



Serviço Público Federal
Ministério da Educação
Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



VAZIOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS – MS: UMA ANÁLISE DO BAIRRO COLINOS

MONOGRAFIA DE GRADUAÇÃO

Marcos Paulo dos Santos Futigame

TRÊS LAGOAS - MS
2026



Serviço Público Federal
Ministério da Educação
Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



Marcos Paulo dos Santos Futigame

VAZIOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS – MS: UMA ANÁLISE DO BAIRRO COLINOS

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), Campus de Três Lagoas (CPTL), como requisito para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientador/a: Profa Dra Rafaela Fabiana Ribeiro Delcol

TRÊS LAGOAS - MS
2026



Serviço Público Federal
Ministério da Educação
Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



Marcos Paulo dos Santos Futigame



VAZIOS URBANOS NO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS – MS: UMA ANÁLISE DO BAIRRO COLINOS

Monografia apresentada à Banca Examinadora em:

_____ de _____ de 2026 e foi considerada _____.

BANCA EXAMINADORA

Profa Dra Rafaela Fabiana Ribeiro Delcol

Orientadora

Profa Dra Patricia Helena Milani

Membro da banca

Prof Dr Jodenir Calixto Teixeira

Membro da banca



DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais, que infelizmente não tiveram a oportunidade de estudar durante a infância, pois desde muito cedo precisaram trabalhar. Ainda assim, jamais deixaram de lutar para que eu tivesse acesso às oportunidades oferecidas pelos serviços públicos de ensino, dos livros às aulas de música e teatro. Sem perceberem, mas com certa intenção, formaram um ser humano capaz de observar e compreender os motivos pelos quais devo sempre buscar a educação e a formação como instrumentos para conquistar dignidade, autonomia e um lugar melhor na sociedade.

Dedico esta pesquisa a eles, pois ela representa não apenas uma conquista pessoal da minha graduação, mas também o apoio, a dedicação e até mesmo a cobrança constante que sempre existiram dentro de casa em relação aos estudos. Hoje, reconheço com gratidão todos os esforços, sacrifícios e escolhas que eles fizeram para que eu pudesse permanecer na escola sem precisar trabalhar durante a infância. Esta conquista simboliza a prova de que todo o esforço deles valeu a pena. Sou o primeiro da família a alcançar o ensino superior, e espero que isso represente a quebra de um ciclo que, graças aos meus pais, não se repetirá nas próximas gerações da família que eles construíram com tanto esforço.



AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente, e em principal, minha orientadora Profa. Dra. Rafaela Fabiana Ribeiro Delcol. Ela mais do que qualquer um, nesse período de graduação, me resgatou de todas as dezenas de vezes que eu quase desisti. Não só como um apoio, mas, em diversas vezes, fez com que eu abrisse meus olhos, como também foi na minha vida a pessoa que iluminou meus olhos vendados pelas dificuldades e, principalmente, pelo medo de não ser capaz. Obrigado professora, por acreditar num potencial que eu mesmo duvidava que tivesse. Suas palavras, ditas em cada reunião e nos encontros entre os corredores no dia-a-dia da universidade, ecoam na minha mente muito mais fortes no presente do que talvez naqueles exatos momentos em que foram absorvidas.

Desejo que a vida lhe recompense, de formas grandiosas, todo o esforço que você escolheu e decidiu que teria comigo para que eu chegasse até a linha de chegada. Ter você como minha orientadora foi a peça que moveu o mecanismo para que eu conseguisse esse resultado e, em alguns momentos, a pessoa que alinhou novamente esse mecanismo ao eixo correto. Que a vida lhe presenteie com pessoas que sejam para você tudo aquilo que você foi para mim, pois, em dados momentos da vida é fundamental tê-las ao nosso lado.

Agradeço também aos amigos e colegas geógrafos que a universidade me deu o prazer de rir e chorar juntos. Pessoas que estiveram comigo não só nos momentos de entusiasmo deste trabalho, mas também nos momentos em que desistir me parecia a única opção. Dos amigos que estiveram presentes e fizeram a minha vida universitária e pessoal ser mais leve, aos amigos que estavam longe demais para poder receber seus abraços, mas me abençoavam com palavras de encorajamento e, mais ainda as de “esculacho”, pois muitas vezes mereci ouvi-las.

Nesses anos, foram muitos os que passaram e deixaram suas marcas em diferentes profundidades e aspectos. Aqui, quero registrar meu agradecimento aos que, por diferentes situações, não estão presentes na minha vida, mas que ainda hoje sorririam com a minha conquista, pois todo apoio recebido foi importante para cada fase da minha graduação, e principalmente para minha construção pessoal e social.

Agradeço a UFMS por ter disponibilizado à minha vida acadêmica uma infraestrutura que me possibilitou um melhor aproveitamento do que aprendia em aula. Em especial, ao



Serviço Público Federal
Ministério da Educação

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



PET Geografia, que possibilitou a mim uma vivência integral dentro da universidade e que transformou a metade da minha graduação, agregando em mim uma visão que foi capaz de visualizar novas oportunidades profissionais. Muito além, me proporcionou intensificar meu conhecimento sobre este trabalho apresentado, como também a possibilidade de conhecer lugares que eu não imaginei que conheceria por falta de acesso. Mais que satisfação pessoal, agregou a mim a materialização daquilo que aprendia em sala de aula, concretizando aquele conteúdo como parte da minha vida. O PET Geografia desenvolveu em mim uma melhor socialização e compreensão do outro além de mim e colaborou significativamente para minha construção enquanto ser social. Eu digo com veemência que, se não fosse pela minha participação no PET Geografia eu não teria concluído essa graduação com o mesmo prazer pessoal apenas como aluno da UFMS. Tenho em mim um orgulho pessoal de, quando digo “eu estudei na UFMS”, completar com “e fui integrante do PET Geografia”. O PET resiste, por isso ele existe.

Menção honrosa as minhas duas lindas gatinhas, Jinx e Saori. Meus dois mini furacões, que me alegram, irritam e demonstram amor e carinho numa mesma magnitude, e que fazem a minha vida mais feliz e divertida por ter essas duas personalidades tão diferentes como uma companhia no meu dia-a-dia.



Serviço Público Federal
Ministério da Educação

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



RESUMO

Este trabalho analisa a distribuição e as características dos vazios urbanos no bairro Colinos, em Três Lagoas - MS, considerando o processo de urbanização intensificado pela industrialização atrelada ao setor de papel e celulose desde a década de 1990. O crescimento populacional impulsionado pela migração aumentou a demanda por moradia e infraestrutura urbana, contribuindo para transformações no espaço urbano e para a valorização da terra. A pesquisa tem como objetivo identificar, mapear e categorizar os vazios urbanos do bairro Colinos, classificando-os quanto à tipologia e funcionalidade, além de relacioná-los à especulação imobiliária e à produção do espaço urbano. Para isso, foram utilizados procedimentos metodológicos como revisão bibliográfica, análise de dados secundários do IBGE e imagens de satélite, uso de ferramentas de geoprocessamento no ArcGIS e realização de trabalho de campo para levantamento e registro das áreas identificadas.

Palavras Chaves: Espaço urbano, Vazios urbanos, Especulação imobiliária, Uso do solo, Três Lagoas-MS.



RESUMEN

Este trabalho analisa la distribución y las características de los vacíos urbanos en el barrio Colinos, en Três Lagoas, considerando el proceso de urbanización intensificado por la industrialización vinculada al sector de papel y celulosa desde la década de 1990. El crecimiento poblacional impulsado por la migración aumentó la demanda de vivienda e infraestructura urbana, contribuyendo a las transformaciones del espacio urbano y a la valorización de la tierra. La investigación tiene como objetivo identificar, mapear y categorizar los vacíos urbanos del barrio Colinos, clasificándolos según su tipología y funcionalidad, además de relacionarlos con la especulación inmobiliaria y la producción del espacio urbano. Para ello, se utilizaron procedimientos metodológicos como revisión bibliográfica, análisis de datos secundarios del IBGE e imágenes satelitales, uso de herramientas de geoprocésamiento en ArcGIS y realización de trabajo de campo para el levantamiento y registro de las áreas identificadas.

Palabras clave: Espacio urbano, Vacíos urbanos, Especulación inmobiliaria, Uso del suelo, Três Lagoas-MS.



LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização do bairro Colinos em Três Lagoas – MS	43
Figura 2: Demarcação dos vazios urbanos do bairro Colinos, desenvolvida pela fermenta Qgis.....	45
Figura 3: Representação de vazios urbanos parcelados e não utilizados catalogados no bairro Colinos	54
Figura 4: Representação de vazios urbanos parcelados e não utilizados catalogados no bairro Colinos	54
Figura 5: Representação de vazios urbanos parcelados e não utilizados catalogados no bairro Colinos	54
Figura 6: Representação de vazios urbanos parcelados e não utilizados catalogados no bairro Colinos	54
Figura 7: Representação de vazios urbanos parcelados e subutilizados catalogados no bairro Colinos	54
Figura 8: Representação de vazios urbanos parcelados e subutilizados catalogados no bairro Colinos	54
Figura 9: Representação de uma gleba captada por imagem de satélite e catalogada no bairro Colinos	55
Figura 10: Fotografias dos vazios urbanos não utilizados e murados, no bairro Colinos	58
Figura 11: Fotografias dos vazios urbanos não utilizados e murados, no bairro Colinos	58
Figura 12: Fotografias dos vazios urbanos não utilizados e murados, no bairro Colinos	58
Figura 13: Fotografias dos vazios urbanos não utilizados e murados, no bairro Colinos	58
Figura 14: Fotografias dos vazios urbanos que tem neles instalado um outdoor, no bairro Colinos	59
Figura 15: Fotografias dos vazios urbanos que tem neles instalado um outdoor, no bairro Colinos	59



Figura 16: Fotografias dos vazios urbanos que tem neles instalado um outdoor, no bairro Colinos	59
Figura 17: Fotografias dos vazios urbanos que tem neles instalado um outdoor, no bairro Colinos	59
Figura 18: Fotografias dos vazios urbanos habitacionais/comerciais inseridos no mercado imobiliário, no bairro Colinos	60
Figura 19: Fotografias dos vazios urbanos habitacionais/comerciais inseridos no mercado imobiliário, no bairro Colinos	60
Figura 20: Fotografias dos vazios urbanos habitacionais/comerciais inseridos no mercado imobiliário, no bairro Colinos	60
Figura 21: Fotografias dos vazios urbanos habitacionais/comerciais inseridos no mercado imobiliário, no bairro Colinos	60
Figura 22: Fotografias dos vazios urbanos com características de abandono, no bairro Colinos	61
Figura 23: Fotografias dos vazios urbanos com características de abandono, no bairro Colinos	61
Figura 24: Fotografias dos vazios urbanos com características de abandono, no bairro Colinos	61
Figura 25: Fotografias dos vazios urbanos com construções precárias, no bairro Colinos	61
Figura 26: Fotografias dos vazios urbanos com construções precárias, no bairro Colinos	61



