

VAZIO URBANO OU SUBUTILIZADO? ENTRE CONCEITOS E CLASSIFICAÇÕES

CLEMENTE, Juliana Carvalho; Mestranda do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental -, Universidade Federal da Paraíba; João Pessoa; Brasil;
jucarvalhojp@gmail.com

SILVEIRA, José Augusto Ribeiro; Doutor em Desenvolvimento Urbano. Professor do Departamento de Arquitetura no Centro de Tecnologia, da Universidade Federal da Paraíba. Professor dos Programas de Pós Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental - PPGEUA; João Pessoa; Brasil; jaugusto@ct.ufpb.br

SILVEIRA, Julio Gonçalves; Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Paraíba; João Pessoa; Brasil;

RESUMO

Diante das inúmeras abordagens que consideram o fenômeno dos vazios urbanos nas cidades contemporâneas, surgem questões relacionadas à abrangência do termo vazio urbano e das categorias utilizadas em inventários técnicos e acadêmicos. Ora o vazio urbano é associado apenas às áreas fundiárias nunca antes ocupadas e às áreas intersticiais, ora é relacionado à condição de vacância de estruturas que tiveram o uso e a ocupação alterados por esvaziamento. Sendo assim, este artigo tem a intenção de discutir conceitos e sugerir uma classificação, na escala do lote, para os vazios urbanos e imóveis subutilizados, que serão ilustradas com exemplos encontrados no Centro Histórico tombado de João Pessoa, PB. Discutem-se aqui diferentes abordagens que geram questionamentos diversos: quando um espaço é considerado vazio urbano? Que aspectos delimitam a condição de subutilização? Edifícios obsoletos são considerados vazios da mesma forma que os lotes não utilizados? A partir de uma revisão bibliográfica dos principais autores que discutem o tema, foi elaborada uma classificação que distingue os 'vazios urbanos' dos 'imóveis subutilizados'. Acredita-se que esta distinção é essencial, por garantir coesão a um conceito que de outra forma poderia se estender indefinidamente, passando a designar diversos espaços e confundindo o objeto da análise.

Palavras Chaves: vazio urbano, subutilizado, centro histórico.

ABSTRACT

In the face of the numerous approaches that consider the phenomenon of urban voids in contemporary cities, it arises issues related to the coverage of the term urban voids and the categories used in technical and academic inventories. Sometimes the gap is only associated to urban land never previously occupied before and to interstitial areas, sometimes it's related to the condition of vacant structures that have been altered the use and occupation by deflation. Therefore, this article intends to discuss concepts and suggest a classification, in the scale of the actual lot, for the urban voids and underutilized properties, which will be illustrated with examples found in the tumbled Historic Center (Downtown) in João Pessoa, PB. It discusses here different approaches that generates

several points: when a space is considered urban void? Which aspects surrounds the condition of underutilization? Are obsolete buildings considered just as empty not utilized lots? Based on a literature review of the main authors who discuss the issue, it was created a classification that distinguishes the "urban voids" of "underused property". It is believed that this distinction is essential for ensuring the cohesion to a concept that might otherwise be extended indefinitely, being able to designate several spaces and, therefore, confusing the analysis object.

Keywords: urban void, underutilized, historic center

RESUMEN

Dada la diversidad de enfoques que tengan en cuenta el fenómeno de los vacíos urbanos en las ciudades contemporáneas, emergem cuestiones relacionadas a la extensión del término vacío urbano y de categorías utilizadas em los estúdios técnicos y académicos. Algunas veces o vacío urbano es asociado unicamente com las áreas de tierra nunca antes ocupadas y las áreas intersticiais, algunas veces se relaciona com ele estado de vacante de las estructuras que hubiera alterado el uso y ocupación por el vaciado. Por lo tanto, este artículo tiene la intención de discutir los conceptos y proponer una clasificación, en la escala de la parcela, de los vacíos urbanos y bienes raíces subutilizadas, que se ilustrarán con ejemplos que se encuentran en el Centro Histórico protegido de Joao Pessoa, PB. Aquí analizamos los diferentes enfoques que generan muchas preguntas: ¿ Cuando un espacio es considerado vacío urbano? ¿ Qué aspectos conceptúan la condición de sub-utilización? Los edificios obsoletos son considerados vacíos así como los lotes baldíos? A partir de una revisión bibliográfica de los principales autores que discuten el tema, hemos creado una clasificación que distingue a los "vacíos urbanos" de la "bienes raíces subutilizadas". Se cree que esta distinción es esencial, porque asegura la cohesión de un concepto que, de lo contrario, podría extenderse indefinidamente, pasando a designar a varios espacios y confundir el objeto de análisis.

Palabras-clave: vacío urbano, subutilizado, centro historico.

VAZIO URBANO OU SUBUTILIZADO? ENTRE CONCEITOS E CLASSIFICAÇÕES

INTRODUÇÃO

O universo conceitual da expressão “vazio urbano” engloba leque considerável de espaços e diversos significados a ela ligados, permitindo relação com espaços ociosos das áreas centrais históricas. Para Nuno Portas (2000), vazio urbano é uma expressão ambígua, “até porque a terra pode não estar literalmente vazia, mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios”. Segundo Magalhães (2005), o conceito de vazio urbano é 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. Partindo da questão etimológica, vazio vem do latim *vacivus*, palavra que significa desocupado, vago, desprovido, sem nada (CUNHA, 2010). A expressão “vazio urbano”, à luz da investigação teórica, apresenta uma série de definições, em conjunturas diversas e com objetivos distintos, que irão permear essa discussão. Dada essa dificuldade de conceituação do objeto “vazio urbano”, este texto procura contribuir para o estudo teórico desses espaços, ditos “vazios” ou “subutilizados”, que se apresentam como resultados persistentes dos processos de ocupação e apropriação do espaço intraurbano.

1. DISCUSSÃO CONCEITUAL

A expressão “vazio urbano” começa a figurar como um elemento instigante no contexto da vida urbana a partir de meados do século XIX, como consequência pós-industrial, quando as

idades atingem dimensões metropolitanas em razão do crescimento tanto físico quanto populacional, decorrente do êxodo rural (BORDE, 2006).

A partir dos anos 1970, multiplicam-se as ferrovias desativadas, zonas industriais e edifícios abandonados, consequências da *desfuncionalização* de áreas do tecido industrial. Áreas desfuncionalizadas correspondem a lotes e quadras constituídas por terrenos e edifícios que passaram por um processo de perda de uso ou de função. Tais espaços passam a constituir o foco dos primeiros estudos europeus sobre vazios urbanos que são elaborados a partir de inventários realizados na França, em 1979, e na Inglaterra, em 1982 (BORDE 2006). Surge daí uma primeira inquietação com relação à ambiguidade ou até inadequação da expressão para algumas situações. Se os “vazios urbanos” das áreas industriais não coincidiam com terrenos vacantes (no sentido de vago), a condição de vazio desses terrenos estava mais relacionada à ausência de uso e não de ocupação. Consistiam, pois, nas chamadas áreas *desafetadas* ou *desfuncionalizadas* (SOUSA, 2010).

