

Análise do espaço considerado vazios urbanos no município de Porto Nacional (TO)

O termo “vazio urbano” é conceituado e classificado por diversos autores, cada qual levando em conta as particularidades do local onde o estudo foi realizado, porém todos partem de um mesmo pressuposto, são grandes áreas sem utilização ou subutilizadas rodeadas de infraestrutura e serviços públicos dentro da malha urbana. Uma das principais causas dos vazios urbanos é a ocupação desordenada e a especulação imobiliária, sendo que os loteamentos urbanos contribuem para isso. Sendo assim este trabalho tem como objetivo identificar esta problemática na cidade de Porto Nacional - TO, além de expor diferentes conceitos e classificações para os vazios urbanos, bem como informar as principais políticas aplicadas e possíveis soluções para tornar essas regiões partes integrantes das cidades. Para isso realizou-se pesquisas bibliográficas em busca dos principais autores que abordam esta temática, posteriormente foi selecionado os artigos, livros e legislações pertinentes, também foi realizada pesquisas em campo com registro fotográfico. Logo, constatou-se que a cidade de Porto Nacional possui muitas áreas inutilizadas em decorrência principalmente da criação de loteamentos de forma desordenada e repentina. Nota-se também que os conceitos de vazios urbanos vêm tendo grande aplicação entre os arquitetos e urbanistas, se tornando um tema bastante relevante, sendo fundamental para o planejamento urbano, a caracterização, identificação, localização e zoneamento destas áreas, a fim de possibilitar intervenções que visam utilizar essas regiões para o desenvolvimento dos centros urbanos.

Palavras-chave: Legislação; Planejamento urbano; Transformação.

Analysis of the space considered urban voids in the city of Porto Nacional (TO)

The term “urban void” is conceptualized and classified by several authors, each taking into account the particularities of the place where the study was carried out, but all depart from the same assumption, they are large unused or underutilized areas surrounded by infrastructure and public services. within the urban fabric. One of the main causes of urban voids is disorderly occupation and real estate speculation, with urban subdivisions contributing to this. Therefore, this work aims to identify this problem in the city of Porto Nacional - TO, in addition to exposing different concepts and classifications for urban voids, as well as informing the main applied policies and possible solutions to make these regions integral parts of cities. For this, bibliographical research was carried out in search of the main authors who address this theme, later the articles, books and relevant legislation were selected, research was also carried out in the field with photographic records. Soon, it was found that the city of Porto Nacional has many unused areas mainly due to the creation of subdivisions in a disorderly and sudden way. It is also noted that the concepts of urban voids have been widely applied among architects and urban planners, becoming a very relevant theme, being fundamental for urban planning, the characterization, identification, location and zoning of these areas, in order to enable interventions that aim to use these regions for the development of urban centers.

Keywords: Legislation; Urban planning; Transformation.

Topic: **Arquitetura e Urbanismo**

Received: **22/11/2021**

Approved: **10/01/2022**

Reviewed anonymously in the process of blind peer.

Leonardo Quixabeira 

Instituto Tocantinense Presidente Antônio Carlos, Brasi
<http://lattes.cnpq.br/8195686175113610>
<https://orcid.org/0000-0001-8740-5737>
leonardoquixabeira67@gmail.com

Diogo Luiz Quixabeira Camargo 

Instituto Tocantinense Presidente Antônio Carlos, Brasil
<http://lattes.cnpq.br/1414526078153838>
<https://orcid.org/0000-0001-8781-0134>
diogo.camargo@itpacporto.edu.br



DOI: 10.6008/CBPC2674-6395.2022.001.0002

Referencing this:

QUIXABEIRA, L.; CAMARGO, D. L. Q.. Análise do espaço considerado vazios urbanos no município de Porto Nacional (TO). *Inventionis*, v.4, n.1, p.11-20, 2022. DOI: <http://doi.org/10.6008/CBPC2674-6395.2022.001.0002>