LISTA DE QUADROS

Quadro 1: Classificação dos vazios urbanos	44
Quadro 2: Lista confeccionada dos vazios urbanos catalogados no bairro Colinos.....	46



LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1: Gráfico dos vazios urbanos do bairro Colinos, Três Lagoas-MS.....	56
Gráfico 2: Gráfico dos vazios urbanos subutilizados e não utilizados no bairro Colinos, Três Lagoas-MS.....	57
Gráfico 3: Gráfico com algumas das características dos vazios urbanos do bairro Colinos, Três Lagoas-MS	58



SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
CAPÍTULO 1 – O ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO E A PRESENÇA DOS VAZIOS URBANOS NA CIDADE	18
1.1 A produção e a dinâmica do espaço urbano.....	18
1.2 Vazios urbanos na dinâmica urbana	28
CAPÍTULO 2 - A POLÍTICA URBANA	35
2.1 Os vazios urbanos no ordenamento jurídico urbano brasileiro.....	35
2.2 O Estatuto da Cidade e a função social da propriedade urbana.....	37
2.3 Instrumentos urbanísticos e a regulação do uso do solo	37
CAPÍTULO 3 – O MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS – MS E OS VAZIOS URBANOS IDENTIFICADOS NO BAIRRO COLINOS	42
3.1 Caracterização do local de estudo.....	42
3.2 Análise dos vazios urbanos mapeados no bairro Colinos.....	44
CONCLUSÃO	63
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	65



INTRODUÇÃO

A produção do espaço urbano nas cidades brasileiras ocorre de maneira desigual e contraditória, sendo resultado das relações econômicas, políticas e sociais que estruturam a sociedade capitalista. Nesse contexto, a terra urbana transforma-se em mercadoria, adquirindo valor conforme sua localização, infraestrutura e potencial de valorização. Como consequência, o crescimento urbano brasileiro tem sido marcado pela expansão periférica das cidades e pela permanência de áreas vazias ou subutilizadas no espaço urbano consolidado, denominadas vazios urbanos.

Tais vazios não devem ser compreendidos apenas como espaços desocupados, mas como áreas diretamente relacionadas à lógica da especulação imobiliária e da retenção fundiária. Esses espaços refletem as estratégias de valorização da terra promovidas pelo mercado imobiliário, pelos proprietários fundiários e também pelas ações do Estado, que, por meio da implantação de infraestrutura e serviços urbanos, contribui para a valorização seletiva de determinadas áreas da cidade em detrimento de outras. Dessa maneira, os vazios urbanos tornam-se importantes elementos para compreender a dinâmica de produção do espaço urbano e as desigualdades presentes nas cidades brasileiras.

No município de Três Lagoas – MS, o processo de urbanização intensificou-se principalmente a partir da instalação das indústrias do setor de papel e celulose, a partir de meados da década de 2000, fator que impulsionou o crescimento populacional, a expansão da malha urbana e a valorização imobiliária. Esse processo contribuiu tanto para o surgimento de novos loteamentos periféricos quanto para a permanência de áreas vazias em regiões já consolidadas da cidade. Nesse cenário, destaca-se o bairro Colinos, localizado em uma das áreas centrais do município e caracterizado pelo elevado preço do solo urbano, pela presença de infraestrutura e pela concentração de serviços, especialmente na área da saúde.

Diante desse contexto, a presente pesquisa busca analisar os vazios urbanos existentes no bairro Colinos, compreendendo sua distribuição espacial e características. A escolha do bairro justifica-se por sua relevância histórica e econômica na cidade, além da significativa presença de terrenos baldios, imóveis abandonados e áreas subutilizadas inseridas em uma região amplamente valorizada.



Para alcançar o objetivo proposto, os procedimentos metodológicos utilizados, foram: realização de levantamento bibliográfico dos temas da Geografia Urbana, em específico: vazios urbanos, especulação imobiliária, produção do espaço urbano e os agentes produtores do espaço, análise de imagens de satélite e trabalhos de campo. Inicialmente, foram utilizadas imagens da Base de Dados Google, processadas por meio das ferramentas do software QGIS, possibilitando a identificação preliminar dos vazios urbanos no bairro. Posteriormente, os trabalhos de campo permitiram verificar as áreas identificadas previamente pelas imagens de satélite, fotografá-las e classificar os vazios urbanos conforme suas características pré-estabelecidas, se aquele vazio urbano é apenas um terreno vazio (terreno baldio), se é um terreno murado ou cercado para delimitar seu espaço e acesso a ele, identificar se é um terreno com uma construção inacabada e abandonada no vazio, se é um imóvel, e diferenciá-lo dos com fins comerciais dos com fins habitacionais, se estes vazios estão ou não inseridos no mercado imobiliário e se tais imóveis apresentam características de abandono. Foram realizados trabalhos de campo entre os meses de fevereiro a abril de 2024, periodicamente realizados três vezes na semana e no período da tarde. Ao final da pesquisa, foram catalogados 125 vazios urbanos no bairro Colinos, entre terrenos não utilizados, imóveis abandonados e subutilizados.

Além da análise espacial, o trabalho também discute os instrumentos da política urbana brasileira relacionada à função social da propriedade e como são apontados a questão dos vazios urbanos presentes na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor de Três Lagoas. Assim, busca-se compreender como os vazios urbanos se relacionam com os processos de especulação imobiliária, valorização fundiária e expansão urbana no município.

A pesquisa está estruturada em três capítulos, além da introdução e das considerações finais. O primeiro capítulo aborda a produção do espaço urbano e a dinâmica dos vazios urbanos; o segundo discute a política urbana brasileira e os instrumentos urbanísticos; e o terceiro apresenta a análise e discussão dos vazios urbanos identificados no bairro Colinos, em Três Lagoas – MS.



CAPÍTULO 1 - O ORDENAMENTO DO ESPAÇO URBANO E A PRESENÇA DOS VAZIOS URBANOS NA CIDADE

1.1 - A produção e a dinâmica do espaço urbano

Para esta pesquisa, inicialmente, é fundamental compreender o conceito de espaço urbano, uma vez que ele constitui uma categoria central para a análise das dinâmicas sociais, econômicas e territoriais que se manifestam nas cidades. O espaço urbano não se configura apenas como o cenário onde se desenvolvem as atividades humanas, mas como resultado de processos históricos e sociais que envolvem relações de poder, interesses econômicos, práticas cotidianas e formas diferenciadas de apropriação do território. Nesse sentido, o estudo do espaço urbano permite compreender como a sociedade produz, organiza e transforma o espaço ao longo do tempo.

Para essa discussão, apresentaremos a concepção de espaço urbano a partir da perspectiva de um dos autores clássicos da geografia urbana brasileira, Roberto Lobato Corrêa (1993), utilizando como referência sua obra *O Espaço Urbano*. Também incorporamos a essa discussão a perspectiva de uma das autoras da geografia contemporânea, Ana Fani Alessandri Carlos (2008), tendo como base a obra *A (re)produção do espaço urbano*.

Corrêa (1993, p. 7) define o espaço urbano como “um conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si”. Para o autor, esses usos definem as diferentes áreas de uma cidade, como as áreas industriais e residenciais — considerando seus distintos tipos e padrões associados a determinada conjuntura social —, o centro urbano, caracterizado pela maior concentração de atividades comerciais, e, entre outras, as áreas destinadas à expansão futura da cidade.

Neste cenário, cada parte/área do espaço urbano mantém relações entre si por meio de diferentes articulações, e num mesmo momento em que este é fragmentado. Nas palavras de Corrêa:

Cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável. Estas relações manifestam-se empiricamente através de fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos cotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas



lojas do bairro, às visitas aos parentes e amigos, e às idas ao cinema, culto religioso, praia e parques. (CORRÊA, R. L.; 1993, p. 7).

No entanto, para Ana Fani (2008, p. 50) essa concepção de espaço urbano é ampliada para além de uma visão descritiva do espaço urbano, pois entende que este não é meramente uma organização de usos, mas sim um produto social historicamente construído através das relações sociais que o produzem. Em suas palavras “[...] a cidade é antes de mais nada uma concentração de pessoas exercendo, em função da divisão social do trabalho, uma série de atividades concorrentes ou complementares, o que enreda uma disputa de usos.” Entenderemos mais sobre as disputas de usos mencionadas por Ana Fani mais à diante.

As articulações supramencionadas por Corrêa (1993, p. 8) são entendidas como articulações visíveis e, além destas, também temos as articulações menos visíveis, como no capitalismo, que se manifestam através da movimentação de decisões e dos investimentos, dos salários, rendas, juros, perpassando ainda pelas práticas de poder e pelas ideologias sociais. Nessa concepção, Ana Fani (2008, p. 84) indaga seu pensamento numa compreensão de que tais articulações mencionadas por Corrêa (1993, p. 8) seriam parte do processo que produz o espaço urbano e não algo manifestado sobre ele. Entendemos este pensamento, quando, nas palavras da autora:

O urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca) mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social. (CARLOS, A.F.A; 2008, p. 84).

Nesse sentido, entendemos que o urbano ultrapassa a ideia de simples espaço de produção e reprodução do capitalismo, pois também se constrói pelo momento histórico em que a sociedade consome, pensa, sente e vive.

Logo, entendemos que o espaço urbano, fragmentado e articulado, é também socialmente construído, sendo o seu formador a própria sociedade de classes. Socialmente construído pois suas articulações capitalistas se desenvolvem a partir de um reflexo da sociedade, visto que, a separação de classes por áreas residenciais acentua esta ideia desde os tempos das grandes cidades medievais do fim da idade média. Segundo Corrêa (1993, p. 8), “o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas



espaciais do presente”. De acordo Ana Fani (2008, p. 51), ao tratar sobre a redistribuição do uso de áreas já ocupadas, exemplifica que o centro de uma grande cidade ao se deteriorar e/ou atrair consigo pensões, casas noturnas e zonas de prostituição, acarreta consigo a mudança de seus habitantes antigos, acentuando ainda mais a separação de classes no que diz respeito as áreas residenciais. Nas palavras da autora:

Isso faz com que os chamados “bairros ricos” localizados próximos às áreas centrais sofram uma mudança de clientela; os antigos moradores “fogem” para áreas privilegiadas mais afastadas, surgindo os bairros-jardins, as chácaras, os condomínios “fechados”. É a moradia como sinônimo de *status*. A população mais pobre também procura as áreas mais distantes, mas por outros motivos: os terrenos são mais baratos, pois há ausência de infraestrutura e existe a possibilidade da autoconstrução. (CARLOS, A.F.A; 2008, p. 51).

