

A (IN)SUSTENTABILIDADE DOS VAZIOS URBANOS: UMA DISCUSSÃO TEÓRICA¹

FIGUEIREDO, Maria Paula Fontana²
RIPPEL, Ricardo³

RESUMO

Este artigo tem como objetivo realizar uma análise teórica buscando compreender as implicações da presença de vazios urbanos para as cidades brasileiras. Para tal, a discussão pautou-se nos conceitos de desenvolvimento urbano e também nos elementos do Estatuto da Cidade, principalmente no que diz respeito à qualidade da vida da população. Para a realização das análises, foi utilizado como base o conceito de sustentabilidade, que aborda fatores sociais, econômicos e ambientais. Desta forma, buscou-se identificar causas e/ou consequências dos vazios urbanos observados a partir desta tríade tendo como procedimento metodológico principal a revisão de literatura. As análises qualitativas resultantes deste estudo permitiram a construção de uma ponte teórica entre o desenvolvimento urbano e os vazios urbanos, elucidando a pertinência da investigação das questões apresentadas.

PALAVRAS-CHAVE: Vazios Urbanos. Sustentabilidade. Desenvolvimento urbano.

THE UNSUSTAINABILITY OF URBAN VOIDS: A THEORETICAL DISCUSSION

ABSTRACT

This paper aims to perform a theoretical analysis seeking to understand the implications of the presence of urban voids for Brazilian cities. To this end, the discussion was based on the concepts of urban development and also on the elements of the City Statute, mainly with regard to the quality of life of the population. To carry out the analyzes, the concept of sustainability was used as a basis, which addresses social, economic and environmental factors. In this way, we sought to identify causes and / or consequences of the urban voids observed from this triad using the literature review as the main methodological procedure. The qualitative analyzes resulting from this study allowed the construction of a theoretical bridge between urban development and urban voids, elucidating the pertinence of the investigation of the questions presented.

KEYWORDS: Urban Voids. Sustainability. Urban Development.

1. INTRODUÇÃO

Cotidianamente, muitos são os desafios relacionados ao planejamento urbano, os quais se apresentam, não raro, como entraves para o desenvolvimento das cidades brasileiras. Dentre esses, observa-se o crescente destaque para a problemática dos vazios urbanos, cuja teia de causas e consequências é tecida dia após dia.

¹ O presente artigo está relacionado à dissertação “Vazios urbanos e o IPTU progressivo no tempo: análise da região central de Cascavel (PR)” do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Regional e Agronegócio da UNIOESTE – Toledo/PR, com apoio financeiro da CAPES e da Fundação Araucária, que pode ser acessada em <http://tede.unioeste.br/handle/tede/5491>

² Professora adjunta do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário FAG – Cascavel/PR. Graduada em Arquitetura e Urbanismo pela FAG. Mestre em Desenvolvimento Regional pela UNIOESTE – Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Toledo. E-mail: mariapaulafigueiredo@hotmail.com

³ Professor do Programa de Mestrado e Doutorado em Desenvolvimento Regional e Agronegócio e da graduação em Economia da UNIOESTE – Universidade Estadual do Oeste do Paraná – Toledo. Doutor e Pós Doutor em Demografia – UNICAMP e UFMG, Mestre em Desenvolvimento Econômico – UFPR, Especialista em Teoria Econômica - UFPR, Economista – Unioeste. Líder do Grupo de Estudos e Pesquisas em Agronegócio e Desenvolvimento Regional (GEPEC) Unioeste / CNPQ. E-mail: ricardorippel@yahoo.com.br

As teorias que envolvem esse processo são multidisciplinares, porém, culminam na elucidação no entendimento da noção de desenvolvimento urbano. É necessário esclarecer que o conceito ultrapassa a ideia de expansão da malha urbana no tocante às questões econômicas e tecnológicas. Para Souza (2005), além do aumento da área urbanizada e da sua modernização, é essencial acrescentar a ideia de desenvolvimento urbano às questões socioespaciais: “vale dizer, a conquista de melhor qualidade de vida para um número crescente de pessoas e de cada vez mais justiça social” (SOUZA, 2005, p. 101).