Villaça (1983) utilizou a definição de vazio urbano como uma grande extensão de área urbana equipada ou semiequipada, com quantidade significativa de glebas ou lotes vagos. Atualmente esse conceito se expandiu, pois surgiram diversas tipologias de vazios urbanos em estudos variados.

Várias expressões foram utilizadas em estudos de diferentes países (Quadro 1) para descreverem o fenômeno dos vazios urbanos, dentre essas podem ser destacadas do francês *terrains désaffectés, délaissés, vides urbains*; do inglês *derelict land, blight areas, vacant land*, entre outras variações, cuja polissemia de significados e de contextos não permite o entendimento do “vazio urbano” como uma expressão uníssona (BORDE, 2006).

Quadro 1: Expressões utilizadas para determinar os vazios urbanos em outros países

	Contexto	Espanha	Inglaterra/EUA	França	Brasileiro
Vazios Urbanos	Denominações	tierras vacantes vacíos urbanos terreno baldio	derelict area wastelands blight areas expectant lands vacant land	terrain vague friches urbaines vides urbaines terrains désaffectés	vazios urbanos terreno baldio áreas obsoletas

Fonte: Elaboração própria.

Dessa forma, cabe aqui a leitura dos principais conceitos para a explicitação dessas expressões e categorias pertinentes a elas, partindo da constatação de que a expressão “vazio urbano” abrange variadas conotações, envolvendo diferentes espaços que atualmente são identificados por essa expressão.

Uma primeira questão advém da ideia generalista de que os vazios urbanos são espaços da cidade ausentes de construção ou preferencialmente não edificados (SOUSA, 2010, MORGADO, 2005). No entanto, a expressão é usualmente muito mais abrangente e vem designando também os “terrenos e edificações não utilizados, subutilizados, desocupados ou desestabilizados, localizados em terrenos infraestruturados e que passaram ou estão passando por processo de esvaziamento” (BORDE, 2006). Porém, parece inapropriado classificar espaços que estão passando por “processos de esvaziamento” como “vazios”, uma vez que o futuro de tais espaços desestabilizados, na verdade, não é cientificamente presumível, não sendo aceitável inseri-los nessa classificação genérica, seja por sua condição de transitoriedade, seja pelo aparente percurso à estagnação, podendo constituir-se uma imprudência indicá-los como vazios e rotular um espaço baseando-se na antecipação de uma condição futura não garantida.

Ainda para Borde (2006, p. 8), consideram-se vazios urbanos aqueles “terrenos localizados em áreas providas de infraestrutura que não realizam plenamente a sua função social e econômica, seja porque estão ocupados por uma estrutura sem uso ou atividade, seja porque estão de fato desocupados, vazios”.

Dittmar (2006) 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. Para Medeiros (2007), o vazio urbano 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.

O Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (2008) ratifica a definição de Medeiros (2007), apresentando o seguinte conceito de vazios urbanos:

“..consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em uma área caracterizada por grande diversidade de espaços edificados, que podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados” (BRASIL, 2008, p. 142).

Conforme a definição de Janeiro (2007), os vazios urbanos são “bolsas vazias na cidade, áreas destituídas, onde aquilo que lá acontecia já não acontece, ou onde lá nunca nada aconteceu”; são, portanto, espaços inativos, espaços de “nada”, configurados como receptáculos do passado, que se sobrepõem ao “agora”. Clichevsky (2000) coloca que os vazios urbanos compreendem terrenos e edificações à espera de serem demolidas, caracterizados por serem estruturas com alto nível de degradação e obsolescência nos centros urbanos.

Na literatura norte-americana, utilizam-se as expressões *vacant land* e *wasteland*, por exemplo, para denominar os espaços vazios do tecido consolidado, terras não utilizadas ou subutilizadas (BOWMAN; PAGANO, 2004).

Na literatura europeia, a referência aos vazios urbanos é feita em um sentido também polissêmico, uma vez que esses designam imóveis ou terrenos vazios ou subutilizados, dando enfoque para os que estão abandonados ou “caíram em desuso” (FAUSTO; RABAGO, 2001).

Solà-Morales (2002) prefere a utilização da expressão francesa “*terrain vague*”, em virtude da multiplicidade de significados que ela permite – vago no sentido de vacante, indefinido, impreciso ou sem horizonte definido, e também no sentido de improdutivo, obsoleto. Define *terrain vague* como “lugares aparentemente esquecidos onde parece predominar a memória do passado sobre o presente. São lugares obsoletos nos quais apenas certos valores residuais parecem manter-se apesar da sua completa desafecção da actividade da cidade” (SOLÀ-MORALES, 2002 p. 187).

Para essa mesma expressão, Cavaco (2007) utiliza “*vazio expectante*” para definir “espaços intersticiais”, que constituem grandes áreas vagas que, mesmo em estado de obsolescência, caracterizam-se pela expectativa e oportunidade de transformação intrínsecas.

Segundo Rodrigues (2007, p. 3), “os vazios urbanos 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”.

Geralmente, associa-se a expressão *vazio urbano* a uma abordagem negativa de espaços abandonados, degradados, estagnados, em ruínas, desprovidos de uso e considerados, sobretudo, inúteis à cidade. No entanto, um ponto comum a algumas definições encontradas é que os vazios urbanos constituem espaços de transição temporal com potencialidades para transformações, porque esses espaços configuram “oportunidades de mudança, que pode implicar novo uso, nova construção” (SOUZA, 2010, p. 60). Dessa forma, o *vazio* pode ser entendido como potência, como algo que ainda não existe no plano material, mas que significa energia de fazer.

Conforme Portas (2000), os vazios urbanos podem denotar “áreas encravadas da cidade consolidada [...] cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar” a cidade.

Entre “estagnados” e “expectantes”, vazios e subutilizados, inúteis e potenciais, são pautadas as discussões que conformam a expressão vazio urbano como um “constructo de idéias justapostas” que carecem de maiores esclarecimentos (SOUSA, 2010).

O termo “vazio” faz alusão à ausência de algo e contrapõe-se à noção de “cheio” na cidade, conforme explica Cavaco (2007):

[...] no contexto do urbano o termo vazio está normalmente associado à ideia de um cheio, em que as densidades construídas materializadas sob a forma de estruturas e edificações confinam directamente com as ausências de construído conformadas ou emolduradas por essa mesma construção [...]. Mas a condição suburbana do vazio e as manifestações que este adquire na contemporaneidade impõem outra lógica e um outro desígnio para os espaços de ausência.

Mas, se o cheio designa, no desenho urbano, a massa construída, como entender um objeto edificado como vazio urbano?