INTRODUÇÃO

O termo “vazio urbano” é conceituado por diversos autores e com definições antagônicas, considerando as particularidades do local onde o estudo foi realizado. Porém, todos partem de um mesmo pressuposto, são grandes áreas sem utilização ou subutilização rodeadas de infraestrutura e serviços na malha urbana. Uma das principais causas dos vazios urbanos são as ocupações desordenadas e especulações imobiliárias, sendo que os loteamentos urbanos contribuem para isso. Sendo assim, este trabalho visa identificar esta problemática no município de Porto Nacional (TO), além de expor diferentes conceitos e classificação para os vazios urbanos, bem como informar as principais políticas aplicadas e possíveis soluções para tornar essas regiões partes integrantes das cidades. Para isso realizou-se pesquisas bibliográficas em busca dos principais autores desta temática, foi posteriormente selecionado os artigos, livros e legislações pertinentes, também será realizada uma pesquisa em campo com registros fotográficos.

Logo, constatou-se que a cidade em questão possui inúmeras áreas inutilizadas tendo como principal justificativa, a criação de loteamentos de forma desordenada e repentina. Como será apresentado, existem várias problemáticas no que se refere ao assunto “vazio urbano no município de Porto Nacional (TO)”, contudo estes espaços podem oferecer inúmeros benefícios a população local quando utilizados como parte integrante da cidade.

Nota-se também que os conceitos de vazios urbanos vêm tendo grande aplicação entre os arquitetos e urbanistas, se tornando um tema bastante relevante, fundamental para o planejamento urbano, a caracterização, identificação, localização e zoneamento destas áreas, de modo a possibilitar intervenções que visam utilizar essas regiões para desenvolvimento dos centros urbanos.

REVISÃO TEÓRICA

O município de Porto Nacional teve um grande desenvolvimento, devido principalmente as instituições públicas e privada de ensino superior, o que atraiu inúmeros estudantes de outros estados e aumentou consideravelmente a população. Com isso e o crescimento da produção de soja, já que o município é atento pelo pátio multimodal ligado a ferrovia norte-sul, os loteamentos foram ganhando destaque na região.

A expressão “vazio urbano” revê destaque após o êxodo rural, que teve como consequência o crescimento desordenado dos urbanos. Com isso os espaços passaram a ser ocupado de forma descontrolada, sugerindo grandes áreas sem utilização.

Vazios urbanos são espaços não construídos. Segundo sociólogos, existem devido à ausência de ocupação funcional para a sociedade. A falta de planejamento urbano para o município de Porto Nacional interfere no desenvolvimento do município. Com isso as especulações imobiliárias tido crescimento cada vez mais na cidade. A maior preocupação hoje no município é a ocupação do solo ocorreu de forma acelerada e desordenada principalmente no ano de 2010. Nesse período verificou-se o crescimento populacional e econômico para o município, gerando especulações mobiliarias, custos econômicos para a maioria dos

habitantes além da cidade, crescer de forma descontínua e irregular citando em nomes heterogêneas irregulares e desiguais, interferindo no acesso à cultura e lazer por parte de classes residentes em locais distantes de tal serviço, realidade acentuada quando políticas públicas permitem especulações, ausência e o não cumprimento de leis que regularizem o uso do solo. A atuação e interesse dos agentes gestores de espaços contribuíram para que o processo de ocupação desses locais ocorresse de maneira irregular e a cidade expandir seus limites principalmente com a periferização de loteamentos populares deixando em seu interior grande, quantidade de espaços como resolver intercorrências de implantação de forma efetiva do IPTU progressivo restringindo o crescimento da zona urbana por um determinado tempo.