Ao entendermos que o espaço urbano é um reflexo da sociedade, é válido ressaltar que ele é, também, desigual, e tal desigualdade é ainda maior em uma cidade capitalista (CORRÊA, 1993, p. 8). Além disso, o espaço urbano acompanha a dinâmica de uma sociedade que está em constantes modificações, porém suas modificações são diferenciadas, com uma maior complexidade de tempo e especificidades. Para Ana Fani (2008, p. 33), essa dinâmica acentua a participação do homem como uma peça central na produção do espaço, “e nesse sentido o próprio homem aparece como elemento e não como sujeito”.

Ainda correlacionando sociedade e espaço urbano, entende-se que tal organização espacial acomoda edificações fixadas pelo homem que tem o papel de desempenhar, segundo Corrêa (1993, p. 9) a “reprodução das condições de produção e das relações de produção”. Neste ponto, podemos entender que certos estabelecimentos industriais se reproduzem melhor uns com os outros, aumentando as vendas e conseqüentemente a necessidade de mais matérias-primas industrialmente fabricadas. O exemplo, que o próprio Corrêa (1993, p. 9) utiliza, é sobre as áreas residenciais; as áreas são segregadas por bairros de diferentes classes sociais, nesses bairros a reprodução ocorre com a chegada de mais uma residência daquela mesma classe a que o bairro “pertence”, colaborando com o fortalecimento dessa classe e aumentando o interesse da mesma classe social para este local. Este é o determinante, de que certas edificações postas pelo homem são fixadas próximas daquelas que auxiliaram em sua plena reprodução, que ocorre naturalmente por estar intrinsecamente ligada no modo socialmente vivenciado até então.



Ao contemplarmos o espaço urbano como um lugar onde diferentes classes sociais vivem e se reproduzem, partimos para o entendimento de que o espaço urbano se assume como uma dimensão simbólica que é variável entre os diferentes grupos sociais inseridos nele. O espaço da cidade se vê, perante aos conflitos sociais inseridos nele, como cenário e objeto de lutas sociais, pois visam o direito à cidade, a cidadania plena e igual para todos, Corrêa (1993, p. 9). Vale ressaltar novamente a cidade como reflexo da sociedade, seria um reflexo para uma dimensão em que os conflitos sociais, ali presentes por meio dos indivíduos, ganhassem forma e matéria.

Neste ponto, entendendo que espaço urbano não é meramente uma organização de usos, mas sim um produto social historicamente construído, retomamos o pensamento supramencionado por Ana Fani (2008, p. 50), no que se refere às disputas de usos. Tal espaço compõe disputas de interesses distintos e, majoritariamente, incompatíveis. De um lado, temos o capital na busca incessante de sua reprodução por meio da valorização econômica do espaço, sob a perspectiva da cidade como mercadoria e concentrando sua organização de acordo com as necessidades do mercado. De outro, a sociedade exige condições melhores de vida, acesso à moradia, mobilidade, serviços públicos e espaços que assegurem a reprodução de uma vida social plena (CARLOS, 2008, p. 50).

Nesse contexto, o uso do espaço urbano não ocorre de maneira harmoniosa. As desigualdades econômicas e sociais espelham-se diretamente na configuração de como o espaço é produzido e apropriado. Enquanto específicas áreas da cidade recebem investimentos, infraestrutura e valorização imobiliária, outras permanecem marcadas pela ausência de serviços básicos e exclusão socioespacial. Desta forma, os diferentes usos do solo urbano evidenciam as relações de poder existentes na sociedade, explicitando contrastes entre centros valorizados e periferias marginalizadas, entre espaços destinados ao lucro e espaços destinados à sobrevivência cotidiana da população (CARLOS, 2008, p. 51).

Com isto, o espaço urbano torna-se condição das lutas sociais e dos movimentos reivindicatórios. É nele que se intensificam os conflitos entre classes sociais, sobretudo quando parcelas da população passam a questionar as desigualdades produzidas pelo modelo de desenvolvimento urbano. Tais disputas por direitos urbanos demonstram que este espaço



não é neutro, mas resultado de interesses econômicos, políticos e sociais. Segundo Ana Fani (2008):

São os diversos modos de apropriação do espaço que vão pressupor as diferenciações de uso do solo e a competição que será criada pelos usos, e no interior do mesmo uso. Como os interesses e as necessidades dos indivíduos são contraditórios, a ocupação do espaço não se fará sem contradições, e portanto sem luta. (CARLOS, A.F.A; 2008, p. 52).

Para um melhor entendimento do espaço urbano, Corrêa (1933, p. 11), elucida o pensamento de quem produz o espaço urbano. Neste ponto o autor apresenta cinco agentes que promovem esta produção do espaço urbano: os proprietários dos meios de produção, destacando os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e os grupos sociais excluídos. Tais agentes exercem ações tão complexas quanto o próprio meio urbano que produzem, e para pleno funcionamento um necessita da ação e presença do outro atuando mutuamente com os conflitos de classe supra relatados. Esta complexidade se faz presente nos momentos em que é necessária a reorganização espacial destes agentes em um novo espaço urbano, através de determinadas ações, descritas por Corrêa (1933, p.11) como: “[...] densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade.” Mesmo com alterações, num espaço urbano já consolidado, a dinâmica urbana prossegue sendo fragmentada, articulada, reflexo e condicionante da sociedade; juntamente com a desigualdade sócio-espacial.

Iniciamos o primeiro agente urbano pelos proprietários dos meios de produção, estes são basicamente os proprietários de grandes empresas comerciais, assim como considerados os grandes consumidores de espaço, pois desenvolvem suas atividades a partir de sua atuação em grandes terrenos por um baixo valor de custo; estes se instalam junto a localidades que permitiram o maior acesso à população. Nessa relação, dos proprietários dos meios de produção com a terra urbana, existe a complexidade da especulação fundiária, onde ocorre o aumento do preço de um lote para um valor mais elevado. Como dito anteriormente, os proprietários dos meios de produção buscam uma localidade de custo barato com a finalidade de aumentar seu lucro, porém, se ocorre aumento do preço dos imóveis ao redor, ou no local de sua instalação, atinge sua força de trabalho em decorrência do salário ofertado, neste ponto a classe trabalhadora exigirá um salário mais elevado, com finalidade de acompanhar o valor que lhe é cobrado, resultando assim na redução da taxa de lucro que estas grandes empresas



atingiam. Nestes casos esses conflitos são resolvidos para benefício do proprietário do meio de produção, pois é exigido do Estado a construção de imóveis baratos para os trabalhadores, levando para este novo local toda a infraestrutura necessária para a população (Corrêa, 1993, p. 13).

O segundo agente apresentado são os proprietários fundiários, ou melhor dizendo, aqueles que detêm do poder à terra, esses agem com o objetivo de obter uma renda alta através da expansão do espaço urbano e fomentando a valorização fundiária. Existem formas distintas de se alcançar a valorização fundiária, tudo dependerá do contexto onde o lote do proprietário está inserido, uma dessas formas é a valorização da periferia urbana, ela já está inserida na cidade e através de um longo tempo passará por um processo de transformação. Se esta periferia está em uma área bem localizada (próxima de praia, lagoa, áreas verdes, entre outras) os proprietários fundiários usarão de pressão ao Estado para que seja investido maior infra-estrutura neste local, além de poderem se beneficiar de créditos bancários para que eles mesmos façam tais instalações, tudo isto junto a campanhas publicitárias enaltecendo a qualidade de se morar nestes locais, enquanto que o preço desses lotes se valorizem a cada instante, transformando a antiga periferia numa área para uma população de status. Entretanto, se esta periferia estiver em uma área mal localizada da cidade (próxima a indústrias como as de tratamento de esgoto, aterro sanitário ou as que são mais afastadas do grande centro da cidade) os proprietários fundiários se verão obrigados a destinar seus lotes para a construção de imóveis para a parte periférica da população com objetivo de extrair lucro de uma área com mínima infra estrutura, esta população periférica, atraída pelo baixo valor de moradia, está propícia a passar por enchentes, valas, crimes, e entre outras, gastar horas em transporte público e se houver disposto a elas; com o tempo, e com maior incisão de pressão ao Estado, esta população poderá contar com maior infraestrutura, o que pode acarretar em aumento na especulação fundiária, aumentando o valor de locação da terra (Corrêa, 1993, p. 14).

O terceiro agente mencionado pelo autor são os promotores imobiliários, estes são vistos como um conjunto de agentes, atuam de diferentes formas, mas em suma cumprem o objetivo de transformar capital em lucro. Em suma, desenvolvem seu papel através das determinadas operações: incorporação do capital para ser transformado em um imóvel, pensando na localização, tamanho, de quem vai construí-lo até a forma em como será



vendido; financiamento, que juntamente com o incorporador visará um investimento para compra do terreno e construção do imóvel; estudos técnicos, desenvolvidos por economistas e arquitetos para saber da viabilidade da obra realizada; produção física do imóvel, o agente que neste conjunto ficará responsável pela construção do imóvel, geralmente atrelado a firmas e construtoras especializadas e que já possuem a mão de obra para o serviço; e, a comercialização, a ação de transformar a mercadoria em dinheiro, destinado aos corretores e demais profissionais de propaganda e venda.

Como dito anteriormente, os promotores imobiliários são um conjunto de agentes, neste conjunto se faz presente: o proprietário-construtor; o proprietário que se transformou em construtor e incorporador; o comerciante próspero, este diversifica suas atividades sendo também o incorporador; empresas industriais, que atuam em determinados momentos de crise empresarial ou de ampliação de negócios; grandes bancos, que majoritariamente participam na etapa do financiamento; e entre outros, o próprio Estado (Corrêa, 1993, p. 19).

O quarto agente, responsável por produzir o espaço urbano, é o Estado, figura de grande importância na organização espacial da cidade, sua relevância é também tão complexa quanto sua forma de atuação, distinta através do tempo, mas aqui Corrêa (1993, p. 24) apresenta o papel do Estado capitalista nas cidades brasileiras. Inicialmente, cabe ressaltar o seguinte trecho em que o autor elucida um pouco dessa complexidade da ação do Estado no espaço urbano:

Uma primeira observação refere-se ao fato de o Estado atuar diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos. Assim, ao implantar uma refinaria de petróleo, o Estado está organizando diretamente o espaço urbano, ao mesmo tempo que interfere [...] (CORRÊA, R. L.; 1993, p. 24).

Embora as ações do Estado, que causam impactos significativos no espaço urbano, sejam inúmeras, os holofotes de suas ações caem no que se diz respeito a infraestrutura da cidade, como calçamento, iluminação, implementação da rede de esgoto, entre outros, isto porque estas são ações que beneficiam diretamente e simultaneamente as empresas e a população atingidas. O Estado é o agente que tem a responsabilidade de melhor organizar o espaço urbano, fazendo o uso de diversos instrumentos que lhe foram atribuídos legalmente, alguns destes instrumentos são: controle e limitação dos preços de terras; taxação de terrenos



livres; pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção e do mercado deste material; e entre outros, o direito de desapropriação e precedência na compra de terras. Tais instrumentos deveriam auxiliar o Estado (“socialmente neutro”) em seu objetivo de fomentar o equilíbrio social, econômico e espacial da sociedade, porém nos deparamos com as ações do Estado à privilegiar os interesses das classes sociais dominantes, nesse sentido podemos dizer que o objetivo do Estado se altera, no mundo real, buscando em suas ações “criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações” (Corrêa 1993, p. 26); este acaba por ser um posicionamento que agrava intensamente a segregação socioespacial de uma cidade, e faz com que o objetivo do Estado caminhe por uma direção contrária de seu ideal.