Essa acepção está em consonância com direitos garantidos na legislação federal a todo cidadão brasileiro, por meio do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), capítulo III, sobre o Plano Diretor. De acordo com o artigo 39, a propriedade urbana deve atender às exigências fundamentais de ordenação da cidade visando ao atendimento das necessidades de seus moradores quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas.

Por isso, visando a qualidade de vida, a justiça social e o desenvolvimento, o objetivo do presente artigo, pautado nas teorias do desenvolvimento urbano, é compreender as implicações da presença de vazios urbanos para as cidades, sob a ótica da tríade da sustentabilidade: sociedade, economia e meio ambiente. Ou seja, como os vazios urbanos atuam sobre o desenvolvimento das cidades nas áreas sociais, econômicas e ambientais?

2. REFERENCIAL TEÓRICO

A compreensão de temas relacionados à urbanização resulta de diversas discussões ao longo da história, as quais têm como ponto comum a multidisciplinariedade ao abordar questões geográficas, sociais, econômicas, políticas etc.

Tecnicamente, a urbanização conceitua-se pelo aumento da população que reside dentro do perímetro urbano em relação à população total de um município. Assim, quanto maior a população urbana de determinada municipalidade, mais urbanizada ela será. O cálculo da taxa de urbanização se dá por meio da verificação do percentual de população urbana sobre a população total (ALVES, 2016).

No âmbito social, quanto aos processos de urbanização, Bidarra (2006) afirma que os agentes sociais, ou seja, indivíduos que atuam diretamente sobre a modelagem de uma cidade, criam mecanismos que permitem o estabelecimento de parâmetros de pertencimento ao território e também de integração entre indivíduos para o uso e apropriação do espaço.

Já em termos históricos e civilizatórios, Ultramari (2009) defende que o processo de urbanização se consolidou com a incorporação da Revolução Industrial pela sociedade no final do

século XIX. Em decorrência disso, para a construção desta fundamentação teórica, fez-se um corte temporal despreendendo-se das discussões anteriores a esse período; logo, os temas centrais se embasam nas definições consolidadas com a Revolução Industrial.

A chamada sociedade urbana surge, segundo Lefebvre (2002), do encontro entre a indústria e a cidade, em um espaço que passa a ser o lugar da troca. Desse encontro surgem novas demandas urbanas e novas atividades industriais, alimentando, conforme Ferreira (2010), novas relações em rede. Para a autora, este processo vislumbra a problemática urbana sob a ótica das mercadorias, de maneira que os fluxos materiais e imateriais são o que condicionam a vitalidade da rede urbana.

Contudo, ainda que a urbanização e a industrialização tenham sido processos simultâneos, não aconteceram de maneira homogênea em todos os territórios, pois, de acordo com Costa (2017), a partir do fenômeno da globalização, surgiram novos fluxos de pessoas, informações e bens, deslocando não apenas pessoas, mas também atividades produtivas.

Da mesma forma como as dinâmicas populacionais foram um fator determinante para a urbanização, o contrário também é válido. Por exemplo, para Singer (1987), a urbanização atuou sobre os fluxos migratórios e suas direções por meio da demanda por força de trabalho.

Bezzon (2008) explica que, no caso brasileiro, tais dinâmicas ficaram marcadas a partir da década de 1970, período em que o intenso desenvolvimento industrial acentuou os movimentos migratórios do campo para a cidade, resultando em altas concentrações urbanas. Santos (1993) aponta que, na década de 1980, a população urbana superou a população rural, chegando a uma taxa de urbanização de 68,86%.

Até então, o desenvolvimento das cidades esteve ligado ao inchaço populacional e ao crescimento da mancha urbana; contudo, após a década de 1970, a ideia de desenvolvimento passou a ser vista a partir de outra perspectiva, despreendendo-se, em parte, da ideia de crescimento. Analisando esse cenário, Souza (1998) afirma que, na ótica modernista, o termo “desenvolvimento urbano” estava ligado à transformação do espaço urbano, adaptando-o à modernidade, por meio de obras de embelezamento e também relacionadas aos transportes.

Não obstante, essa noção formatada no modernismo foi transposta pelo paradigma da sustentabilidade, que, de acordo com Oliveira (2002), pode ser definido pela abordagem equilibrada entre o espaço urbano e o rural, bem como pela distribuição territorial balanceada de atividades econômicas e dos assentamentos humanos.