Para os lotes ou subutilizados, de propriedade privada e considerado de médio e grande porte, ou seja, passíveis de serem reinseridos no mercado de terras através da legislação vigente, institui-se o Parcelamento e Edificação Compulsórios do IPTU Progressivo e da Desapropriação – Sanção. [...] Nos casos em que os vazios urbanos se apresentam com dimensões diminutas, impedindo que sejam facilmente reinseridos no mercado de terras (sejam eles lotes vagos ou subutilizados de propriedade privada), a instituição de coeficiente básico e da Transferência do Direito de Construir (TDC) podem configurar a melhor alternativa instrumental para a recuperação e requalificação de vazios, também pontuais, pelo poder público local. [...] A TDC poderia então ser utilizada para compensar proprietários que não tenham em seu imóvel utilizado integralmente o coeficiente de aproveitamento de aproveitamento básico, revertendo a propriedade dos imóveis para o domínio público (TEIXEIRA, 2010).

As definições dos vazios urbanos dos municípios constituem espaços de transição temporal, como potencialmente de mudança, que pode implicar no uso e nova construção.

Os espaços vazios na cidade na verdade poderia ser um complemento dos “espaços cheios”. [...] Criando possibilidades efêmeras, com situações temporárias, atendendo à flexibilidade temporal necessária, transformando os usos e espaços de modo inusitado podendo ser praça, feiras artesanais, encontros, entre outros. Não impondo apenas um desenho único da cidade e sim revitalizando as cidades, deixando de ser entregue à decadência e a marginalização. [...] Apenas de denominados “vazios urbanos” muitos desses espaços traz consigo um valor não apenas como localização estratégica na cidade, mas sim dos fatos ocorridos ali. Temos que avaliar e verificar a importância do “vazio urbano” no contexto de cada cidade para não se tornar as mudanças em apenas um mero capricho¹.

Atualmente, observa-se que a cidade não pode ser pensada dentro de um plano geral, pois cada espaço possui suas especificidades e dinâmicas diferenciadas, fragmentando o espaço urbano. Logo a integração dos vazios na dinâmica das cidades é particular de cada região, pois o que é válido para o lugar pode não ser para o outro (DITTMAR, 2006).

Temos como exemplo a região central da cidade que possui um espaço antagônico e que se comparado aos demais bairros quando se trata de quantidade de vazios urbanos temos quantidades reduzidas por se tratar de um bairro com séculos de existência devido à localização próxima ao rio e conta com infraestrutura comercial consolidada e em constante transformação.

Após abordada estas questões fica a preocupação e indagação quando às soluções para os vazios urbanos. Destacando serem espaços que trazem lembranças comuns quanto ao passado das pessoas, que trazem a simbologia de uma era, ou mesmo resultados das ganâncias da especulação imobiliária, lugares esses que descobertos como novas frentes para o crescimento urbano².

¹ http://novasteorias.blogspot.com.br/2009/03/vazios-urbanos_04.html

² <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/03.028/2051>

Para Dittmar (2006) esses vazios urbanos estariam classificados em áreas ociosas, pois espaços sujeitos a especulação imobiliária, configurando um vazio físico, geralmente são grandes aras de terra, como espaços não parcelados e loteamentos não ocupados.



Figura 1: Mapa de Porto Nacional.

Outro grande problema dos vazios urbanos é a utilização dos mesmos para o despejo de resíduos sólidos, é muito comum encontrar nesses loteamentos resíduos provenientes da construção civil, entulhos, moveis e eletrodomésticos inutilizados, além de muitos outros lixos.

Segundo Souza (2015) os negócios relacionados ao parcelamento do solo urbano e a venda de lotes, tem implicações, sendo estas relacionadas as estratégias políticas e corporativas, ao meio urbano e ao meio ambiente. Quanto as estratégias políticas e corporativas são enumeradas a ampliação do perímetro urbano, redução do tamanho dos lotes, da porcentagem das áreas livres e das exigências de infraestrutura, falta de rigor ambiental e análise de demanda para autorizar novos loteamentos; e a baixa fiscalização nas obras de implantação dos loteamentos.