O quinto e último agente são os grupos sociais excluídos, estes são aqueles afetados pela segregação socioespacial supramencionada. Nestes grupos se inclui a população que não possui renda para pagar o aluguel de um imóvel decente para se habitar, são eles: os com baixo nível de escolaridade, os desempregados ou os subempregados e até os que estão em um emprego mal remunerado. Como até então apresentado, os imóveis produzidos pelos outros agentes que estão a sua disposição são os cortiços densamente habitados e em estado de degradação, casas em loteamentos periféricos, conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e as favelas. Entretanto, somente a habitação das favelas torna estes grupos em agentes modeladores do espaço urbano (considerando que os outros estão à mercê do molde de seus próprios agentes). Esse molde do espaço urbano ocorre em terrenos públicos ou privados invadidos, importante a fala de Corrêa (1993, p. 30) ao falar que “a produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência”, pois este espaço encontra-se localizados em áreas inapropriadas (encostas íngremes e áreas alagadiças), mas sendo um ponto estratégico e lógico, próximo a um mercado de trabalho.

A evolução desses espaços criados pelos grupos sociais excluídos se faz através, de um longo tempo, do investimento destes mesmos grupos em busca de melhorias para seus barracos até se “tornarem casas” e formando assim um bairro popular, contando com a presença de atividades econômicas, como também através da implantação de infraestrutura



urbana trazida pelo Estado, muitas das vezes conseguida por pressão dos moradores ou por algum interesse político, entretanto essa infraestrutura colabora com o processo de valorização fundiária, aumentando sua especulação, fazendo com que parte desses grupos não conseguem mais ter acesso ao espaço que eles mesmos produziram (Corrêa, 1993, p. 30).

Com base nos resultados e análises do bairro Colinos, apresentados na sessão do capítulo 3 deste trabalho, é possível identificar a atuação de três agentes produtores do espaço urbano definidos por Corrêa (1993, p. 11): os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o Estado.

A presença dos proprietários fundiários se revela, expressivamente, na manutenção de terrenos vazios, imóveis desocupados e áreas não parceladas em um bairro consolidado, tradicional e com ampla infraestrutura urbana. A permanência desses espaços, sem utilização efetiva, expressa uma estratégia de retenção da terra como reserva de valor, característica associada à especulação fundiária. Assim como supramencionado, os proprietários fundiários buscam aumentar sua renda por meio da valorização contínua do solo, se beneficiando dos investimentos públicos e privados realizados no entorno. No bairro Colinos, a concentração de serviços, majoritariamente, relacionados à saúde, associado à uma infraestrutura consolidada, contribui para a valorização dos terrenos, incentivando sua preservação como um ativo econômico à espera de condições mais favoráveis no mercado, através da especulação imobiliária.

Os promotores imobiliários se fazem presentes na dinâmica do bairro Colinos por meio da inserção de imóveis e terrenos no mercado imobiliário. As áreas ofertadas para venda/aluguel evidenciam a atuação de agentes interessados na circulação do capital imobiliário e na transformação da terra urbana em mercadoria. Ainda que parte desses imóveis permaneça desocupada, sua vinculação ao mercado demonstra a perspectiva de obtenção de lucro por meio da comercialização. Nesse contexto, os vazios urbanos não representam apenas ausência de ocupação, mas se constituem como elementos utilizados em estratégias de valorização e reprodução do capital imobiliário, reforçando o papel dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano do bairro Colinos.



A atuação do Estado se observa por meio da infraestrutura urbana existente no bairro Colinos. A presença de vias pavimentadas, redes de serviços urbanos e equipamentos públicos (além da manutenção destes componentes) contribui significativamente para a valorização do solo urbano. No que se refere ao Colinos, a própria valorização dos vazios urbanos está relacionada às condições proporcionadas pelos investimentos públicos ao longo do processo de urbanização da cidade.

Com relação aos outros dois agentes mencionados por Corrêa (1993), não foram identificados elementos que permitam associar a produção do espaço do bairro Colinos com à atuação dos proprietários dos meios de produção. Assim como explicitado acima, esse agente está vinculado à presença de grandes empreendimentos industriais e empresariais, que demandam a si amplas áreas para instalação e funcionamento. Com base nos levantamentos realizados o bairro Colinos se caracteriza, majoritariamente, pela sua oferta de serviços e pelo seu uso residencial e comercial.

Da mesma forma, não foram constatadas características que indiquem a atuação dos grupos sociais excluídos como agentes modeladores do espaço urbano. Este está associado à produção informal do espaço, especialmente em ocupações irregulares, áreas periféricas e onde se faz presente processos de autoconstrução, decorrentes da exclusão do mercado formal de habitação. As observações e análises realizadas no bairro Colinos não identificaram formas de ocupação dessa natureza, ou processos de produção informal do espaço urbano. Muito pelo contrário, o bairro Colinos se trata de uma área já consolidada, valorizada e integrada à malha urbana formal da cidade, a sua dinâmica predominante está associada à retenção e valorização do solo urbano através da especulação imobiliária.

Para concluir esta sessão e, após as perspectivas elucidadas por Roberto Lobato Corrêa (1993) e Ana Fani Alessandri Carlos (2008), compreendemos então que o espaço urbano não pode ser analisado apenas como uma ordenação física da cidade ou como um conjunto de usos do solo distribuídos territorialmente. O espaço urbano se constitui como uma produção social e histórica, composta pelas relações econômicas, políticas, sociais e ideológicas que se desenvolvem na sociedade. Num mesmo momento em que o espaço urbano é fragmentado em diferentes áreas e funções, ele permanece articulado pelas práticas cotidianas, pelos fluxos e pelas relações de poder que estruturam este espaço. Desta forma, o



urbano manifesta os efeitos das ações do homem ao longo do tempo, refletindo os interesses do capital e as necessidades e contradições da sociedade.

Portanto, o espaço urbano se manifesta como reflexo e condição das desigualdades sociais, das disputas entre classes, dos conflitos por moradia, infraestrutura, mobilidade e direito à cidade. Corrêa (1993) contribui para a compreender as formas e articulações que estruturam o urbano, enquanto Ana Fani (2008) amplia essa análise ao evidenciar que o espaço é produzido continuamente pelas relações sociais e pelas disputas de uso presentes no capitalismo. Por fim, o pensamento clássico de Roberto Lobato Corrêa (1993) e a análise contemporânea de Ana Fani Alessandri Carlos (2008), juntos, nos faz compreender que o espaço urbano é dinâmico, contraditório e desigual, sendo ele resultado direto da ação dos diferentes agentes sociais que, ao produzirem e reproduzirem o espaço urbano, também reproduzem as relações sociais existentes na sociedade.

1.2 - Vazios urbanos na dinâmica urbana

A produção do espaço urbano é resultado de um conjunto de relações sociais, econômicas e políticas que se materializam na forma da cidade.

Nesse contexto, as cidades seguem um modelo de capitalismo imobiliário que atribui valor à terra. Rodrigues (1994) observa que, nesse processo, a terra transforma-se em mercadoria, e que pode ser valorizada ou desvalorizada independentemente do trabalho humano realizado sobre ela. Ainda segundo a autora, a intensificação da urbanização e da industrialização favorece a valorização da propriedade fundiária urbana.

Apesar de distintos, os processos de industrialização e urbanização são complementares na produção do espaço urbano. A urbanização está intrinsecamente ligada à industrialização, uma vez que a instalação de indústrias atrai novos habitantes, gera empregos, tanto diretos quanto indiretos e conseqüentemente gera novas demandas de moradia, educação, saúde e etc para a cidade.

A industrialização transforma o espaço urbano, intensificando a busca por território, principalmente para moradia. O valor da terra varia conforme sua localização na cidade: terrenos em áreas centrais possuem maior valor, enquanto os localizados na periferia tendem à depreciação.



Essa diferença no preço da terra influenciou diretamente a configuração das cidades brasileiras. Os terrenos centrais, mais valorizados, concentram empresas, infraestrutura e serviços, o que resultou no afastamento da população trabalhadora - que não consegue arcar com os custos dessa valorização - para as periferias. “Sendo assim a classe trabalhadora passou a residir, de forma majoritária, nas periferias da cidade, distante do centro e de serviços essenciais.” (BARATELLI; MILANI, 2019, p. 80)

O Estado desempenha papel central na organização do espaço urbano, sendo responsável por definir, em ampla maioria, a localização dos serviços e por ditar as áreas que futuramente serão valorizadas ou não.

Nesse processo, determinadas áreas permanecem não edificadas, subutilizadas ou ociosas, mesmo estando inseridas em áreas providas de infraestrutura e serviços. Esses espaços são denominados vazios urbanos e constituem elementos fundamentais para a compreensão da dinâmica urbana.

Silva e Campos (2018) compreendem como vazios urbanos: áreas não utilizadas, integrando os popularmente denominados de terrenos baldios, estejam eles delimitados por muros, cercas, arames, ou apenas com placas de aluga-se ou vende-se; e as áreas subutilizadas, que integram edificações sem uso ou abandonadas, além daquelas que se camuflam na cidade com uma pequena construção, muita das vezes sem a finalidade habitacional ou comercial, utilizando-se para fugir das multas cobradas pelo Estado, que falaremos com maior abrangência no próximo capítulo. Deste modo, nas palavras de Silva e Campos (2018) conceituam-se como vazios urbanos:

[...] todos os espaços vagos não utilizados ou subutilizados localizados na malha urbana de uma cidade. Esses vazios estão diretamente ligados ao processo de desenvolvimento de uma cidade, tendo em vista que o termo vazio urbano, pode se apresentar de maneira muito abrangente. Contudo este termo sempre acaba se remetendo ao fato destas áreas não serem utilizadas ou serem desprovidas de uso pela sociedade. (Silva; Campos, 2018, p. 3).

Ao observarmos estes vazios urbanos diariamente é errado interpretá-los como simples ausências, ou falhas, no crescimento da cidade, pelo contrário, vazios urbanos são produtos das estratégias de apropriação e valorização do solo urbano. Esses espaços resultam, em grande medida, da retenção intencional de terras por proprietários e agentes do mercado imobiliário, que aguardam o momento mais vantajoso para sua inserção no mercado. Dessa



forma, o vazio urbano passa a representar uma reserva de valor, sujeitado à lógica da especulação imobiliária.