Dessa forma, entende-se que o “desenvolvimento nada mais é que o crescimento [...] transformado para satisfazer às mais diversas necessidades do ser humano” (OLIVEIRA, 2002, p. 40). Além disso, incorporou-se ao conceito a ideia de qualidade de vida, que, para Santos (1993), é a

busca da satisfação das necessidades básicas e não básicas, materiais e imateriais, de um número cada vez maior de pessoas.

Em consonância com ambos os autores, o Ministério das Cidades ⁴define desenvolvimento urbano como “melhoria das condições materiais e subjetivas de vida nas cidades, com diminuição da desigualdade social e garantia de sustentabilidade ambiental, social e econômica” (BRASIL, 2004, p. 8).

Nesse sentido, Piacenti (2016) reitera que o crescimento econômico se apresenta como uma condição necessária, porém, não suficiente para o desenvolvimento sustentável de uma localidade, o que pressupõe também um movimento de inclusão da sociedade, oferecendo oportunidades aos indivíduos. Para o autor, é necessário que os cidadãos tenham acesso aos recursos necessários para uma melhor qualidade de vida, visando à saúde, à cultura e o acesso a conhecimentos técnicos.

Assim, o entendimento de que uma cidade se desenvolve apenas com a expansão, com a modernização e com o embelezamento dos espaços deve ser superado, o que implica considerar os custos sociais e ambientais, bem como o contexto dos melhoramentos. Sendo assim, o desenvolvimento urbano pode ser definido como “um desenvolvimento sócio-espacial [sic] na e da cidade: vale dizer, a conquista de melhor qualidade de vida para um número crescente de pessoas e de cada vez mais justiça social” (SOUZA, 2003, p. 101).

Portanto, conforme indica o autor, para que o fomento do desenvolvimento urbano ocorra, são necessários mecanismos apropriados para a implementação de propostas, de maneira que esse seja considerado como um processo por meio do qual se sai de um cenário atual rumo a um cenário desejado. Outrossim, Santos (2006) define o planejamento urbano como “atividade que envolve visão de futuro da cidade e requer instrumentos urbanísticos, jurídicos e financeiros que permitam a ação na direção pretendida” (SANTOS, 2006, p. 66).

O enfoque dado à compreensão teórica do desenvolvimento urbano e da gestão das cidades, no presente trabalho, está inserido em um recorte temporal que tem início com a Constituição Federal de 1988. Desse conjunto de dispositivos legais destaca-se o artigo 182 do capítulo II, que institui o Plano Diretor como “o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” (BRASIL, 1988, não paginado).

Analisando esse processo, no caso brasileiro, Monte-Mór (2008) afirma que o Plano Diretor e os demais instrumentos contidos na chamada Constituição de 88 configuraram um novo marco institucional e sociopolítico acerca do planejamento urbano. Para o autor, esse foi um importante alicerce para a criação de um processo de planejamento mais democrático, tanto pela apresentação de

⁴ O Ministério das Cidades fundiu-se com o Ministério da Integração Nacional por meio do Decreto nº 9.666, de 2 de janeiro de 2019, em uma reestruturação que instituiu o Ministério do Desenvolvimento Regional (BRASIL, 2019).

novos conceitos como o de função social da propriedade, quanto por meio de mecanismos de participação popular.

Nesse sentido, além da criação do Plano Diretor, outros dois fatores se destacam na criação de um cenário favorável ao planejamento de ações públicas no país, principalmente as de política urbana, conforme afirma Maleronka (2010).

O primeiro fator se refere à importante questão da estabilização econômica, conquistada pelo país a partir da década de 1990, especificamente no ano de 1993. Já o segundo fator, de acordo com Maleronka (2010), diz respeito à aprovação do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

Sabe-se que, a partir da criação do Estatuto da Cidade, a elaboração de um Plano Diretor se tornou obrigatória para todos os municípios com população superior a 20 mil habitantes. Contudo, no estado do Paraná, o artigo 4 da Lei 15.229, de 25 de julho de 2006, estipula que, para um município “ser considerado elegível a firmar contrato de empréstimo para projetos e obras de infraestrutura, equipamentos e serviços, no âmbito do Sistema de Financiamento de Ações nos Municípios do Estado do Paraná – SFM” (PARANÁ, 2006, não paginado), deve ter um Plano Diretor vigente nos termos do Estatuto da Cidade, tornando-se, de certa forma, obrigatório independentemente do número de habitantes.