As implicações urbanas consistem nos vazios por especulação imobiliária, deficiências de infraestrutura e de serviços públicos, elevação do preço da terra urbana, aumento do custo de questão da cidade, e o agravamento dos problemas de moradia popular.

Entre impactos ambientais estão o aumento dos locais de disposição de resíduos sólidos, aumento do risco de doenças transmitidas por vetores, aumento das inundações e diminuição do espaço e aumento do calor, aumento dos processos de erosão e sedimentação e aumento de incêndios urbanos, solos expostos e doenças respiratórias.

Compactação e dispersão

Por mais que grande parte dos estudos costume condensar o modo de análise da cidade as manchas urbanas e levantamentos demográficos, a cidade compacta ou dispersa é um organismo complexo, e como tal pode ser estudada e analisada levando-se em consideração as características da malha urbana como uso e ocupação do solo, se possui apenas um polo ou se organiza com vários polos, sua densidade populacional e densidade construtiva. São inúmeras variáveis que podem classificar uma cidade como dispersa ou

compacta.

Visto que, cidade compacta é aquela adensada de modo a otimizar o uso da infraestrutura disponível, assim como aquela em que o uso do solo é heterogêneo e dinâmico. Observa-se claramente o conceito de cidades compactas em cidades europeias e do Oriente, onde a concentração de pessoas por área urbanizada é bem elevada. Para Gomes (2009) a cidade compacta tem como base duas principais características, as densidades elevadas e uso de solo diversificado.

Um dos modelos que, em princípio, se acomoda melhor aos propósitos mencionados [da sustentabilidade urbana], com os ajustes necessários, é aquele demonstrado pelo tipo de cidade mediterrânea compacta e densa com continuidade formal, multifuncional, heterogênea e diversa em toda a sua extensão (RUEDA, 2004).

Com a evolução das técnicas, tanto de produção, quanto de deslocamento, observou-se nos novos países, principalmente nas Américas, um novo modo de se urbanizar. As cidades passaram a se dispersar pelo território, sem considerar os níveis de compactação das cidades europeias, e a malha urbana heterogênea. Em busca de maior tranquilidade na moradia, observa-se o surgimento dos subúrbios estadunidenses, e o parcelamento do solo em pequenos lotes, suficientes para a habitação unifamiliar, modelo observado em toda a América, e recentemente, também nos novos projetos de urbanização mundo afora, inclusive nos países europeus.

Para Reis (2015) o fenômeno de dispersão urbana é “um movimento típico dos países de economia avançada e dos chamados emergentes, em todos os continentes”, é um fenômeno global, não apenas nacional. O processo de planejamento, urbanização e ocupação das cidades contemporâneas é de responsabilidade de todos, desde os governantes e equipes técnicas, até os moradores que trazem vida ao espaço urbano e necessitam dele para sobreviver. A cidade como local que o ser humano escolheu viver deveria ser pensada e produzida com mais responsabilidade, de modo a pensá-la de maneira sustentável e igualitária.

Bessa (2018), assim como Lefebvre (2008), relaciona a produção do espaço urbano ao processo de reprodução da sociedade local, levando-se em conta que a produção do espaço está condicionada a ação dos agentes produtores. Dentre eles o poder local, os proprietários de terra rural, os especuladores imobiliários, as empresas e a classe trabalhadora. O que leva, então, à situação recorrente que se observa nas cidades brasileiras, a desigualdade econômica e social refletida na ocupação da cidade. Com a comercialização da terra, o espaço urbano torna-se totalmente excludente. Aqueles que não possuem condições econômicas ou de poder para se ocupar áreas urbanizadas com maior qualidade de vida e infraestrutura urbana, são levadas a ocupar espaços muitas vezes insalubres e completamente à parte da cidade ideal. “A disposição espacial das pessoas na cidade obedece à determinação de classes, de forma que os lugares ordenam-se representando em forma e conteúdo a situação socioeconômica dos grupos que os ocupam” (OLIVEIRA, 2002).