Minock (2007), em seu estudo sobre o fenômeno dos vazios urbanos (*urban voids*) nas cidades pós-industriais dos Estados Unidos, traz outra noção para a expressão vazio urbano, após distinguir os vazios “intencionais” dos vazios “não intencionais”, estes últimos consistem em espaços abandonados presentes em bairros “pouco atraentes” e em áreas indesejadas e, sobretudo, carentes de qualquer futuro previsível.

Tranick (1986) coloca que existem cinco tipos de vazios intencionais na cidade, com diferentes conotações, que vão desde os espaços de passagem, passando pelos pátios internos e quintais, ruas e praças, parques e jardins (apud MINOCK, 2007).

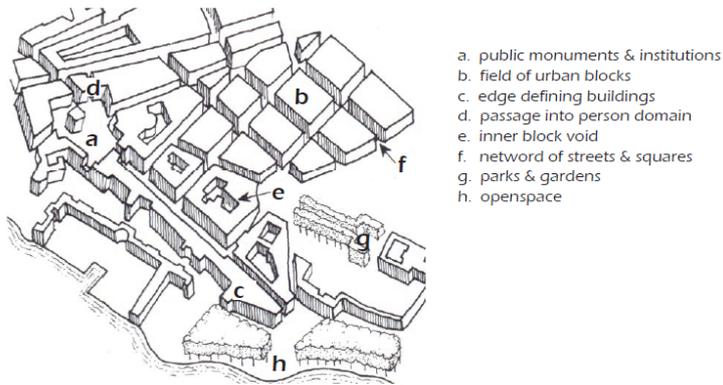


Figura 1: Esquema de espaços cheios e vazios no meio urbano.

Fonte: Tranick (1986) (apud MINOCK, 2007).

Abstraindo-se da relação física e morfológica entre cheios e vazios colocada por vários autores (TRANICK, 1986; KOHLSORF, 1996; LAMAS, 2000), e considerando os vazios de Tranick como espaços livres, será explorado, aqui, o vazio urbano “não intencional”, ou seja, o espaço que não é previamente concebido como “vazio” ou livre. O vazio não intencional está mais relacionado ao resultado do declínio de uma área, do abandono, da degradação, do que aos interstícios ou espaçamentos da forma urbana (MINOCK, 2007).

Considera-se que o princípio morfológico cheio/vazio tem conotação dúbia ao estudo dos vazios urbanos, pois nesse tema, essa relação não é uma questão estanque, uma vez que o que é cheio (no sentido de construído) pode ser vazio (no sentido de estar sem uso). A ausência associada ao vazio urbano não deve, portanto, ser encarada apenas como a inexistência do objeto construído: “a verdadeira ausência não existe quando há falta de volume construído, mas sim quando, a uma lógica consequente, se sucede um lapso, uma falha ou uma ausência de remate” (JORGE, 2007, p. 3).

Daí, já se pode inferir que a expressão “vazio urbano” pode também incluir espaços edificados; desde que tais espaços estejam improdutivos, desprovidos de uso, ou “vazios de uso” para alguns autores. Nesse sentido, o vazio urbano é tratado como consequência de um processo de esvaziamento (Borde, 2006), como o resultado daquilo que se esgotou. O esgotamento do sentido, da essência, espaços que incomodam pela improdutividade intrínseca (MEZACAPPA, 2008).

Jorge (2007), ao colocar que a cidade se constitui de “regras” e “exceções” como dois valores opostos, compartilha da noção morfológica em que a massa construída é a “regra”, e que é interrompida pela ausência dessa, ou seja, o vazio, a “exceção”. Para ele, fica subentendido que tanto o cheio quanto o vazio dividem-se em duas categorias relacionadas com o papel que desempenham na cidade: úteis ou inúteis. Embora as associações desse autor refiram-se muito mais ao caráter de utilidade dos espaços à imagem da cidade do que à função que desempenham, algumas considerações podem ser utilizadas para o estudo dos vazios urbanos.

De acordo com o esquema proposto por Jorge (2007) (Figura 2), determinados “vazios” constituem espaços inúteis, do ponto de vista da ocupação física, por serem uma interrupção à regra do “cheio”. Esse caráter de inutilidade dos vazios se dá quando o espaço não tem uso, nem função prática, nem simbólica, é o caso dos vazios urbanos e dos espaços intersticiais. Da mesma forma, o “cheio” pode constituir-se em uma exceção quando não tiver utilidade ou coerência com a morfologia, e o “vazio”, mesmo sendo sempre a exceção à massa, pode ter utilidade, caso possua uso, função e participe da formação da imagem da cidade. Esse é o caso dos espaços livre públicos.

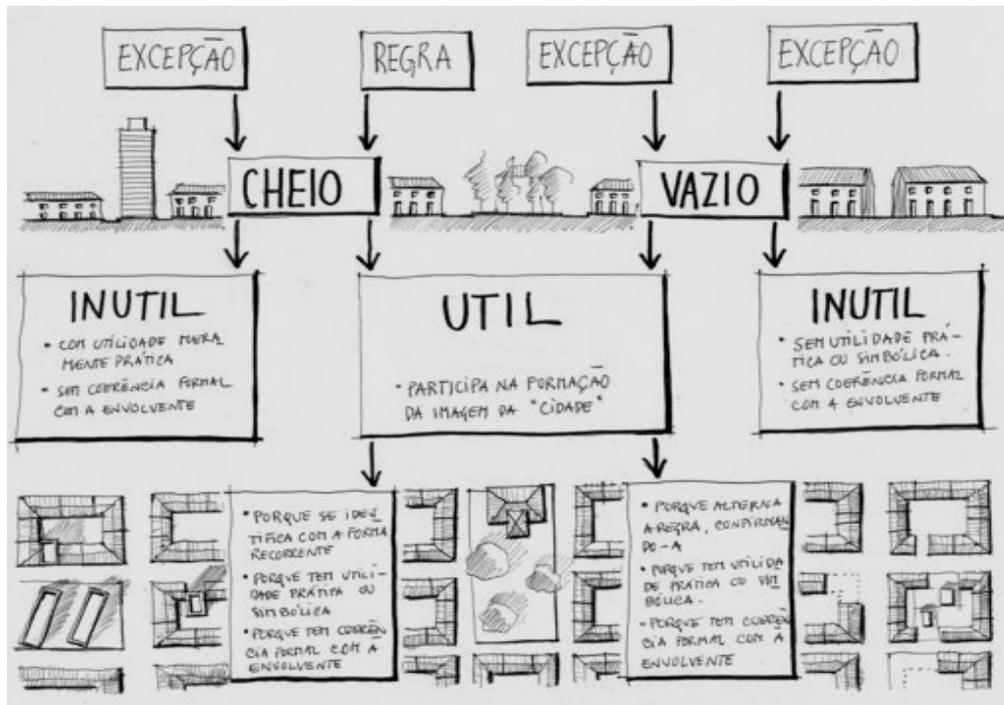


Figura 2: Regra/exceção, cheio/vazio.

Fonte: Jorge (2007).