Diante do exposto quanto ao desenvolvimento e planejamento urbano, faz-se necessário um aprofundamento no tema dos vazios urbanos, alvo de diretrizes importantes do Estatuto da Cidade e desafio diário para gestores urbanos de todo o país.

3. METODOLOGIA

A pesquisa que resultou no presente artigo teve como principal procedimento metodológico a revisão de literatura, resultando na fundamentação teórica dos conceitos chave, quais sejam: planejamento, desenvolvimento urbano e vazios urbanos. A partir do entendimento deles, ainda com base em pesquisa bibliográfica, foram realizadas análises de abordagem qualitativa, que possibilitaram o entendimento das relações entre os elementos da pesquisa.

Portanto, em conformidade com Gil (2008), através do método dedutivo, partindo de estudos amplos dos principais conceitos envolvidos e passando então para o entendimento restrito, pôde-se chegar à resposta do problema da pesquisa, resultante das análises qualitativas apresentadas a seguir.

4. ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Os vazios urbanos são espaços abandonados, subutilizados ou não utilizados dentro do perímetro urbano em áreas com diversidade de espaços edificados, conforme o Manual de reabilitação de áreas centrais (BRASIL, 2008). Para Souza (2003), essas terras ociosas são normalmente mantidas desocupadas como reserva de valor. Ressalta-se que parques e áreas verdes são casos de espaços vagos que não são considerados vazios urbanos.

Em uma visão mais abrangente, Solà-Morales (2002) afirma que tais espaços, além de não lograrem qualquer uso, são de difícil compreensão coletiva dos cidadãos e causadores de um rompimento na malha urbana. Contudo, sob outra ótica, o próprio autor afirma que são espaços disponíveis, cheios de expectativas e de potencial, caracterizando-se como espaços do futuro. Nessa mesma linha, Alvarez (1994) aponta que a abordagem dos vazios urbanos não está relacionada apenas a aspectos quantitativos, pois, devido à complexidade, estão inseridos diretamente na dinâmica de produção dos espaços da cidade.

A presença desses espaços ociosos é responsável por áreas escassas em serviços e de baixa densidade. Essa urbanização dispersa é definida pela expressão urban spawl, cujo processo consiste na expansão das áreas periféricas com a existência de vazios na mancha urbana (ACIOLY; DAVIDSON, 1998).

Nesse contexto de discussão, é importante destacar o Art. 2º do Estatuto da Cidade, que define como objetivo da política urbana “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana” (BRASIL, 2001, s.p.). Conforme as diretrizes apontadas no Quadro 1, é possível perceber a preocupação com o direito a cidades sustentáveis, cuja expansão não ultrapasse os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do município.

Os autores até aqui apresentados apontam, porém, que essas premissas, via de regra, não se cumprem, muitas vezes devido às desarticulações provocadas no tecido urbano pela presença de espaços ociosos. Esses vazios provocam, segundo Nakano (2011), segregação socioespacial entre os locais de moradia das diferentes classes econômicas. Não obstante, é comum observar parcelas mais abastadas da população residindo em moradias mais espaçadas entre si, normalmente nas regiões centrais, enquanto a parte menos abastada vive em áreas mais adensadas em zonas periféricas, distantes das atividades encontradas na região central.

Estudando esse problema, Singer (1982) aprofunda a discussão e evidencia o fato de que o modelo de cidade capitalista não tem lugar para os mais pobres. Para o autor, a propriedade privada vincula a ocupação do espaço urbano à posse de renda monetária e, como não há igualdade nessa

distribuição, parte da população “reserva” espaços na cidade enquanto outra parte não tem meios para pagar pelo direito de usufruir do espaço urbano.