O modelo de cidade dispersa, ou Urban Sprawl, no século XX é fortemente influenciado pelo pensamento naturalista, aquele que era contrário ao grande adensamento vivido pelas cidades europeias. Para Frank Lloyd Wright em seus estudos e por consequência tese que defende o urbanismo naturalista, “O

alojamento é individual: não há apartamentos, mas casas particulares, cada uma com pelo menos quatro acres de terreno, que os ocupantes dedicam à agricultura [...] e aos lazeres diversos” (CHOAY, 2010). Já Patrick Guedes e Lewis Mumford não são favoráveis a esse estilo predatório de urbanização. “[...] defendiam que a expansão urbana deveria ser contida e que as cidades deveriam estabelecer limites populacionais, a partir dos quais outras cidades seriam construídas” (PESCATORI, 2014).

Podemos concluir que a cidade dispersa não é exclusivamente dispendiosa ou prejudicial à sustentabilidade, nem a cidade compacta, a única solução. A cidade dispersa é uma transformação da cidade conforme a evolução da sociedade e suas tecnologias. Isso não é mal, o erro parece estar em permitir que a qualidade de vida oferecida à população não cresça no mesmo ritmo que a cidade no espaço. Ao passo que, as cidades com excessiva compacidade, não contavam com áreas de permeabilidade e ventilação, que permitissem que o ambiente urbano se tornasse um local saudável, respirável, habitável. A ausência de diretrizes construtivas que determinassem os moldes de construção acabou por tornar a cidade um local quase inabitável, um local insalubre.

A cidade deve ser pensada bairro a bairro, de modo a se buscar a mobilização daqueles que nela vivem. A população deve ser essencial no fazer a cidade. O planejamento e gerenciamento devem sempre buscar a qualidade de vida, e o melhor custo benefício na produção do espaço. Monclús (2017) exemplifica o planejamento participativo e elucida o que ocorre em Zaragoza, cidade em que ele reside e onde o planejamento chega a ser bairro a bairro. O que possibilita o equilíbrio na cidade, pois juntamente aos moradores tem-se ideia das particularidades e necessidades de cada bairro. Ao mesmo tempo, em que cria na população a responsabilidade de se pensar não só em ações pontuais, mas também em estratégias de planejamento e produção do espaço urbano.

O que se observa é que o capital e o espaço urbano estão especialmente ligados, um depende do outro para se reproduzir. Por consequência, a cidade é pensada e construída sobre a égide de que deve ser desigual, para manter a superioridade das classes detentoras dos poderes em detrimento das classes que oferecem a trabalhadores. Para Carlos (2017) a existência generalizada de propriedade privada, reorienta a organização e o uso do lugar. Assim como à terra que perde seu valor de uso em detrimento do seu valor de troca. Em um sistema desigual e segregado o trabalhador também é levado ao mesmo nível de mercadoria. Para Oliveira (2002) “Enquanto mercadoria (que, como qualquer outra, pode e deve ser negociada, barganhada, desdenhada) a mão-de-obra se coisifica, levando a que o trabalhador se desumanize num gradativo processo de alienação”.

Em Porto Nacional assim como em todo o Brasil, mesmo com a crescente conscientização ambiental e a busca por preservação dos recursos naturais, cada vez mais escassos, loteamentos vêm sendo aprovados sem o devido cuidado com o meio ambiente. Para Romero et al. (2010), as inovações tecnológicas acabam produzindo cidades em todo lugar derrubando florestas e secando mananciais. “Com as degradações ocorridas, muitas vezes pela ocupação de áreas ambientalmente frágeis, começa-se a perceber que é urgente cuidar desse meio ambiente no qual se procura manter a qualidade de vida, de modo que permaneça saudável para as gerações que vierem”.