A especulação imobiliária, nesse contexto, configura-se como um dos principais mecanismos de produção e reprodução das desigualdades socioespaciais. Ao reter áreas urbanas subutilizadas ou não edificadas, os agentes imobiliários condicionam a oferta de terras e influenciam diretamente a formação de preços, criando escassez artificial e ampliando o valor fundiário. Como destaca Harvey, “a renda fundiária urbana deriva das diferenças de localização e de acessibilidade, produzindo uma valorização diferencial do espaço” (HARVEY, 2005, p. 136). Esse processo não apenas encarece o acesso à terra urbana, como também direciona a expansão da cidade para áreas periféricas, muitas vezes desprovidas de infraestrutura adequada, reforçando padrões de segregação socioespacial.

Além disso, a lógica especulativa está intrinsecamente vinculada à expectativa de valorização futura do solo urbano, frequentemente associada à implementação de obras públicas, investimentos em infraestrutura e mudanças no uso e ocupação do solo. Nesse sentido, o Estado desempenha um papel ambíguo, ao mesmo tempo em que regula o território, também pode atuar como indutor indireto da valorização imobiliária, beneficiando determinados agentes econômicos. Para Corrêa, “o espaço urbano é produzido por diferentes agentes sociais que atuam segundo interesses específicos, sendo a propriedade da terra um elemento central nesse processo” (CORRÊA, 1989, p. 45). Nessa mesma direção, Smolka observa que “a retenção de terrenos vazios constitui uma prática recorrente nos mercados fundiários urbanos, funcionando como estratégia de valorização patrimonial” (SMOLKA, 2003, p. 28). Assim, a especulação imobiliária revela-se não apenas como uma prática de mercado, mas como um elemento estruturante da produção do espaço urbano, articulado às dinâmicas do capital e às políticas urbanas.

Na mesma direção, Gonçalves (2010) destaca que a formação e a permanência dos vazios urbanos estão diretamente relacionadas à concentração da propriedade fundiária e à articulação entre capital imobiliário e poder público. Mesmo sem ocupação efetiva, tais áreas passam a integrar a lógica urbana, aguardando investimentos públicos e privados que elevem seu valor de mercado. Diante disso, compreendemos os vazios urbanos não como espaços inativos, mas como áreas delimitadas e encobertas de intenções econômicas e políticas.



Outro aspecto recorrente na análise dos vazios urbanos refere-se à sua relação direta com os processos de expansão territorial das cidades. A implantação de loteamentos em áreas periféricas impulsiona o crescimento da malha urbana, ao mesmo tempo em que extensas áreas permanecem ociosas no interior do tecido urbano consolidado. Esse padrão de crescimento descontínuo e disperso acarreta elevados custos sociais e econômicos, expressos, por exemplo, na ampliação das distâncias entre moradia e trabalho, na sobrecarga dos sistemas de transporte e no aumento dos gastos públicos com a provisão e manutenção de infraestrutura.

Paralelamente, tal dinâmica intensifica os processos de segregação socioespacial, uma vez que a população de menor renda tende a ser progressivamente deslocada para áreas periféricas, mais distantes e menos valorizadas. Desse modo, a produção expansiva do espaço urbano não apenas reflete, mas também aprofunda as desigualdades sociais, ao reforçar a dissociação entre as áreas dotadas de infraestrutura e serviços e aquelas marcadas pela precariedade e pela limitada acessibilidade.

Os vazios urbanos também se vinculam com o mercado de habitação e com as políticas públicas voltadas à moradia. Estudos sobre a verticalização das moradias populares (BOCATO, 2014, p. 11) evidenciam que, mesmo diante da escassez habitacional, grandes extensões de terra urbana permanecem improdutivas, servindo prioritariamente aos interesses do capital imobiliário. Enquanto isso, a produção habitacional destinada à classe trabalhadora ocorre, em geral, em áreas específicas e menos valorizadas, reforçando a fragmentação do espaço urbano. Esse processo evidencia a contradição entre a existência de terras urbanas disponíveis e a dificuldade de acesso à moradia por parte da população de baixa renda.

A análise dos vazios urbanos evidencia o papel central do Estado na produção do espaço. Ao investir em infraestrutura, equipamentos públicos e serviços urbanos, o poder público contribui diretamente para a valorização de determinadas áreas da cidade. No entanto, essa valorização nem sempre é acompanhada por mecanismos que garantam o uso socialmente adequado do solo, o que acaba beneficiando proprietários de terrenos vazios que aguardam sua valorização.



Nesse sentido, o Estado atua de forma ambígua: ao mesmo tempo em que busca ordenar o território por meio do planejamento urbano, também pode reforçar a lógica de valorização imobiliária ao direcionar investimentos que aumentam o valor da terra. A ausência ou fragilidade de instrumentos de regulação — como a aplicação efetiva da função social da propriedade — permite a manutenção desses vazios, contribuindo para a expansão urbana desigual e para a reprodução das desigualdades socioespaciais. (Gonçalves, 2010)

Dessa maneira, os vazios urbanos configuram-se como elementos estruturantes da forma e da dinâmica da cidade. Eles expressam as contradições do processo de urbanização, marcado pela coexistência entre áreas densamente ocupadas e amplos espaços inativos. Gonçalves (2010, p. 1) define os vazios urbanos como resultado direto de estratégias de retenção de terras, afirmando que se tratam de um fenômeno "resultante de uma estratégia de retenção de terras pelo capital imobiliário privado, com finalidade de acumular riquezas associadas à continuidade da estrutura de poder local". Essa definição evidencia que tais espaços não são neutros, mas profundamente vinculados à lógica de acumulação e à concentração fundiária. Nas palavras de Gonçalves (2010):

O mercado imobiliário, via de regra, conduz ao processo especulativo, que por sua vez mantém a tendência à expansão e à formação de vazios. A expansão e a criação dos vazios urbanos podem ser consideradas causa e consequência da especulação imobiliária e da busca incessante da valorização de terras urbanas. (Gonçalves, 2010, p. 2).

Ao analisar os vazios urbanos inseridos na malha inalterável das cidades, a autora ressalta que esses espaços não podem ser compreendidos como áreas onde nada acontece. Segundo Gonçalves (2010), mesmo quando não edificados, os vazios urbanos produzem efeitos sobre a cidade, pois influenciam a valorização imobiliária, o direcionamento dos investimentos públicos e a forma como o território se organiza. Nesse sentido, a permanência desses vazios está diretamente relacionada à articulação entre agentes privados e poder público, condição que protege, estimula e estende sua manutenção ao longo do tempo.

A expansão urbana descontínua é outro elemento central na compreensão dos vazios urbanos. Assim como evidenciamos anteriormente, o crescimento vertical das cidades impulsionado pela implantação de loteamentos periféricos, ocorre simultaneamente à manutenção de glebas vazias em áreas intermediárias ou centrais. Para Gonçalves (2010),



esse processo contribui para o crescimento urbano vulgarizado e para o aumento das desigualdades socioespaciais. No que diz a autora:

Quanto à valorização da terra, podemos afirmar que na medida em que a periferização se torna mais intensa, os preços das áreas centrais aumentam, mantendo a tendência de ocupação de áreas periféricas e menos valorizadas. O crescimento espraiado e rarefeito deixa, próximo às áreas centrais, espaços “vazios” de terra não ocupada e valorizada proporcionalmente aos investimentos recebidos. (Gonçalves, 2010, p. 3).

Quando analisamos vazios urbanos, entendemos que este está recorrentemente ligado à prática de especulação imobiliária. A retenção de terras urbanas, à espera de investimentos públicos que elevem seu valor, transforma o solo em mercadoria e controla seu uso às expectativas do mercado. Tal prática é favorecida pela ausência ou fragilidade de instrumentos de regulação do uso do solo, permitindo que grandes extensões de terra permaneçam ociosas mesmo diante da demanda por moradia.

Essa contradição torna-se ainda mais evidente quando se analisa a produção habitacional destinada às classes populares. Bocato (2014) demonstra que, enquanto áreas bem localizadas permanecem vazias ou subutilizadas, a habitação popular é frequentemente produzida em espaços específicos, marcados pela verticalização e pela redução do valor social da terra.

Em seu estudo sobre as moradias populares no município de Três Lagoas/MS, no que se diz respeito ao acesso a terra, Bocato (2014) evidencia que:

“O verdadeiro valor social da terra assim estará restrito a quem possa pagar por este, ou melhor, a quem possa comprar um terreno nos loteamentos privados, com taxas de especulação elevadas, e no contexto social desta cidade somente será privilégio da elite econômica.” (Bocato, 2014, p. 12)

A atuação do Estado é um elemento central nesse processo. Num mesmo tempo em que cria programas habitacionais e investe em infraestrutura urbana, o poder público contribui para a valorização do solo e, conseqüentemente, para a reprodução da especulação imobiliária. Bocato (2014) ressalta que o Estado atua como agente regulador e investidor, mas também como beneficiário da valorização imobiliária, uma vez que o aumento do valor de avaliação dos imóveis impacta diretamente na arrecadação de impostos.



Serviço Público Federal
Ministério da Educação

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



Como fechamento deste capítulo, evidencia-se que compreender o que são os vazios urbanos implica, portanto, em reconhecer que o espaço urbano é produzido de forma desigual e contraditória. Esses espaços revelam a lógica seletiva que comanda e estimula o crescimento desigual das cidades, na qual o acesso à terra urbana e à moradia permanece limitado à capacidade de compra. A análise dos vazios urbanos permite, assim, expor os mecanismos que sustentam a produção desigual do espaço e contribui para o debate sobre a necessidade de efetivação da função social da propriedade e de um planejamento urbano comprometido com o interesse coletivo, e não rentável.



CAPÍTULO 2 - A POLÍTICA URBANA

2.1 - Os vazios urbanos no ordenamento jurídico urbano brasileiro

Inicialmente, torna-se necessário compreender o processo de consolidação da estrutura normativa relacionada à questão urbana no Brasil. Nesse sentido, observa-se que o fortalecimento da regulamentação urbana ocorre com maior normatização a partir da publicação da Constituição Federal de 1988, até então inexistiam dispositivos constitucionais específicos voltados à orientação do desenvolvimento territorial e da gestão urbana. A partir desse marco jurídico, o tema urbano passa a ocupar lugar central no ordenamento constitucional brasileiro.

No capítulo destinado à Política Urbana, especialmente nos artigos 182 e 183, que se estabelecem as bases jurídico-políticas fundamentais para a promoção da reforma urbana no país. Antes disso, as questões urbanas eram tratadas de maneira fragmentada, pouco sistematizada e permeadas por controvérsias, majoritariamente no que diz respeito à competência dos municípios para atuar em questões urbanas e ambientais.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.

§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:

I - parcelamento ou edificação compulsórios;

II - imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;

III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado

O artigo 182 define que a política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal e orientada por diretrizes gerais estabelecidas em lei, tem como objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. Nesse contexto, o Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal e obrigatório



para municípios com mais de vinte mil habitantes, é estabelecido como o instrumento central da política de desenvolvimento e expansão urbana. Além do mais, a propriedade urbana somente cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor.

