages de la désindustrialisation en Espagne: des crises à la recherche d'opportunités. *Revue Géographique de l'Est*, 57(1-2). <http://doi.org/10.4000/rge.6330>.
- Pinto, P. T., Brandão, A., & Lopes, S. S. (2021). Grand Projects: urban legacies of the late 20th century. *Cidades: Comunidades e Territórios*, (43), 1-3.
- Portas, N. (2000). *Do cheio ao vazio: vazios urbanos e o planejamento das cidades* (Caderno, No. 2). Brasília: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília.

- Rosa, I. (2008). Vazios urbanos como vazios de preservação: Franco da Rocha nas terras de Juquery. *PÓS*, 23(23), 120-139. <http://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.voi23p120-139>.
- Rossi, A. L. P. (2020). *Vazios urbanos em Campinas: legislação, planejamento e a mercantilização da cidade* (Dissertação de mestrado). Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- Rossi, A. L. P., & Moreira, T. A. (2021). Aplicação de uma metodologia de análise em vazios urbanos: estudo da cidade de Campinas. *Revista Brasileira de Direito Urbanístico*, 13, 125-146.
- Secchi, B. (2006). *Primeira lição de urbanismo*. São Paulo: Perspectiva.
- Secchi, B. (2013). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madri: Catarata.
- Silva, L. O. (2002). *Terras devolutas e latifúndio: efeitos da Lei de 1850*. Campinas: UNICAMP.
- Solà-Morales, I. (1996). Presente y futuros: la arquitectura em las ciudades. In *Anales del XIX Congreso da UIA* (p. 10-23). Barcelona: UIA.
- Solà-Morales, I. (2002). *Territorios* (pp. 123-132). Barcelona: Gustavo Gili.
- Souza, L. G. (2014). *Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro* (Dissertação de mestrado). Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro.
- Vitale, L. (2013). *Áreas industriais na orla ferroviária: valorização imobiliária ou valor urbano?* (Tese de doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

Editor: Paulo Nascimento Neto

Recebido: Maio 29, 2023

Aprovado: Jun. 24, 2024