O futuro dos recursos naturais e saúde física e mental das pessoas devem ser primordiais no planejamento e construção das cidades. Os planos que levam a sério o tópico de cidades sustentáveis e cidades para pessoas devem ser levados a sério pelos gerenciamentos das cidades, boas ideias não devem estar apenas no papel, devem se tornar palpáveis e visíveis à população que reside ali.

Sobre a influência da sociedade e seus costumes no desenvolver da cidade, Lefebvre afirma: “Impossível considerar a hipótese da reconstituição da cidade antiga; possível apenas encarar a construção de uma nova cidade, sobre novas bases, numa outra escala, em outras condições, numa outra sociedade” (LEFEBVRE, 2008). Deve-se seguir, olhando para o passado, para aprender com os erros e acertos, porém, lembrando sempre que assim como o meio, a sociedade, as tecnologias e o ser humano estão em constante mutação.

Custo da urbanização

A abordagem acerca dos vazios urbanos e seu impacto para a gerenciamento da cidade está estreitamente ligada ao custo da urbanização e qualidade de vida dos moradores. Muitos autores defendem o impacto negativo de tais vazios na manutenção da cidade. E o Estatuto da Cidade, tem como essência, estabelecer normas de ordem pública e interesse social, de modo a regulamentar o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Os vazios urbanos vão totalmente contra o uso social da terra, principalmente quando são mantidos visando a especulação imobiliária.

Somada a informação de que o déficit habitacional em Porto Nacional é de 1270 (Fundação João Pinheiro, 2018). Pode-se dizer que a liberação de novos loteamentos urbanos, não veio em momento oportuno. Para o bom funcionamento da cidade, é importante que o poder público exerça sua função de regulador, para que a função social da terra seja exercida, ou ao menos buscada.

Dados obtidos junto ao portal da transparência, acerca das despesas com infraestrutura (tabela 1) apontam para valores crescentes no período de 2009 a 2018. O mais impressionante é observar que a média por habitante mais que triplicou de 2009 a 2018. Ressaltando a necessidade de se buscar um crescimento espacial sustentável. No caso de Porto Nacional, observa-se um crescimento demográfico muito aquém do esperado para ocupação dos vazios urbanos.

O art. 2.º do Estatuto da Cidade (Lei 10.257 / 2001) vem tratar a respeito da política urbana e seus objetivos no desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Em seu quarto parágrafo do referido artigo a lei defende que um dos papéis da política urbana é planejar o desenvolvimento das cidades, tanto em sua distribuição espacial quanto em seu planejamento econômico estratégico de modo a evitar e corrigir possíveis distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente.

É notório que o espaço urbano reúne interesse tanto de agentes privados, movimentos sociais e poder público na produção deste espaço. A busca por maximização de lucro na produção da terra urbana acaba por muitas vezes fazendo com que o poder privado pressione o poder público. A ponto de influenciar no zoneamento da cidade, através dos novos loteamentos. No caso de Porto Nacional, observa-se

loteamentos com excessivo espaço destinado à habitação, em detrimento dos espaços públicos de ócio e lazer. Mesmo a lei determinando porcentagens mínimas para uso público. O próprio Estatuto da Cidade apresenta muitas opções de instrumentos que podem ser utilizados para inibir a especulação em torno da terra, e consequente manutenção de vazios urbanos.

Tabela 1: Despesas municipais com infraestrutura.