Ademais, para Ferreira (2014), a valorização das regiões centrais gera um aumento de custos não sustentados pelos moradores, que migram cada vez mais para regiões periféricas; esse fenômeno é denominado gentrificação. Tal processo, segundo Rolnik (2008), é uma ação que empurra as famílias de baixa renda para situações precárias, podendo se tornar “sem-teto” ou ainda tendo que pagar por moradia minimamente adequada. Esses fatores comprometem a sua capacidade de usufruir de direitos básicos de alimentação, de saúde ou de educação.

As implicações sociais dos vazios urbanos estão evidenciadas no Relatório Brasileiro para a Habitat III (IPEA, 2016), e esses são apontados como uma das principais causas de segregação socioespacial e da desintegração socioterritorial entre os bairros e as áreas centrais.

Esse distanciamento entre as pessoas nas áreas urbanas, segundo Gehl (2015), faz com o que o espaço não seja preenchido em todo seu potencial. Para o autor, a vitalidade urbana é um processo que depende intimamente do planejamento urbano visando à concentração e não à dispersão. Junto com a alta densidade, é necessário que uma cidade seja também diversificada, tornando os espaços ativos e, conseqüentemente, vivos.

Nesse sentido, Acioly e Davidson (1998) afirmam que o adensamento de uso e de população permite a qualificação do espaço já existente e fomenta a diversificação de atividades, reorganizando o espaço e readequando-o “às novas necessidades que tendem a fomentar um modelo de cidade compacta em constante processo de renovação e contínua adaptação do espaço construído existente.” (ACIOLY; DAVIDSON, 1998, p. 41).

Além do âmbito social da existência de vazios urbanos, existem também importantes fatores ambientais intervenientes no processo que devem ser levados em consideração. Ao estudar esses fatores, Maricato (2000) afirma que as áreas ambientalmente frágeis se tornam uma das únicas possibilidades viáveis de moradia para a população expulsa das áreas mais centrais da cidade; em consequência disso, observam-se fenômenos como a poluição hídrica, as enchentes, os desmoronamentos etc.

Para Krieger (2013), a cidade adensada é mais eficiente que a dispersa, pois, além de mitigar as disfunções geradas diretamente pela ocupação de áreas ambientalmente fragilizadas, essa configuração urbana tem como vantagem a redução das pegadas de carbono. Contudo, o autor reconhece que, em casos extremos e não planejados, essa característica não pode ser considerada um indicador de qualidade de vida.

Nessa perspectiva, Rogers e Gumuchdjian (2001) defendem a ideia de que, por meio do planejamento, as cidades mais densas podem representar um aumento da eficiência energética e um

menor consumo de recursos. Como consequência, haverá menores níveis de poluição, desenvolvendo-se uma política de redução dos espaços ociosos.

Do ponto de vista econômico, a análise dos vazios urbanos está alicerçada na constatação de que a necessidade de instalação e de manutenção da infraestrutura e dos serviços públicos em áreas de baixa densidade gera o aumento nos gastos do município (BRAGA, 2001).

Ainda quanto à importância econômica da continuidade da malha urbana, Mascaró e Yoshinaga (2013) afirmam que, quando existem vazios no meio desse continuum, as redes de infraestrutura que passam em frente a eles ficam ociosas e precisam ser ampliadas para atingir a distâncias maiores, encarecendo a urbanização. Na última atualização do estudo realizado pelos autores, em 2013, verificou-se que a participação das redes principais era de 15% a 30%; já as redes secundárias representavam 70% a 85% do custo total de um sistema .

Os autores apontam também que o investimento em infraestrutura está fortemente vinculado ao crescimento econômico de um determinado território, refletindo, inclusive, na renda da população:

Um importante estudo realizado em 1994 pelo Banco Mundial mostrou que se trata de um dos investimentos mais rentáveis, não só do ponto de vista social, mas também no ponto de vista econômico. Um aumento de 1% no investimento neste setor gera uma média um acréscimo de 1 a 1,5% na renda da população beneficiada (MASCARÓ; YOSHINAGA, 2013, p. 21-22).

Esta correlação entre economia e território é também identificada na abordagem de Rippel (2005). Contudo Singer (1982), sustenta que as ações de especuladores imobiliários operantes nos processos de urbanização, ocorrem através manipulação de espaços suburbanos e ou da compra de glebas adjacentes no perímetro urbano à preços baixos para, posteriormente, serem loteadas.