Do ponto de vista do uso, os cheios inúteis são designados por espaços edificados que não possuem nenhum uso atual. E os imóveis que se encontram parcialmente utilizados e que estão em processo de esvaziamento? Por que inseri-los na categoria de vazio urbano? São vazios de quê, afinal? Um exemplo que pode elucidar essa questão é o dos edifícios comerciais com o pavimento superior desocupado. O lote possui edificação, a edificação possui uso, ainda que parcial. Por essa primeira condição, já seriam os edifícios subutilizados inseridos em uma categoria à parte da dos vazios urbanos. E a segunda condição inerente a esses imóveis, a de estar passando por um processo de esvaziamento de uso ou de desfuncionalização, recairia mais uma vez na antecipação de uma circunstância futura, sendo a categoria vazio urbano inoportuna para denominação desses imóveis.

E por que considerar vazio urbano o edifício que está totalmente sem uso? Partindo da ideia já exposta de que vazio pressupõe ausência de algo, é importante especificar em relação a que o objeto (edificação ou terreno) estaria vazio e o que serve de referência para caracterizar esse objeto como vazio. O vazio, aqui, é uma categoria relacionada à ausência de “algo” e não à ausência de “tudo”. Em outras palavras, um lote é considerado vazio urbano quando, relacionado com o conjunto de lotes, destaca-se por não ter edificação. Do mesmo modo, um edifício é considerado vazio quando, relacionado com o conjunto de edifícios, destaca-se por não possuir uso. O conjunto de lotes (construídos ou não) é, pois, a referência para identificação do imóvel fundiário vazio; e o conjunto de edifícios (com ou sem uso) é a referência para identificação do imóvel edificado vazio.

Interessa estudar tanto o vazio urbano, como imóvel não ocupado e como edifício não utilizado, quanto os imóveis subutilizados, ou seja, os imóveis que atualmente “ainda têm uso e/ou ocupação, mas que já entraram em processo de obsolescência” (SOUSA, 2010), visto que se considera que nenhum dos conceitos de vazio urbano citados define com exatidão esses espaços, a não ser pelas qualidades de obsolescência e improdutividade intrínseca a quase totalidade de espaços definidos pela expressão. Conforme Sousa (2010, p. 77), espaços urbanos subutilizados são aqueles que “têm uma ocupação e/ou uso, mas que atualmente essa ocupação/uso é inadequada, ou esses espaços têm potencial para um uso/ocupação mais eficaz e eficiente no tecido urbano enquanto um todo”.

A distinção entre vazio urbano e imóvel subutilizado é uma forma de dirimir imprecisões e delimitar o universo conceitual que o termo vazio urbano envolve; todavia, como predomina a característica de improdutividade e obsolescência dessas duas modalidades de espaços, é importante entender alguns conceitos pertinentes ao tema antes de discutirmos as categorias de análise.

2. ENTRE CRITÉRIOS, CLASSES E CARACTERÍSTICAS

Várias expressões são colocadas, e até mesmo confundidas entre si, para caracterizar os vazios urbanos e os espaços subutilizados da cidade, entre essas: a obsolescência, a ociosidade, a degradação, a situação de vacância, que são características qualificadoras

dos “vazios urbanos”; e o subaproveitamento, a desafetação, a desocupação e a desestabilização, que, segundo Borde (2006), são critérios identificadores dos “vazios urbanos”. O esclarecimento terminológico pretende explicar alguns aspectos teóricos pertinentes ao objeto de estudo e que, fundamentados em pesquisa bibliográfica, constituirão base para a construção do método de análise.

Figura entre as discussões sobre a temática dos vazios urbanos a característica sempre presente de obsolescência que, conforme Peixoto (2011, p. 13) “designa o momento em que a função original de um edifício deixa de existir”, momento em que a estrutura pode ser “demolida, readequada ou até transformada e armada em outro local, se sua constituição assim permitir”. Segundo Sampaio (2007), o conceito de obsolescência é polêmico e foi utilizado de forma distorcida para justificar demolições e renovações de edificações localizadas em bairros considerados ultrapassados pelo mercado imobiliário. Todavia, os documentos internacionais sobre salvaguarda de cidades históricas abordam a obsolescência como um fator temporário e reversível que compromete a integridade e a autenticidade de edificações e áreas urbanas (CURY, 2000).

De acordo com Carmona et al. (2003), existem cinco dimensões de obsolescência, relacionadas ora com o espaço edificado e suas funções, ora com os espaços urbanos em si, a saber: a obsolescência física/estrutural, resultante de fatores físicos, deterioração por uso, desgaste e envelhecimento; a obsolescência funcional, quando os espaços não estão aptos para o seu uso corrente ou quando seu uso é inadequado ao contexto da cidade; obsolescência locacional, relacionada à acessibilidade e mobilidade; obsolescência legal, correspondente às regras impostas pelos códigos; e, por fim, a obsolescência de imagem, ligada à imagem negativa que alguns espaços podem conferir à paisagem.

Por sua vez, a ociosidade, também colocada por vários autores como característica intrínseca aos vazios urbanos, é gerada quando um lote ou um edifício permanece vazio apesar de apresentar condições de ocupação. No caso das edificações, a ociosidade pode vir após a obsolescência, como momento em que a função original deixa de existir, quando a estrutura não apresenta condições de adequação para novos usos e também não é

demolida. Algumas edificações, todavia, tornam-se ociosas mesmo sem se tornar obsoletas, muitas vezes pelo simples abandono (PEIXOTO, 2011).

Dittmar (2006) define como área ociosa ou vazio físico os espaços não parcelados, à espera de ocupação, que constituem as grandes glebas e os loteamentos, frutos da especulação imobiliária. Segundo Magalhães (2005), os terrenos ociosos exercem um paradoxal poder de presença no ambiente urbano, pelo seu potencial em influir na perda da vitalidade urbana e, ao mesmo tempo, constituírem os espaços potenciais para a transformação da condição atual. Em outros casos, também podem ser incluídas nessa categoria aquelas construções cuja utilização deixou de ter interesse econômico e permanecem em pé, mas com ociosidade.

Já os conceitos de deterioração e degradação são associados à perda de função, danos em estrutura física ou redução do valor de transação econômica de um lugar. No entanto, ambos os conceitos têm conotações diferentes; enquanto a deterioração está mais ligada à “inferiorização” de um bem, a degradação está relacionada à noção de aviltamento e desmoronamento. Nos espaços considerados degradados, verifica-se a reverberação da situação física para os grupos sociais (VARGAS; CASTILHO, 2006). Borde (2006) ratifica essa afirmação, apontando os edifícios desocupados, sem uso ou subutilizados, como pontos de desequilíbrio na cidade, de instabilidade, que são percebidos geralmente como focos de decadência e degradação. Acrescenta ainda que esses edifícios possam ter associado a si um fenômeno de “contágio” denominado “desestabilização”, compartilhando da ideia de Bowman e Pagano (2004), por meio do qual se parece multiplicar a presença desse tipo de vazio que afasta a população dessas áreas (Figura 3).