Ano	Despesas com infraestrutura/habitação	Despesas totais do município	Participação no total das despesas	Valor por habitante	População
2009	R\$ 8.805.434,89	R\$ 46.755.033,91	19%	R\$ 188,46	46.722
2010	R\$ 6.127.536,66	R\$ 50.868.662,64	12%	R\$ 124,68	49.146
2011	R\$ 6.531.673,30	R\$ 56.471.252,12	12%	R\$ 132,05	49.465
2012	R\$ 9.768.412,94	R\$ 77.087.095,78	13%	R\$ 196,26	49.774
2013	R\$ 15.390.213,88	R\$ 83.558.306,47	18%	R\$ 298,83	51.501
2014	R\$ 14.583.936,93	R\$ 90.968.319,22	16%	R\$ 281,29	51.846
2015	R\$ 21.733.082,11	R\$ 111.435.215,48	20%	R\$ 416,49	52.182
2016	R\$ 13.612.311,97	R\$ 123.530.268,71	11%	R\$ 259,23	52.510
2017	R\$ 25.455.311,16	R\$ 127.261.550,47	20%	R\$ 481,85	52.828
2018	R\$ 34.043.437,49	R\$ 164.169.816,81	21%	R\$ 645,99	52.700

Fonte: Portal da Transparência (2019).

Ao se analisar os novos loteamentos, a partir de 2009, ou seja, posteriores à aprovação do Plano Diretor e suas leis complementares (aprovados em 2006), a maioria dos lotes possui área de no mínimo 250m², raros os casos em que os lotes ultrapassam os 300 m², levando literalmente, e conforme a lei, pode-se dizer que tais loteamentos foram aprovados como ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social). Portanto, sendo lotes acessíveis à população mais vulnerável economicamente, e disponíveis para utilização do poder público na execução de programas de habitação.

Longe disso, quando, na verdade, o acesso à terra poderia ser facilitado aos mais pobres, o que se observa é a valorização dos lotes, a liberação de financiamentos a longos prazos e juros altíssimos, o que acarreta, em muitos casos, na perda do lote, por falta de condições de pagamento. Enquanto o município poderia estar se beneficiando e distribuindo novos loteamentos a população que faz parte dos programas habitacionais, utilizando a infraestrutura instalada e integrando a classe trabalhadora ao interior da cidade.

O Plano Diretor de 2006 aponta na página 86 alguns programas que supostamente funcionariam em Porto Nacional naquela época, e poderiam ter sido utilizados de forma mais abrangente e eficaz. São os casos do Programa de oferta de lotes e do Programa de oferta de material de construção. Poderiam ser utilizados para estimular a ocupação de bairros como Porto Imperial que em 2018 conta com uma taxa de ocupação de 24% dos lotes e o Jardim dos Ipês que no mesmo ano conta com uma taxa de ocupação de 14%, segundo dados do cadastro imobiliário municipal. Após a inundação da malha urbana com milhares de novos lotes urbanos, poderiam ser utilizados também, para estímulo da ocupação destes vazios urbanos. Procurando dessa forma, alternativas para o formato de habitação social que se observa até agora, na cidade, como no caso do conjunto habitacional Irmã Edília, edificado onde seria uma área destinada à Instituição de Ensino Superior, e do futuro empreendimento que seguirá os mesmos moldes, contudo agora no setor Porto Imperial, um bairro da década de 1980.

Portanto, observa-se que o planejamento é feito, mas a execução nem sempre ocorre da melhor forma. O Estatuto da Cidade, assim como a Constituição Federal Brasileira dota o poder público de instrumentos legais para assegurar que a função social da propriedade seja cumprida. O objetivo dos gerenciamentos municipais visa o favorecimento da população, através da otimização dos recursos públicos. E no caso do urbanismo e produção do espaço urbano, através da busca por sustentabilidade e bem-estar.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme expostos o município de Porto Nacional possui muitos vazios urbanos, provenientes dos loteamentos, tendo como principais causas especulações imobiliárias, falta de condição financeira para construção e a ausência de infraestrutura dos loteamentos. Ao nível federal, atualmente há legislações que visam reduzir esses terrenos desocupados e torná-los parte integrante das cidades, constituindo uma das mais viáveis soluções, pois além de sanar um problema espacial, evidenciaria benefícios sociais para a população.