Tanto é que segundo argumentam Mascaró e Yoshinaga (2013) que os processos de loteamentos dos espaços urbanos requerem diversos serviços e diversas ações da máquina pública, como a manutenção das redes de infraestrutura caso de pavimentação, sistema de esgotos e drenagem etc. elevando de modo considerável os gastos para o poder público.

Ademais, analisando a questão da especulação imobiliária, é válido expor a existência de “relações espúrias entre poder público local e grandes proprietários fundiários urbanos [...] e capitais imobiliários” (SILVEIRA; COCCO, 2013, p. 49) que podem fomentar as forças de expansão e dispersão urbana. Os autores afirmam que disso pode resultar tanto a expulsão da população menos abastada para áreas periféricas, quanto a realocação de porções populacionais mais abastadas para áreas intersticiais. Assim, com a movimentação de ricos e pobres, ocorre uma pressão sobre os custos de produção do espaço urbano quanto às redes de serviços públicos.

Em concordância com tal abordagem, Dias e Figueiredo (2018) sustentam que esta ocupação urbana guiada e direcionada pelas dinâmicas do mercado imobiliário, denominada como adensamento urbano *laissez-faire*, coloca-se como um óbice ao espaço urbano e que os planejadores devem antecipar-se a ela.

A que explicitar a expressão *laissez-faire*, que em tradução livre, significa “deixar fazer”, e que nas ciências econômicas está relacionada ao liberalismo econômico, em que não há intervenção do estado na economia e sim a absoluta liberdade de produção e comercialização. Esta definição, apresentada por Sandroni (1999), corrobora com o fenômeno apresentado por Dias e Figueiredo (2018), explicitando o impacto negativo da ausência de um planejamento urbano sobre as questões imobiliárias das cidades.

Quanto a essa participação do mercado sobre as cidades, Silveira et al. (2018) afirmam que, além do mercado, o Estado tem grande poder sobre a estruturação e a gestão dos territórios, podendo gerar e atrair novos fluxos por meio de suas ações. O Estado é o responsável, com base nas ferramentas de gestão pública, por atender à população e fornecer-lhe infraestrutura, responsabilizando-se pelo recolhimento de impostos.

Desta forma, considerando o mercado imobiliário e o Estado como agentes que atuam no espaço urbano e no seu desenvolvimento, é de extrema importância, conforme ressaltado por Kahn (2006), a elaboração e a aplicação instrumentos de planejamento no perímetro urbano, no intuito de mitigar os efeitos da dispersão das cidades através do incentivo à ocupação dos vazios urbanos e restrição da ocupação de áreas periféricas, organizando os efeitos dos agentes anteriormente apontados.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Motivado pela observação cotidiana da presença de um grande número de lotes vazios nas cidades, este artigo objetivou compreender as implicações da presença de vazios urbanos para as cidades, sob a ótica da tríade da sustentabilidade: sociedade, economia e meio ambiente.

Mediante esta proposição e apoiado na realização de uma ampla revisão de literatura, fundamentada em referenciais selecionados, foi possível compreender identificar a repercussão da existência de vazios urbanos nas cidades brasileiras, que apresentam este cenário como um óbice ao desenvolvimento urbano e à qualidade de vida da população.

Estes efeitos negativos foram analisados a partir da tríade da sustentabilidade, ou seja: aspectos sociais, aspectos econômicos e aspectos ambientais. Diante disto, verificou-se que no âmbito social, os vazios urbanos maculam a malha urbana e criam não-lugares que em nada cumprem a função social prevista em lei para a propriedade urbana. Estes espaços, que representam pontos de

ociosidade, por vezes funcionarem como ferramenta de manipulação por parte de especuladores imobiliários, forçando a expansão desnecessária do perímetro urbano, resultando em cidades com baixa densidade demográfica urbana.

Economicamente, esta baixa densidade se apresenta como um obstáculo para o desenvolvimento urbano, gerando, inclusive, aumento nos gastos públicos para o fornecimento de infraestrutura em locais cada vez mais periféricos, distantes e custosos em termos de manutenção e operação do perímetro urbano dos municípios, tal como se pode observar nas argumentações apresentadas ao longo do trabalho e respaldadas nas referências utilizadas.