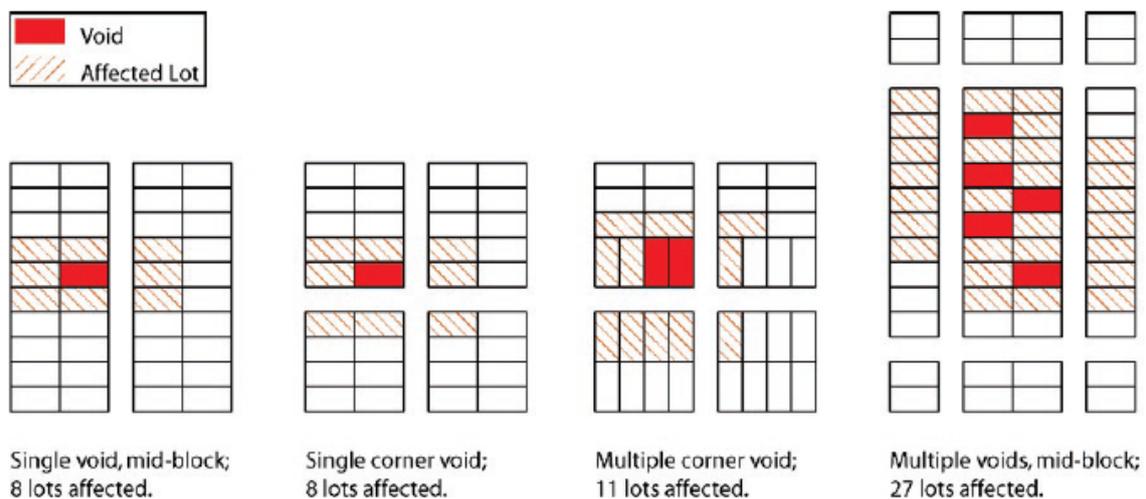


Figura 3: Efeitos dos vazios urbanos nos lotes adjacentes.

Fonte: Bowman e Pagano (2004).

Essa desestabilização também é associada ao conceito de vazios demográficos, os quais constituem áreas urbanas cuja desocupação levou à redução da densidade demográfica e, por vezes, à substituição do perfil populacional, que se traduzem no abandono e degradação das construções e do tecido urbano (SOUSA, 2010).

Há ainda a característica de subaproveitamento que é inerente aos espaços já ocupados e edificados, mas que o foram aquém das potencialidades urbanísticas e sociais do lote (MAGALHÃES, 2005). Para essa mesma definição, o Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001) denomina, em seu artigo 5º, subutilizado o imóvel cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente.

Sousa (2010) considera espaços urbanos subutilizados aqueles que, embora sejam dotados de uso e ocupação¹, já entraram em processo de obsolescência e possuem um caráter

¹ Não confundir ocupação do lote, dada pela taxa de ocupação, referente à edificação no lote, com ocupação do espaço urbano, referente ao parcelamento do solo urbano.

expectante, ou seja, enquanto esperam a transformação ainda são estruturas ativas, pois mantêm um uso e ocupação, mesmo que esses não sejam viáveis para a cidade.

Borde (2006) denomina “desafetadas”, “subutilizadas” e “desocupadas”, “as áreas com potencial para construção, mas que não são ocupadas, utilizadas ou edificadas, não realizando plenamente seu potencial construtivo ou cumprindo sua função social”. Segundo a autora, a desocupação (terrenos não ocupados) e a desafetação (terrenos não utilizados) possuem diferenças:

terrenos não ocupados são aqueles nos quais não há edificação, mas que podem estar sendo temporariamente utilizados para circulação ou lazer, por exemplo; terrenos não utilizados, por sua vez, são terrenos que até podem ser ocupados por edificações, mas onde não se verifica algum uso, ainda que temporário. Os terrenos e edifícios subutilizados desenvolvem usos e ocupações temporárias que o caracterizam como parcialmente ociosos, subaproveitados (BORDE, 2006, p. 15).

Sousa (2010) compartilha da definição de Borde, no entanto não usa a nomenclatura de “terrenos não utilizados” para associar aos espaços desafetados. De acordo com essa autora, desafetados são espaços normalmente edificados, mas que, atualmente, não têm uso. Caracteriza ainda essas construções como devolutas, no sentido em que não são usadas, independentemente do seu estado de conservação, e remanescentes no tempo e no espaço.

Dittmar (2006) denomina esses espaços desafetados de “remanescentes urbanos”, ou seja, áreas “vazias de uso”, abandonadas, frutos de rupturas e mutações da estrutura urbana que podem constituir antigas áreas portuárias, ferroviárias, industriais, rodoviárias ou edifícios abandonados.

Coloca, ainda, que há espaços que podem ser tanto “vazios físicos” quanto “vazios de uso”, os quais ela considera espaços residuais, intersticiais, desocupados, e que associa ao conceito anteriormente exposto de *terrain vague* (SOLÀ-MORALES, 2002), para fazer referência às orlas ferroviárias, rodoviárias, espaços entre quadras ou baixios de viadutos (DITTMAR, 2006). Essa revisão de termos e conceitos permite a estruturação de um quadro-

síntese (Quadro 2), que relaciona classes e características principais utilizadas por diferentes autores para distinguir as categorias propostas.

Quadro 2: Classes de vazios urbanos e respectivas características.

Vazios Urbanos		
Autor	Classes	Características
Borde (2006)	desafetado	não mais utilizado
	desocupado	não mais ocupado
	subutilizado	em relação ao potencial construtivo
	desestabilizado	em processo de esvaziamento
Sousa (2010)	desocupado	não edificado/nunca antes ocupado
	desafectado	sem uso/ remanescente físico
	subutilizado	em processo de obsolescência/uso inadequado
Dittmar (2006)	remanescentes urbanos	espaços e edifícios abandonados
	áreas ociosas	espaços não parcelados, grandes glebas com
	espaços residuais	espaços intersticiais

Fonte: Elaboração própria com base em Borde (2006), Sousa (2010), Dittmar (2006).

A partir da leitura dessa série de classificações, é possível perceber pontos divergentes, que vão desde as conceituações entre autores até as nomenclaturas das categorias e características inerentes a cada uma.

O primeiro ponto é que parece inoportuno inserir na categoria “desafetados” ou “não utilizados” os terrenos ocupados por edificações atualmente sem uso. Uma vez que o lote está ocupado por uma edificação, a promoção do uso do imóvel deve partir da edificação e não mais do terreno, ou seja, o uso de um espaço edificado é inerente ao edifício e não mais ao lote sobre o qual ele está edificado.