Este dispositivo constitucional estabelece que as desapropriações de imóveis urbanos devam ocorrer mediante prévia e justa indenização. Entretanto, é de responsabilidade do Poder Público municipal exigir do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado o adequado aproveitamento do imóvel. Caso essa exigência não seja atendida, espera-se a aplicação sucessiva de instrumentos como o parcelamento ou edificação compulsórios, o Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo e, por fim, a desapropriação por pagamento em títulos da dívida pública.

O artigo 183 trata da usucapião especial urbana, assegurando o domínio àquele que possuir, como sua, área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados por cinco anos ininterruptos e sem oposição, desde que utilizada para moradia própria ou de sua família e que o possuidor não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. O título de domínio ou a concessão de uso pode ser conferido ao homem, à mulher ou a ambos, independentemente do estado civil, sendo vedado o reconhecimento desse direito mais de uma vez ao mesmo possuidor, assim como a aquisição de imóveis públicos por usucapião.

Dessa forma, a Constituição Federal de 1988 representa um marco na institucionalização da política urbana no Brasil, ao ampliar a autonomia municipal e estabelecer princípios e instrumentos voltados à gestão do espaço urbano. Entretanto, embora o planejamento urbano seja concebido como um instrumento fundamental para orientar o desenvolvimento das cidades e enfrentar desigualdades socioespaciais, sua efetividade depende das condições políticas, institucionais e econômicas presentes em cada contexto. Assim, o planejamento não deve ser entendido como uma solução automática para os problemas urbanos, mas como um campo de disputas e negociações entre diferentes interesses sociais, no qual se expressam as contradições próprias da produção do espaço nas cidades.



2.2 - O Estatuto da Cidade e a função social da propriedade urbana

Dando continuidade a esse processo de institucionalização da política urbana, em 10 de julho de 2001 foi aprovada a Lei Federal nº 10.257, conhecida como Estatuto da Cidade, responsável por regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 2001). Essa legislação estabelece um conjunto de instrumentos destinados à atuação dos governos municipais, dos proprietários de imóveis urbanos e dos agentes do mercado imobiliário.

Nesse contexto, o Estatuto da Cidade passa a existir como um importante suporte jurídico para as estratégias e aos processos de planejamento urbano, especialmente no que se refere à atuação dos municípios comprometidos com a gestão dos problemas urbanos, sociais e ambientais que atingem diretamente a vida de grande parte da população. Ao regulamentar o capítulo constitucional da política urbana, o Estatuto representa um marco normativo de consolidação do Direito Urbanístico no direito público brasileiro.

No artigo 2º da lei supramencionada, são apresentados os objetivos da política urbana voltada à garantia do pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Entre as diretrizes estabelecidas, destaca-se a ordenação e o controle do uso do solo, tendo como finalidade evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a proximidade de usos incompatíveis ou inconvenientes e a deterioração das áreas urbanas.

2.3 - Instrumentos urbanísticos e a regulação do uso do solo

Os instrumentos da política urbana previstos no artigo 182, § 4º, da Constituição Federal de 1988 constituem mecanismos jurídicos destinados à efetivação do princípio da função social da propriedade urbana, sendo regulamentados posteriormente pelo Estatuto da Cidade. Tais instrumentos estruturam-se de forma correlacionada entre si, de modo que a aplicação de cada um deles depende do descumprimento do anterior, estabelecendo uma progressão de medidas voltadas para impulsionar o adequado aproveitamento do solo urbano.

Nesse sentido, o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória configuram-se como obrigações impostas aos proprietários de imóveis urbanos não edificados, subutilizados ou não utilizados. Tais instrumentos fundamentam-se diretamente no princípio



da função social da propriedade e possuem previsão constitucional expressa, sendo detalhados pelo Estatuto da Cidade. A sua aplicação representa a primeira etapa de intervenção estatal frente à ociosidade imobiliária, de modo que o não atendimento à notificação municipal para o cumprimento dessas obrigações enseja a adoção de medidas punitivas subsequentes.

Nessa perspectiva, o IPTU progressivo no tempo assume caráter extrafiscal, sendo utilizado como instrumento de indução ao cumprimento da função social da propriedade urbana. Esse mecanismo encontra respaldo no artigo 182 da Constituição Federal, que prevê a possibilidade de aplicação do imposto de forma progressiva como sanção ao uso inadequado do solo urbano. O Estatuto da Cidade, em seu artigo 7º, reforça essa diretriz ao determinar que, em caso de descumprimento das obrigações e prazos estabelecidos, o município deverá aplicar o IPTU progressivo no tempo por meio do aumento da taxa por até cinco anos consecutivos.

A definição das taxas é de responsabilidade de cada município, devendo ser fixada por lei municipal específica, respeitando-se o limite máximo de 15% do valor estimado do imóvel, assim como a restrição ao aumento acima do dobro da taxa anteriormente aplicada. Caso a irregularidade persista após esse período, mantém-se a cobrança da taxa máxima, possibilitando ao município proceder para a desapropriação do imóvel mediante pagamento em títulos da dívida pública (Souza, 2019). Dessa forma, o IPTU progressivo no tempo configura-se como um instrumento relevante no combate à ociosidade de áreas dotadas de infraestrutura urbana, frequentemente associada a práticas especulativas.

A Constituição Federal também autoriza a progressividade do IPTU em função do valor do imóvel, bem como a diferenciação das taxas conforme a localização e o uso do bem. Inicialmente, a progressividade estava restrita ao critério temporal, conforme previsto no artigo 182, § 4º, II, ampliando-se posteriormente para contemplar valor, uso, localização e tempo. No Plano Diretor de Três Lagoas, o artigo 95 estabelece que o instrumento do IPTU progressivo no tempo seja aplicado apenas aos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados presentes nas macrozonas de qualificação, consolidação, uso sustentável, industrial e logística. Essa delimitação territorial restringe o alcance do instrumento urbanístico, uma vez que exclui seu efeito sobre imóveis localizados na macrozona de proteção ambiental.



De modo semelhante ao que ocorre com os instrumentos urbanísticos supramencionados, essa exclusão acarreta impactos relevantes para a efetivação da função social da propriedade. Isso porque parte da área central do município encontra-se inserida na macrozona de proteção ambiental, significa que os imóveis nela localizados não estão sujeitos às medidas coercitivas previstas pelo IPTU progressivo no tempo. Como consequência, esses proprietários não sofrem a mesma pressão estatal para promover o adequado aproveitamento de seus imóveis, o que pode contribuir para a manutenção de áreas ociosas ou subutilizadas em uma região dotada de infraestrutura urbana e de elevada relevância para o desenvolvimento da cidade.

Por fim, a desapropriação para fins de reforma urbana constitui o terceiro e último instrumento dessa articulação jurídica, sendo aplicada apenas após a incidência do parcelamento, edificação ou utilização compulsória e do IPTU progressivo no tempo por, no mínimo, cinco anos. Trata-se de uma modalidade de desapropriação de caráter sancionatório, razão pela qual é denominada desapropriação-sanção, distinguindo-se das desapropriações por utilidade ou necessidade pública ou por interesse social. Nessa hipótese, não se aplicam as garantias previstas no artigo 5º, inciso XXIV, da Constituição Federal, uma vez que a indenização ocorre mediante pagamento em títulos da dívida pública.

O Plano Diretor configura-se como o principal instrumento da política urbana brasileira, caracterizando-se como um plano mestre de planejamento e ordenamento territorial. Trata-se de um documento abrangente que orienta o uso e o desenvolvimento do solo urbano. O Instituto Pólis (PÓLIS, 2002) o define como um conjunto de princípios e regras orientadoras da atuação dos agentes responsáveis pela produção e utilização do espaço urbano.

O Plano Diretor possui prazo de 10 anos para revisão, e deve ser elaborado com a participação de uma equipe multidisciplinar, bem como com a colaboração da sociedade civil, por meio de audiências públicas que possibilitem a apresentação e a hierarquização das demandas coletivas. Nesse sentido, assume papel fundamental no exercício da cidadania, ao permitir a participação social e o controle das ações dos gestores municipais.



No contexto do município de Três Lagoas, o Plano Diretor de 2016¹ estabelece, no artigo 94, que estão sujeitos ao parcelamento, à edificação ou à utilização compulsórios os imóveis localizados na macrozona de qualificação, na macrozona de consolidação, na macrozona de uso sustentável e na macrozona industrial e logística da Macro Área Urbana da Sede. A área central do município encontra-se majoritariamente inserida na macrozona de qualificação; entretanto, uma parcela dessa área está situada na macrozona de proteção ambiental, a qual não é contemplada pela legislação como área passível de aplicação desses instrumentos, o que limita a atuação do poder público sobre determinados imóveis ociosos.

Com o descumprimento das obrigações iniciais, passa-se à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo. O IPTU consiste em um tributo anual de responsabilidade municipal, incidente sobre a propriedade de imóveis urbanos, cuja base de cálculo corresponde ao valor venal do bem, entendido como uma estimativa de seu valor de mercado.

No município de Três Lagoas, o Plano Diretor estabelece, em seu artigo 45, diretrizes para a implementação da Política Municipal de Habitação, destacando o apoio técnico às iniciativas individuais ou coletivas voltadas à produção ou melhoria da moradia, o incentivo à formação de agentes promotores e financeiros não estatais e a promoção do acesso à terra por meio da utilização de instrumentos jurídicos que assegurem o adequado aproveitamento das áreas vazias e subutilizadas.

No Capítulo XI do Plano Diretor de Três Lagoas se encontram os dispositivos referentes ao parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, ao IPTU progressivo no tempo e aos demais instrumentos urbanísticos. Além disso, o artigo 97 estabelece que compete ao Poder Executivo Municipal disciplinar a aplicação dos institutos e instrumentos previstos no Estatuto da Cidade no âmbito do município.

Entretanto, embora exista um arcabouço regulatório relativamente consolidado voltado ao enfrentamento dos vazios urbanos, sua efetivação ainda se mostra limitada. Na prática, tais instrumentos tendem a permanecer no plano formal, com baixa incidência sobre a dinâmica real de uso e ocupação do solo. A persistência de um número expressivo de vazios

¹ Agora, em 2026, o Plano Diretor de Três Lagoas está em processo de revisão, ainda sem data para promulgação.



Serviço Público Federal
Ministério da Educação

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



urbanos na cidade evidencia não apenas dificuldades de implementação e fiscalização, mas também a fragilidade das ações do poder público diante dos interesses associados à valorização imobiliária.



CAPÍTULO 3 – O MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS–MS E OS VAZIOS URBANOS IDENTIFICADOS NO BAIRRO COLINOS

3. 1 - Caracterização do local de estudo

O município de Três Lagoas está localizado no estado de Mato Grosso do Sul, ao leste da região Centro-Oeste; e seu território contempla uma área de 10.217,071 km² (IBGE, 2025), povoada por 132.152 habitantes (IBGE, 2022). A cidade passou por um processo intenso de urbanização, em virtude de sua industrialização recente, com a chegada das empresas do setor de papel e celulose, em meados da década de 1990.