De modo que se observa, com relação à questão do meio ambiente, que muitas vezes este movimento de ocupação periférica acaba acarretando um espraiamento não planejado do perímetro municipal, gerando a ocupação de zonas irregulares, muitas vezes parte delas protegidas, por serem zonas de reserva ambiental, áreas de nascentes de rios, ou mesmo áreas de fragilidade, dada a necessidade que os habitantes do local em questão tem de ocupar espaços mais próximos suas áreas de trabalho e convivência.

Frente à todos estes elementos, respondendo ao problema de pesquisa proposto, constatou-se que vazios urbanos são insustentáveis para o bom funcionamento e utilização do próprio ambiente urbano ampliado; para qual paradoxalmente busca-se cada vez mais desenvolvimento, aprimoração, funcionalidade e operacionalidade, de modo especial via elevação da qualidade de transporte, criação e uso de uma maior quantidade de equipamentos relacionados a melhora de condição de vida dos habitantes dos espaços sob análise: como escolas, postos de saúde, hospitais, terminais de transporte urbano, postos de delegacias de polícia, elementos que configuram as áreas mestras do planejamento de uma estrutura pública municipal: segurança, transporte, saúde e educação.

REFERÊNCIAS

ACIOLY, Cláudio; DAVIDSON, Forbes. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.** Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ALVAREZ, Ricardo. **Os Vazios Urbanos e o Processo de Produção da Cidade.** 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Departamento de Geografia, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas de Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

ALVES, Lucir Reinaldo. **Reestruturação produtiva e desenvolvimento local - o caso do Município de Toledo, Estado do Paraná, Brasil.** 2016. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade de Lisboa, Lisboa, 2016.

BEZZON, José Carlos Faim. **O planejamento para o desenvolvimento locais em cidades “glocais” brasileiras: em direção ao novo modus operandi de gestão e produção da cidade.** 2008.

Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

BIDARRA, Zelimar Soares. O processo de urbanização e a preservação do direito à moradia em cidade de médio porte: um estudo de caso do Jardim Coopagro (Toledo/PR). **Revista GEPEC**. Toledo. v. 10, n. 02, 67-81, jul/dez, 2006.

Revista FAE, Curitiba, v. 5, n. 2, p. 37-48, maio/ago. 2002.

BRAGA, Roberto. Política urbana e gestão ambiental: considerações sobre o plano diretor e o zoneamento urbano. In: CARVALHO, Pompeu; BRAGA, Roberto. **Perspectivas de gestão ambiental em cidades médias**. Rio Claro: LPM-UNESP, 2001.

BRASIL. **Constituição da República Federal do Brasil**. Brasília: Senado Federal, 1988.

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

BRASIL. Ministério das Cidades. **Manual de reabilitação de áreas centrais**. Brasília: 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Política nacional de desenvolvimento urbano**. Brasília, 2004.

COSTA, Eduarda. Cidades médias e região. In: OLIVEIRA, Hélio Carlos Miranda; CALIXTO, Maria José Martinelli Silva; SOARES, Beatriz Ribeiro (Org.). **Cidades médias e região**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

DIAS, Solange Irene Smolarek; FIGUEIREDO, Maria Paula Fontana. A Vila Mariana/SP e o Adensamento Urbano "Laissez-Faire": gentrificação ou sustentabilidade social? In: CONGRESSO INTERNACIONAL SUSTENTABILIDADE URBANA, 1., Vitória. **Anais [...]** Vitória, 2018.

FERREIRA, Alvaro. O processo de gentrificação em entrevista com o professor Alvaro Ferreira. **Revista Eletrônica História, Natureza e Espaço**, v. 3, n. 1, 2014. Disponível em: <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/niesbf/article/view/19545/14192>. Acesso em: 20 jan. 2019.

FERREIRA, Sandra Cristina. **Rede urbana, cidade de porte médio e cidade média: estudos sobre Guarapuava no estado do Paraná**. 2010. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2010.

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IPEA - Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. **Relatório brasileiro para a Habitat III**. Brasília: IPEA, 2016.

KAHN, Matthew. **Green cities: urban growth and the environment**. Cambridge: Cambridge Univ Press, 2006.