Outro ponto desfavorável, em termos de classificação, é a relação da subutilização com o potencial construtivo de um lote. Essa relação está presente no artigo 5º do Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001), que diz que é considerado imóvel subutilizado “aquele cujo aproveitamento seja inferior ao mínimo definido no plano diretor ou em legislação dele decorrente”. Ora, se a subutilização é relativa ao fato de o espaço estar sendo usado parcial ou temporariamente, é mais coerente relacionar a subutilização com o uso desenvolvido no imóvel. A definição do Estatuto das Cidades (BRASIL, 2001) seria mais adequada se em vez de tratar de subutilização, fossem usadas as expressões “subaproveitamento” ou “subocupação”, pois constituem expressões mais próximas, inclusive, de indicadores de potencial construtivo, tais como “índice de aproveitamento” e “taxa de ocupação”.

É evidente que a subutilização nos casos de imóveis subaproveitados ou subocupados está implícita, pois na medida em que o espaço tem potencial construtivo para ampliação, aumenta a possibilidade de utilização desse espaço. No entanto, deve ser considerado, para efeito de caracterização como subutilizado, o imóvel no estado atual em que se encontra e não pelo seu potencial de construção ou de ampliação futura.

3. CONSTRUINDO CATEGORIAS DE ANÁLISE

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, é possível começar a esquematizar um método de classificação para os “vazios” presentes na área de estudo.

A evidente inadequação do conceito de “vazio urbano” associado a espaço livre e espaço público remete à questão anteriormente levantada, da abrangência do conceito e dos

métodos citados, e conduz ao afastamento de algumas classificações observadas, sobretudo porque essas classificações consideram não distinguir o objeto “vazio urbano” do objeto “subutilizado”.

Dentre as classificações estudadas, observa-se que um ponto comum a todas é a característica atual de improdutividade dos “vazios urbanos”. Enveredou-se nesta análise, pelas classificações que relacionam os espaços vazios, sobretudo à ausência de uso. No entanto, alguns ajustes conceituais foram necessários, tanto para adequação dos critérios à escala de observação previamente definida quanto pelas controvérsias entre autores, categorias propostas e suas respectivas características.

A partir do aporte teórico, foi possível traçar os dois principais conceitos que nortearão essa análise e que consistem na aglutinação de algumas ideias anteriormente expostas. O critério norteador desta análise, proveniente da discussão conceitual exposta no item 1, baseia-se na distinção entre o “vazio urbano” e o “imóvel subutilizado”. Essa primeira disposição baliza a esquematização da classificação dos imóveis fundiários ou edificados encontrados. Partindo do critério norteador, identificaram-se as categorias de análise, que por sua vez possuem tipologias de espaços com características peculiares, todos dentro da escala do lote e da edificação. Esse arranjo será explicado na Figura 4 conforme o esquema proposto.

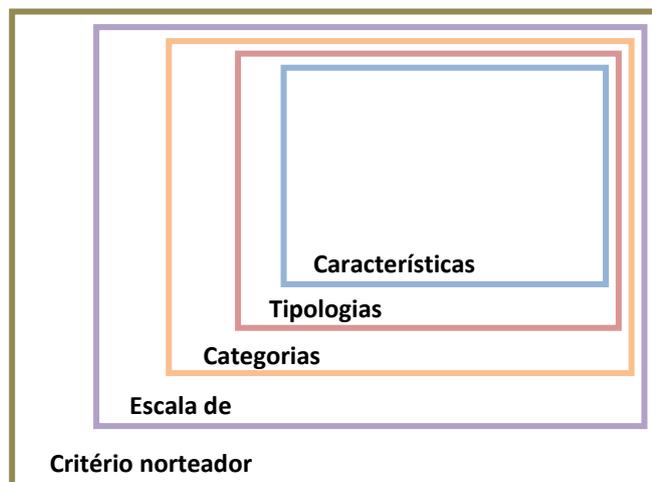


Figura 4: Arranjo metodológico para definição de categorias de análise. Fonte: Elaboração própria.

O vazio urbano é, então, 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.

Sem fugir desse primeiro conceito e relacionando o “vazio” à ausência de uso, adota-se, também, a de que a expressão “vazio urbano” pode fazer referência tanto a espaços vagos, literalmente, quanto a espaços edificados que estejam sem uso e não cumpram sua função social e econômica (BORDE, 2006; SOUSA, 2010). Dessa forma, arremata-se a distinção entre o “vazio urbano” e o vazio morfológico relacionado apenas à ausência de massa edificada. Assim, tanto lotes vagos (nunca antes ocupados ou frutos de demolições de antigas edificações) quanto edificações sem uso podem ser considerados vazios urbanos, desde que estejam localizados em áreas urbanizadas.

Com base no que foi exposto, trataremos, aqui, do vazio urbano não intencional (TRANICK, 1986), que, na escala do lote e do edifício, consiste no lote “não ocupado” (nesse caso, sinônimo de vago ou desocupado) e “não utilizado”; e nas edificações “não utilizadas” (sem uso ou desafetadas). Transpondo o conceito de Sousa (2010) de espaços urbanos subutilizados para a escala de análise em questão, pode-se inferir que os imóveis subutilizados são aqueles que “ainda” têm uso e/ou ocupação, mesmo que parciais ou temporários, e onde se verifica um processo de desestabilização, deterioração ou ociosidade. Os imóveis subutilizados consistem nos lotes parcialmente utilizados e nas edificações temporária ou parcialmente utilizadas.

Com base em atributos pertinentes aos imóveis constantes nas classificações estudadas, elaborou-se um arranjo que define as categorias de análise, a partir da existência de função, uso e ocupação no espaço a ser identificado. Dentro dessas categorias podem ser inseridos espaços com tipologias diversas que atendam os atributos colocados, ou que, mesmo não correspondendo em todas as especificidades, tenham a característica imbuída de improdutividade no espaço urbano.

A Figura 5 apresenta as categorias para análise dos vazios urbanos e imóveis subutilizados encontrados no objeto empírico de estudo, e o Quadro 3 aponta atributos dos imóveis, cuja presença implica a constituição de cada categoria. Exemplificando, no Quadro 3, o lote que possui ocupação, não possui uso e não possui função constitui uma edificação não utilizada; ou ainda, chamamos de edificação subutilizada, o espaço ocupado, com função e com uso parcial ou temporário.

Imóvel subutilizado		Vazio urbano	
Lotes	Edificação	Lotes	Edificação
Lotes parcialmente utilizados	Edificações parcialmente utilizadas	Lotes não-ocupados ou desocupados, lotes vagos	Edificações não-utilizadas ou desafetadas, sem uso
Estacionamentos	Edificações temporariamente utilizadas	Construções interrompidas [alicerces]	Ruínas

Figura 5: Categorias de análise dos vazios urbanos e imóveis subutilizados.

Fonte: Elaboração própria, 2011.

Quadro 3: Categorias de vazios urbanos e imóveis subutilizados quanto à presença de uso, ocupação e função

Categorias		Função	Uso		Ocupação
Critério	Categorias		Total	Parcial	
Vazio urbano	lote não ocupado	Não	Não	Não	Não
	edificação não utilizada	Não	Não	Não	Sim
	ruína	Sim	Não	Não	Sim
	construções interrompidas	Não	Não	Não	Não
Imóvel subutilizado	Lote	Sim	Não	Sim	Não
	Edificação	Sim	Não	Sim	Sim
	estacionamento	Sim	Sim	Sim	Não

Fonte: Elaboração própria, 2011.