Conforme explicitado por Delcol e Milani (2022), o município de Três Lagoas vivenciou diferentes etapas que impulsionaram seu crescimento populacional, mesmo antes da consolidação das indústrias de papel e celulose, destacando-se inicialmente a implantação da Ferrovia Noroeste do Brasil (NOB), cuja chegada, na década de 1910, fomentou a formação do núcleo urbano e o surgimento das primeiras atividades comerciais e de serviços. Na década de 1960, a construção da Usina Hidrelétrica de Jupia inaugurou um novo ciclo de expansão, sendo que entre 1960 e 1970 ocorreu um grande aumento populacional, superior a 30 mil habitantes.

Com o processo de industrialização a partir de 1990, acarretado pela instalação das usinas de papel e celulose, na década seguinte, Três Lagoas atraiu um processo migratório significativo de pessoas em busca de emprego, aumentando rapidamente a população do município e disparadamente a necessidade de moradia e de infraestrutura urbana (GALVÃO, 2013).

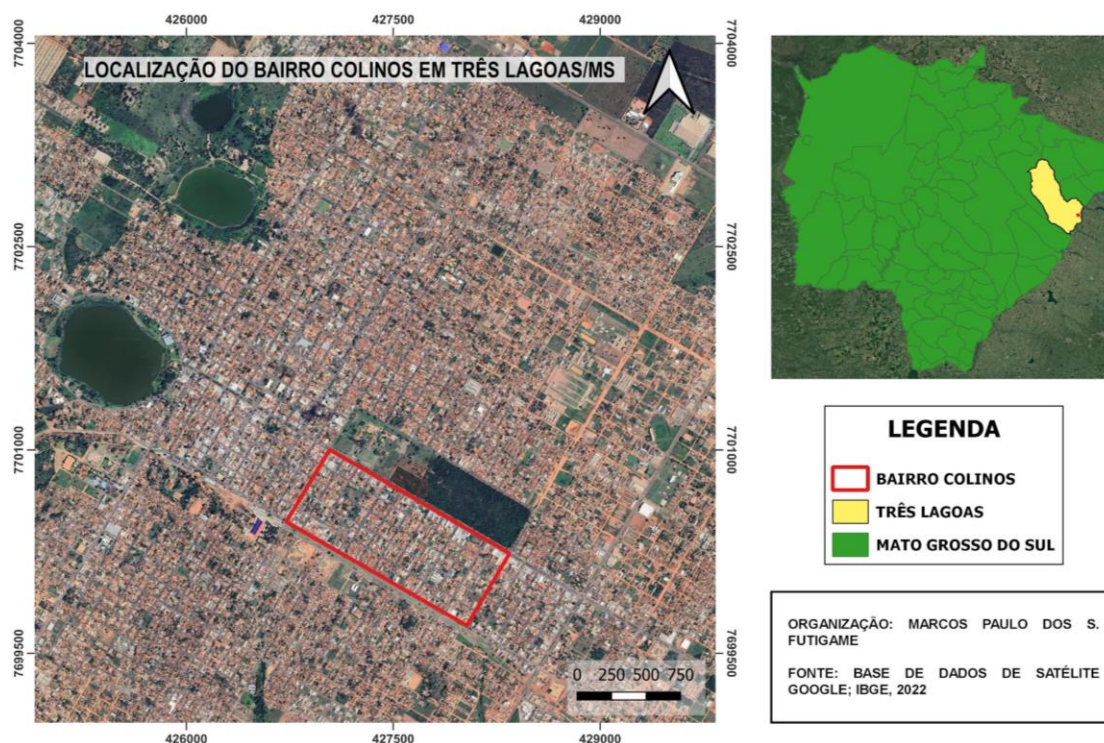
O processo de urbanização das cidades no Brasil é marcado, majoritariamente, por uma malha urbana extensa e descontínua, o que acentua as desigualdades sociais, demográficas e econômicas. Esse processo está associado à compreensão da cidade como mercadoria. Segundo RODRIGUES (1994, p. 16), a terra, enquanto bem, tornou-se historicamente um dos principais meios de acumulação de riqueza, uma vez que constitui um patrimônio permanente, essencial à sobrevivência e, principalmente, por se tratar de um recurso finito que não pode ser reproduzido, o que explicita sua alta valorização no mercado.



De acordo com processos citados, buscaremos entender como os vazios urbanos estão distribuídos no bairro Colinos a partir dos levantamentos espaciais produzidos desta área, identificando os vazios urbanos utilizados e subutilizados, além de classificá-los e relacioná-los com o contexto espacial e social em que estão inseridos.

O bairro Colinos (Figura 1) foi escolhido como escopo de análise pois, está localizado na área central da cidade, é um dos bairros mais antigos, considerado tradicional e com maior preço da terra (DELCOL e MILANI, 2022), e, atualmente, abrange boa parte da rede de serviços de saúde da cidade, com dois, dentre os três hospitais da cidade e inúmeras clínicas do ramo.

Figura 1 - Mapa de localização do bairro Colinos em Três Lagoas - MS.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

Com relação aos vazios urbanos, autores como Silva e Campos (2018) oferecem uma compreensão detalhada dos vazios urbanos, definindo-os como áreas subutilizadas no tecido urbano e explorando suas causas, como especulação imobiliária e políticas urbanas inadequadas.



As questões relacionadas aos impactos negativos, que tais espaços acarretam, envolvem a degradação ambiental e a redução da qualidade de vida, além de destacar o potencial de reaproveitamento dos vazios urbanos para revitalizar áreas degradadas e criar novos espaços úteis, como habitações sociais ou equipamentos urbanos.

3.2 - Análise dos vazios urbanos mapeados no bairro Colinos

Neste momento vale ressaltar, como já mencionado no capítulo 1.2: são considerados vazios urbanos os espaços, na malha urbana da cidade, que não cumprem seu papel social, sendo estes espaços sem nenhum uso ou subutilizados. A classificação dos dados coletados na pesquisa de campo foi baseada na tipologia adotada por Galvão (2013) apud Silva e Campos (2018), onde: os vazios parcelados possuem menos de 10000m² que são equivalentes a quadras ou terrenos loteados, enquanto os não parcelados possuem mais de 10000m², sendo estes as grandes glebas que ainda não foram loteadas (Quadro 1). Nessa divisão também é trabalhado a questão dos vazios não utilizados e subutilizados, os não utilizados são aqueles terrenos que estão aguardando por uma melhor valorização do mercado, e os subutilizados são aqueles vazios que apresentam algum grau de uso, como imóveis inutilizados.

Quadro 1 - Classificação dos vazios urbanos.

PARCELADOS		NÃO PARCELADOS	
NÃO UTILIZADOS Terrenos baldios com menos de 10000m ² ociosos a espera de valorização.	SUBUTILIZADOS Terrenos com menos de 10000m ² que apresentam um determinado uso ou índices de construção.	NÃO UTILIZADOS Terrenos baldios com mais de 10000m ² ociosos a espera de valorização.	SUBUTILIZADOS Terrenos com mais de 10000 m mas que apresentam um uso como chácaras e pequenos sítios.

Fonte: Galvão (2013) apud Silva e Campos (2018).

Para identificar os vazios urbanos presentes no bairro Colinos inicialmente foi realizado um levantamento a partir das imagens de satélite, utilizando-se das imagens da Base de Dados de Satélite Google, processadas pelas ferramentas inseridas no software Qgis. Com



base nas imagens, foi confeccionado um mapa (Figura 2) que teve como objetivo identificar os prováveis vazios urbanos no bairro, buscando auxiliar no posterior trabalho de campo.

Figura 2: Demarcação dos vazios urbanos do bairro Colinos, desenvolvida pela ferramenta Qgis.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2024.

Nessa primeira abordagem foram identificados 87 pontos que possivelmente seriam de vazios urbanos. Com a pesquisa de campo alguns desses pontos foram descartados, pois ou se tratavam de quintais imensos das casas do bairro Colinos, mas que estavam inseridos em um terreno ocupado, de locais que já estavam em processo de construção ou até mesmo locais identificados por imagem de satélite com uma construção no local e em trabalho de campo foi identificado a demolição do imóvel. Além do mais, a pesquisa de campo forneceu outras informações que eram possíveis de especificar apenas pela análise das imagens de satélite, imóveis que, ou estão no mercado imobiliário ou em condições de abandono.

Com isto, após a realização da pesquisa de campo, foram contabilizados e listados um total de 125 vazios urbanos no bairro Colinos (Quadro 2).



Quadro 2 - Lista confeccionada dos vazios urbanos catalogados no bairro Colinos.

<i>Vazio</i>	<i>Rua</i>	<i>Tipo do Vazio Urbano</i>	<i>Descrição</i>	<i>Característica do Vazio</i>
1	Adv. Sabino da Costa	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
2	Adv. Sabino da Costa	Não utilizado	Terreno vazio	Em condições de abandono
3	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
	Dr. Oreste Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado, à venda
5	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
6	Adv. Sabino da Costa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
7	Duque de Caxias	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
8	Duque de Caxias	Não utilizado	Terreno vazio	À venda
9	Duque de Caxias	Subutilizado	Imóvel	Em condições de abandono
10	Duque de Caxias	Não utilizado	Terreno vazio	Para alugar, usado de estacionamento
11	Duque de Caxias	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
12	Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
13	Adv. Sabino da Costa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado para alugar
14	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
15	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
16	Adv. Sabino da Costa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio



17	Farm Julio Mancine	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, para alugar
18	Farm Julio Mancine	Subutilizado	Terreno	Terreno murado com uma construção precária
19	Farm Julio Mancine	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
20	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
21	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
22	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
23	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
24	Bernado Antônio Leite	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
25	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Gleba	Terreno vazio
26	Capitão Olinto Mancini	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, não utilizado
27	Dr. Oreste Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
28	Dr. Munir Thomé	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, para alugar
29	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
30	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
31	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
32	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
33	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda



34	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
35	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
36	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	Com outdoor
37	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
38	Farm. Júlio Mancini	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
39	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em condições de abandono
40	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Terreno	Terreno murado com uma construção precária
41	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
42	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
43	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda
44	Bernado Antônio Leite	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
45	Bernado Antônio Leite	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
46	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado (delimitado por placas de ferro)
47	Av. Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
48	Av. Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em condições de abandono
49	Av. Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
50	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda



51	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
52	Visconde de Tamandaré	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
53	Dr. Munir Thomé	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
54	Dr. Munir Thomé	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
55	Manuel R. Artez	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
56	Manuel R. Artez	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em condições de abandono
57	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em condições de abandono
58	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda
59	Visconde de Tamandaré	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
60	Visconde de Tamandaré	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
61	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
62	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Terreno	Terreno murado com uma construção precária
63	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, para alugar
64	Dr. Oreste Prata Tibery	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em condições de abandono
65	Dr. Oreste Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
66	Dr. Oreste Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
67	Dr. Oreste Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
68	Antoniél C. da	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em