KRIEGER, Alex. Conforto e pegada de carbono. In: MOSTAFAVI, Mohsen; DOHERTY, Gareth (Org.). **Urbanismo ecológico**. São Paulo: Gustavo Gili, 2013.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: Humanitas, 2002.

MALERONKA, Camila. **Projeto e gestão na metrópole contemporânea**: um estudo sobre as potencialidades do instrumento ‘operação urbana consorciada’ à luz da experiência paulistana. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. *In*: VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia; ARANTES, Otilia Beatriz Fiori. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2000.

MASCARÓ, Juan Luis; YOSHINAGA, Mário. **Infraestrutura urbana**. Porto Alegre: J. Mascaró, 2013.

MONTE-MÓR, Roberto Luiz de Melo. Do urbanismo à política urbana: notas sobre a experiência brasileira. *In*: COSTA, Geraldo Magela; MENDONÇA, Jupira Gomes. **Planejamento Urbano no Brasil**: trajetória, avanços e perspectivas. Belo Horizonte: Editora C/Arte, 2008.

NAKANO, Kazuo. O Estatuto da Cidade entre o Local e o Nacional. *In*: FARIA, Rodrigo; SCHVARSBURG, Benny (Org.). **Políticas urbanas e regionais no Brasil**. Brasília: FAU-UnB, 2011.

OLIVEIRA, Gílson Batista. Uma discussão sobre o conceito de desenvolvimento. **Revista FAE**, Curitiba, v. 5, n. 2, p. 37-48, maio/ago. 2002.

PARANÁ. **Lei Estadual nº 15.229, de 25 de julho de 2006**. Dispõe sobre normas para execução do sistema das diretrizes e bases do planejamento e desenvolvimento estadual. Curitiba: 2006.

PIACENTI, Carlos Alberto. O desenvolvimento endógeno das regiões. *In*: PIACENTI, Carlos Alberto; FERRERA DE LIMA, Jandir; EBERHARDT, Paulo Henrique de Cezaro (Orgs.). **Economia e Desenvolvimento Regional**. Foz do Iguaçu: Parque Itaipu, 2016.

RIPPEL, R. **Migração e desenvolvimento econômico no Oeste do Estado do Paraná**: Uma análise de 1950 a 2000. Tese (Doutorado em Demografia). Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual De Campinas. 2005.

ROGERS, Richard; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades para um pequeno planeta**. Barcelona: Gustavo Gili, 2001.

ROLNIK, Raquel. Direito à Moradia. Resumo do pronunciamento efetuado na **63ª Sessão da Assembleia Geral das Nações Unidas**. 23 de outubro de 2008, Nova York. Trad. por Emmanuel Cavalcante Porto, Ipea/Dirur. 2008.

SANDRONI, Paulo. **Novíssimo dicionário de economia**. São Paulo: Best Seller, 1999.

SANTOS, Angela Moulin Simões Penalva. Planejamento urbano: para quê e para quem? **Revista de Direito da Cidade**, Rio de Janeiro, v. 1, n. 1, p.51-94, 2006.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SOLÀ-MORALES, Manuel. 'Terrain Vague' *In: Territórios*. Barcelona: Gustavo Gili, 2002. Tradução ao português: Igor Fracalossi. Disponível em: <http://www.archdaily.com.br/35561/terrain-vague-ignasi-desolamoraes>. Acesso em: 13 jun. 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes. Desenvolvimento urbano: a problemática renovação de um conceito-problema. **Revista Território**, Rio de Janeiro, n. 5, p. 05-29, jul./dez. 1998.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

SILVEIRA, Márcio Rogério; COCCO, Rodrigo Giraldi. Transporte público, mobilidade e planejamento urbano: contradições essenciais. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 27, n.79, 2013.

SILVEIRA, Rogério Leandro Lima et al. Cidades médias e gestão territorial: análise dos fluxos de gestão pública e privada na Região dos Vales-RS. **Revista GEPEC**. Toledo. v. 22, n. 02, 64-80, jul/dez, 2018.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. *In: MARICATO, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial*. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1987.

ULTRAMARI, Clóvis. Significados do urbanismo. **PÓS – Revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da fauusp**, São Paulo, v. 16, n. 25, 2009.