Para escolher a melhor intervenção, é primordial realizar um bom planejamento urbano, mapear tais regiões, classificá-las e realizar estudos voltados para as necessidades da população no seu entorno. Além de buscar apoio das figuras públicas e políticas.

Portanto, consideremos que o problema não se refere a investimento, mas a finalidade que dada à terra, de forma predatória, seja na área rural dos municípios, seja na área urbana. Os impactos causados pela ausência da finalidade adequada têm se demonstrado prejudiciais à população local e alheios ao meio em que se instalam.

No ano de 2020 Porto Nacional dispôs de saturação de lotes a disposição do mercado. Investimentos realizados pela população que visavam retorno com a venda de espaços enfrentaram dificuldades em obter lucros devido à vasta oferta disponível no mercado.

Para resolver a problemática de Porto Nacional é preciso que o legislativo, câmara dos vereadores, incentivem o desenvolvimento desses lotes, por leis específicas, investimentos em lotes que são de posse da prefeitura com a finalidade de oferecer cultura, diversão e lazer para população como incentivo para a socialização.

REFERÊNCIAS

BAZOLLI, J. A.. Os efeitos dos vazios urbanos no custo de urbanização da cidade de Palmas (TO). **Estudos Geográficos**, v.7, n.1, p.103-123, 2009.

BRASIL. **Lei Federal no 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os art. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília: DOU, 2001.

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

SOUZA, L. B.. A hipérbole mercantil da expansão urbana e suas implicações ambientais. **Mercator**, Fortaleza, v.14, n.4, p.159-180, 2015.

TEIXEIRA, T.. Reinserção de Vazios Urbanos: diretrizes para a política urbana municipal, a partir do caso de Juiz de Fora /MG. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO. **Anais**. São Paulo: USP, 2010.

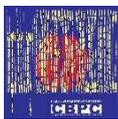
TOCANTINS. **Lei complementar nº 06, de 04 de outubro de 2006**. Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas

Macrozonas Urbanas do Município de Porto Nacional. Porto Nacional, 2006.

TOCANTINS. **Lei complementar nº 07, de 04 de outubro de 2006.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano do Município de Porto Nacional. Porto Nacional, 2006.

Os **autores** detêm os direitos autorais de sua obra publicada. A **CBPC – Companhia Brasileira de Produção Científica (CNPJ: 11.221.422/0001-03)** detêm os direitos materiais dos trabalhos publicados (obras, artigos etc.). Os direitos referem-se à publicação do trabalho em qualquer parte do mundo, incluindo os direitos às renovações, expansões e disseminações da contribuição, bem como outros direitos subsidiários. Todos os trabalhos publicados eletronicamente poderão posteriormente ser publicados em coletâneas impressas ou digitais sob coordenação da Companhia Brasileira de Produção Científica e seus parceiros autorizados. Os (as) autores (as) preservam os direitos autorais, mas não têm permissão para a publicação da contribuição em outro meio, impresso ou digital, em português ou em tradução.

Todas as obras (artigos) publicadas serão tokenizadas, ou seja, terão um NFT equivalente armazenado e comercializado livremente na rede OpenSea (https://opensea.io/HUB_CBPC), onde a CBPC irá operacionalizar a transferência dos direitos materiais das publicações para os próprios autores ou quaisquer interessados em adquiri-los e fazer o uso que lhe for de interesse.



Os direitos comerciais deste artigo podem ser adquiridos pelos autores ou quaisquer interessados através da aquisição, para posterior comercialização ou guarda, do NFT (Non-Fungible Token) equivalente através do seguinte link na OpenSea (Ethereum).

The commercial rights of this article can be acquired by the authors or any interested parties through the acquisition, for later commercialization or storage, of the equivalent NFT (Non-Fungible Token) through the following link on OpenSea (Ethereum).



<https://opensea.io/assets/ethereum/0x495f947276749ce646f68ac8c248420045cb7b5e/44951876800440915849902480545070078646674086961356520679561157719740918005761/>