Na categoria de edificações subutilizadas, encontram-se especialmente aqueles edifícios com mais de um pavimento, geralmente com uso comercial no pavimento térreo e sem uso nos pavimentos superiores, ou ainda com os pavimentos superiores sendo utilizados para depósitos. Essas edificações se caracterizam por estarem passando por um processo de obsolescência e de desestabilização que, provavelmente, conduz ao esvaziamento e até ao arruinamento da edificação, caso não sejam realizadas intervenções de requalificação. São edifícios desestabilizados e com intenso grau de deterioração e degradação especialmente nos pavimentos superiores.



Figura 6: Exemplos de imóveis subutilizados situados na Rua Maciel Pinheiro e na Rua João Suassuna, no perímetro de preservação do Iphan em João Pessoa.

Fonte: Acervo pessoal.

Classificam-se como lotes parcialmente utilizados aqueles em que há um visível subaproveitamento, em termos de ocupação, e onde, conseqüentemente, o uso é desenvolvido apenas em uma pequena porção do lote. É o caso de lotes ocupados por pequenas bancas de jornal ou cobertas improvisadas. Consideram-se os estacionamentos como uma tipologia dos lotes subutilizados mesmo havendo o desenvolvimento do uso, pois embora o solo seja de propriedade privada e a utilização da propriedade seja livre, a infraestrutura é capital de propriedade social e o uso deve atender à função social, de acordo com a Constituição de 1988. É importante destacar que há uma diferença entre esses estacionamentos improvisados e, por vezes, irregulares, que causam impacto negativo à paisagem urbana, e as áreas projetadas para estacionamentos, dentro das bases do plano diretor e do plano de mobilidade da cidade.

É inquestionável a importância de estacionamentos para atender a demanda existente, porém, segundo Sipinski (2011), estudiosos da problemática urbana afirmam que o “trânsito insolúvel é menos importante do que um solo urbano subutilizado que leva à degradação, à perda da diversidade, à perda do interesse e ao consequente esvaziamento de determinadas áreas de uma cidade”.



Figura 7: Exemplos de imóveis subutilizados; estacionamentos presentes no interior do perímetro de preservação.

Fonte: Acervo pessoal.

Quanto aos vazios urbanos correspondentes às edificações “não utilizadas”, classificam-se aqui tanto as edificações que se encontram atualmente sem uso quanto aquelas que, por seu alto grau de deterioração e péssimo estado de conservação, são consideradas como ruínas e que, por conseguinte, encontram-se sem uso, em razão de seu esvaziamento ou abandono. Não se consideram como edificações “não utilizadas”, no contexto dos “vazios urbanos”, aqueles imóveis “recém-construídos” ou reformados cuja atividade ainda não está sendo desenvolvida, visto que, mesmo eles estando sem uso temporariamente, se encontram dentro da dinâmica imobiliária atual, ou seja, não são imóveis “esvaziados” por abandono.

Borde (2006) denomina esses espaços como “vazios arquitetônicos” e coloca que podem ser observados em toda a cidade, mas se intensificam na área central, constituindo-se muitas vezes em patrimônio arquitetônico a ser preservado, e outros ainda, em ruínas urbanas, resultantes de edificações desafetadas, compostas apenas por seus elementos

remanescentes, como as fachadas com interior vazio em áreas delimitadas por legislação específica de preservação urbana. Esses vazios têm uma característica peculiar em relação aos outros citados, pois as ruínas e edificações patrimoniais representam a memória urbana e coletiva de um lugar e são consideradas exemplares de inestimável valor histórico e simbólico.



Figura 8: Exemplos de edificações não utilizadas.
Fonte: Acervo pessoal.

Por fim, considera-se como pertencentes à categoria de lotes “não ocupados”, além dos que se encontram literalmente vagos, aqueles que possuem alicerces de construções abandonados, visto que, como nesses espaços não há projeção de edificação, não há, conseqüentemente, taxa de ocupação. São espaços que se caracterizam pela improdutividade, pelo abandono, pela falta de uso, função e ocupação, sendo, portanto, cabível a denominação deles como “vazios urbanos”, correspondendo a uma variação tipológica de lotes “não ocupados”.

É importante ressaltar que todas essas categorias citadas são frutos de um processo de “esvaziamento” combinado com a degradação e a deterioração causadas pelo abandono. Em geral, o esvaziamento se dá por uma sucessão de acontecimentos que seguem a mesma lógica, quando não se observam intervenções de recuperação. Sigamos o exemplo de um sobrado residencial: o uso residencial é substituído pela atividade comercial que, salvo algumas exceções, utiliza apenas o pavimento térreo; a atividade comercial termina e o imóvel é abandonado, ficando sem uso; não raras vezes os proprietários “esperam” o

arruinamento da edificação, para sua conseqüente renovação, sobretudo em móveis de valor patrimonial (Figura 9). Algumas ruínas permanecem, outras são substituídas por novas edificações, ou apenas demolidas e utilizadas como estacionamento de automóveis. Todavia, esse ciclo não é uma regra inflexível, uma vez que o processo de esvaziamento pode ser adiantado e algumas etapas não serem seguidas ou pode haver alguma intervenção de requalificação que interrompa esse processo.

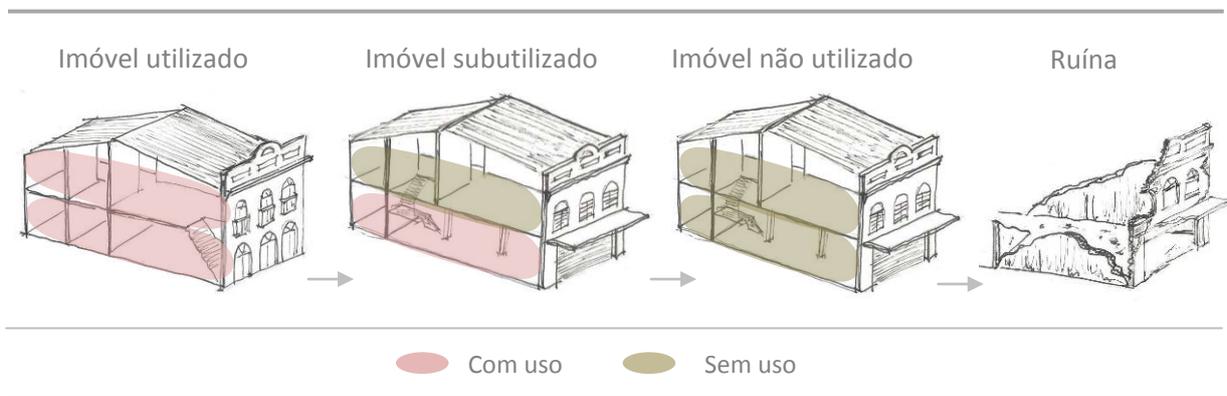


Figura 9: Classificação das edificações quanto à presença ou não de uso.

Fonte: Acervo pessoal.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entre abandonados e obsoletos, arruinados e despovoados, se inserem os conceitos e características dos “vazios urbanos” nos estudos citados. Na busca de diminuir as ambiguidades e indefinições expostas, optou-se, aqui, por definir o “vazio urbano” como um termo que remete a uma dupla ausência, a ausência de uso e a conseqüente ausência de significado social; ou seja, o espaço abandonado, esvaziado, o resultado do que se esgotou e que, por esses aspectos, esse termo abrange e até se confunde com o objeto subutilizado, aqui tratado como categoria à parte do “vazio urbano”. A partir dessa distinção e do entendimento do vazio urbano como o resultado de um processo que, geralmente, passa pela subutilização, foi possível traçar classificações de acordo com o contexto a ser estudado.

Cabe ainda ressaltar que, embora este artigo não tenha investigado todas as manifestações e alcunhas que a expressão vazio urbano foi recebendo ao longo do tempo, acredita-se que possa contribuir para uma reflexão teórica e conceitual sobre o tema, apontando, até mesmo, pontos importantes a serem considerados em futuras classificações. Associar atributos de uso, função e ocupação para construir categorias de análise pode indicar uma alternativa plausível para o estudo desses espaços, sob variadas escalas de observação. Todavia, é importante destacar que a classificação ora sugerida não deve funcionar como uma proposta estanque e aplicável a qualquer situação, visto que para cada contexto devem ser adaptados os critérios, classes e tipologias aqui expostos.

REFERÊNCIAS

- BORDE, A.P.L. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. Tese (Doutorado)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2006.
- BOWMAN, Ann O'M.; PAGANO, Michael A. **Terra Incógnita: Vacant Land and Urban Strategies**. *Urban Public Economics Review*, Santiago de Compostela, v. 3, p. 96-101, 2004.
- BRASIL, Ministério das Cidades. **Manual de Reabilitação de áreas urbanas centrais**. Brasília,DF, 2008.
- BRASIL. **Estatuto das Cidade Lei Nº 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, Brasília: 2001, Disponível em: <<http://www.pedala.df.gov.br/sites/400/408/00000082.pdf>>. Acesso em: 10 nov. 2010.
- CARMONA, Matthew et al. **Public Places - Urban Spaces, The dimension of Urban Design**. Oxford: Architectural Press, 2003.
- CAVACO, Cristina Soares. **Os espaçamentos ilegítimos ou a condição suburbana do vazio**. In: Actas do Seminário de Estudos Urbanos. Lisboa: ISCTE, 2007.
- CLICHEVSKY, Nora. **Vazios urbanos nas cidades latino-americanas**. Cadernos de Urbanismo, n. 2, 2000.
- CUNHA A. G. da. **Dicionário Etimológico da Língua Portuguesa**. s. l.: Lexikon, 2010.
- CURY, Isabelle. **Cartas Patrimoniais**. Rio de Janeiro: Iphan, 2000.
- DITTMAR, Adriana C. C. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba - PR**. 2006. Dissertação (Mestrado)—Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia, Pontifícia Universidade Católica. Curitiba, 2006.
- FAUSTO, Adriana; RABAGO, Jesús. **¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?** CIUDADES, Puebla, n. 49, enero-marzo, 2001.
- JANEIRO, P. A. {Cheios inúteis} **A imagem do vazio na cidade**. Artitextos, n. 8, p. 181-193, 2007, Disponível em: <http://www.repository.utl.pt/bitstream/10400.5/1488/1/Pedro%20Janeiro.pdf>>. Acesso em: 10 mar. 2011.
- KOHLSDORF, M. E. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: Editora da UnB, 1996.
- JORGE, Pedro. **Vazios úteis - cerzir a cidade**. In: Actas do Seminário de Estudos Urbanos. Lisboa: ISCTE, 2007
- LAMAS José M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. s. l.: Fundação para a Ciência e Tecnologia, 2000.

MAGALHÃES S. F. **Ruptura e contiguidade, a cidade na incerteza.** 2005. Tese (Doutorado)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2005.

MEDEIROS. Ana Elisabete de Almeida. **Brasília, o Museo, a Biblioteca e o Vazio Urbano: elementos para reflexões.** Tese (Doutorado em Urbanismo), Universidade de Brasília, 2007.

MEZZACAPPA, Marina. **Interstícios urbanos.** ComCiência Revista Eletrônica de Jornalismo Científico, 2008. Disponível em: <<http://www.comciencia.br/comciencia/?section=8&edicao=38&id=464>>.

MINOCK Megan S. **Urban voids: an examination of the phenomenon in pos industrial cities in the United States.** 2007. Dissertação (Mestrado)—Division of Research and Advanced Studies, University of Cincinnati. Cincinnati, 2007.

MORGADO Sofia. **Protagonismo de la ausencia. Interpretación urbanística de la formación metropolitana de Lisboa desde lo desocupado.** 2005. Tese (Doutorado)—Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori, Universidade Politècnica da Catalunya. Catalunya, 2005.

PEIXOTO Ana Paula M. **Vacância residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte. Mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social.** 2011. Dissertação (Mestrado)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais. Belo Horizonte, 2011.

PORTAS, N. **Do vazio ao cheio.** Caderno de Urbanismo, n. 2, 2000.

RODRIGUES, Ana C. **A politização do vazio.** In: *Actas do Seminário de Estudos Urbanos.* Lisboa: ISCTE, 2007.

SAMPAIO, Julio. **A persistência da subutilização dos centros das metrópoles brasileiras: o estudo de caso do Corredor Cultural do Rio de Janeiro.** Forum Patrimônio: ambiente construído e patrimônio sustentável, Belo Horizonte, v. 1, 2007.

SANTANA, Lucycleide S. **Os vazios urbanos nos centros das cidades como lugar para habitação de interesse social: o caso de Maceió-AL.** 2006. Dissertação (Mestrado)—Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas. Maceió, 2006.

SIPINSKI, Carlos J. Bechel; SCHMITZ, Lisana Kátia. **O impacto dos estacionamentos nos centros urbanos: o caso de Curitiba.** Arqtextos, maio 2011.

SOLÀ-MORALES, Ignasi de. **Territórios.** Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

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

TRANICK, Roger. **Finding lost space: theories of urban design.** New York: Van Nostrand Reinhold Company, 1986.

VARGAS Eliana C.; CASTILHO Ana Luisa H. **Intervenções em centros urbanos: objetivos, estratégias e resultados.** Barueri: Manole, 2006.

VILLAÇA, F. **Análise do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios.**

In: BRUNA, G. C. (Org.). **Análise do parcelamento, da edificação e da utilização compulsórios: análise do direito de preempção; análise do direito de superfície.** São Paulo: Fundação para a Pesquisa Ambiental; Faculdade de Arquitetura e Urbanismo USP, 1983.