	Cunha			condições de abandono
69	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
70	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
71	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
72	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
73	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
74	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
75	Av. Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
76	Manoel R. Artez	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, à venda
77	Paranaíba	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
78	Antoniél C. da Cunha	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, à venda
79	Antoniél C. da Cunha	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
80	José L. Barbosa	Não utilizado	Terreno vazio	À venda
81	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
82	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	À venda
83	Marcílio Dias	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
84	José Amin	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, venda
85	José Amin	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda, com outdoor



86	José Amin	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda, com outdoor
87	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
88	José L. Barbosa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda
89	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	À venda
90	Dr. Bruno Garcia	Subutilizado	Terreno	Terreno murado com comércio improvisado
91	Antoniél C. da Cunha	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
92	Antoniél C. da Cunha	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
93	Av. Adv. Rosário Congro	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado com outdoor
94	Av. Adv. Rosário Congro	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
95	Av. Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, para alugar
96	José L. Barbosa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
97	José L. Barbosa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
98	Av. Adv. Rosário Congro	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
99	Etelvino C. de Queiroz	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
100	Av. Jary Mercante	Não utilizado	Terreno vazio	À venda
101	Av. Adv. Rosário Congro	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em construção, mas com sinais de abandono
102	Av. Adv. Rosário	Subutilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em



	Congro			construção, mas com sinais de abandono
103	Dr. Orestes Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
104	Dr. Orestes Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado para alugar
105	Dr. Orestes Prata Tibery	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda
106	Av. Jary Mercante	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
107	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
108	Etelvino C. de Queiroz	Subutilizado	Imóvel	Imóvel habitacional, em condições de abandono
109	Etelvino C. de Queiroz	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
110	Etelvino C. de Queiroz	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
111	Etelvino C. de Queiroz	Não utilizado	Terreno vazio	Com indícios de uma construção
112	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
113	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado à venda
114	José L. Barbosa	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
115	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
116	Paranaíba	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
117	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
118	Dr. Munir Thomé	Não utilizado	Imóvel	Imóvel comercial, em condições de abandono



119	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado, delimitado por placas de ferro
120	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
121	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
122	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
123	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado
124	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno vazio
125	Dr. Bruno Garcia	Não utilizado	Terreno vazio	Terreno murado

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Para melhor ilustrar a tipologia utilizada nessa classificação apresentaremos a seguir algumas imagens representativas dos diferentes tipos de vazios urbanos catalogados durante o trabalho de campo.

Em terrenos parcelados, os não utilizados são aqueles terrenos que já foram loteados, mas ainda não obtiveram construção no local; aqui também se enquadram os lotes que estão apenas murados (Figuras 3, 4, 5 e 6).



Figuras 3, 4, 5 e 6: Representação de vazios urbanos parcelados e não utilizados catalogados no bairro Colinos.
Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Os terrenos parcelados subutilizados são aqueles que já foram loteados e que há ali algum tipo de construção, seja ela um imóvel para fim habitacional ou comercial e que, contudo, não está sendo utilizado. Também se enquadra nesse subgrupo os lotes que possuem algum tipo de construção precária ou inacabada no local (Figuras 7 e 8).



Figuras 7 e 8: Representação de dois vazios urbanos parcelados e subutilizados catalogados no bairro Colinos.

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Já os vazios urbanos não parcelados são as grandes glebas, grandes áreas como uma quadra, que apresentam uma grande extensão de terra contínua que ainda não foi parcelada em lotes individuais, permanecendo como uma única unidade territorial (Figura 9).



Figura 9: Representação de uma gleba captada por imagem de satélite e catalogada no bairro Colinos.

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Tais vazios foram categorizados em imóveis, terrenos vazios e glebas, compondo assim, 44 imóveis, 80 terrenos vazios e 1 gleba (Gráfico 1). Nesta classificação foram categorizados como imóveis: os imóveis para fins comerciais e habitacionais, incluindo os que apresentam características de abandono e os que estão inseridos no mercado imobiliário para venda e aluguel; em terrenos vazios estão inseridos: os terrenos vazios e terrenos murados, ainda englobando terrenos que apresentam características de abandono e os que estão inseridos no mercado imobiliário para venda e aluguel.

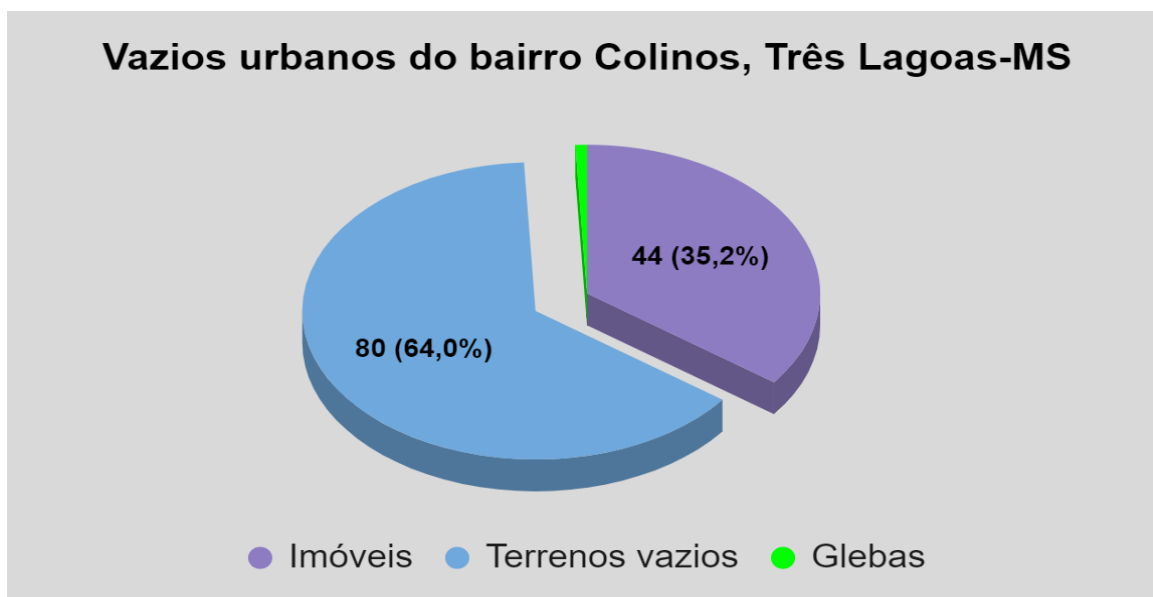


Gráfico 1: Gráfico dos vazios urbanos do bairro Colinos, Três Lagoas-MS.
Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

A partir dos 125 vazios identificados é possível explorar mais a fundo suas especificações, assim podemos compreender melhor a configuração do espaço urbano do bairro Colinos.

A gleba não parcelada (Figura 9), localizada no bairro Colinos, representa uma materialização explícita das dinâmicas de produção do espaço urbano dentro da lógica capitalista, além de, visualmente, enfatizar as principais características e motivos da permanência de vazios urbanos em um bairro tão bem provido de infraestrutura como o Colinos. A gleba participa ativamente do processo de valorização do solo urbano, isso porque está inserida em um bairro antigo, consolidado e com ampla infraestrutura urbana, como vias pavimentadas, redes de água e energia, equipamentos públicos, comércio e serviços, majoritariamente, privados e voltados à saúde. Tais elementos agregam valor à terra, e com isto a gleba passa a possuir não apenas um valor de uso potencial, mas principalmente um valor de troca elevado, associado à sua localização privilegiada e à expectativa de futura exploração imobiliária.

A permanência dessa área, sem loteamento, evidencia explicitamente a forma como o solo urbano pode ser utilizado como um produto de acumulação e retenção de valor.



Entendemos a partir disto que o proprietário mantém a gleba como reserva estratégica, aguardando as condições mais vantajosas de mercado e maior valorização, transformando este espaço em ativo econômico. Contudo, esse vazio urbano interfere significativamente na dinâmica da cidade em que está inserido, gerando descontinuidades na malha urbana, impedindo uma ocupação mais equilibrada do espaço urbano e acentuando, visivelmente, uma área considerável que não cumpre com sua função social.

Ao utilizarmos a classificação de Galvão (2013), verificamos 47 vazios urbanos subutilizados e 78 vazios urbanos não utilizados (Gráfico 2). Com isto, pressupomos que os vazios não utilizados sejam vazios que representam um processo de especulação imobiliária, aguardando uma maior valorização do mercado.

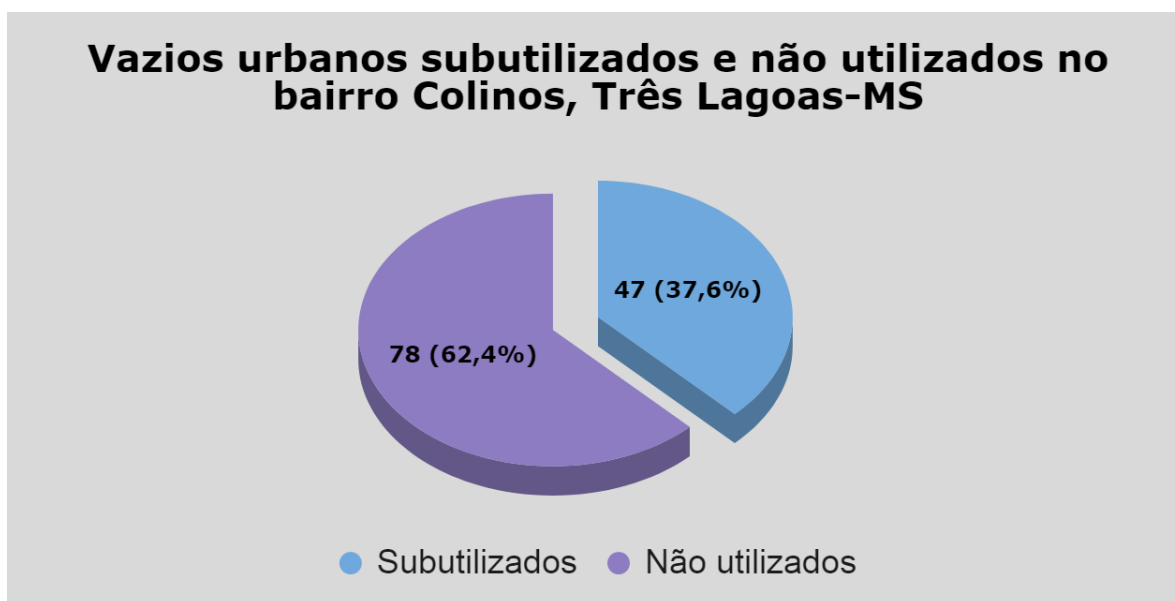


Gráfico 2: Gráfico dos vazios urbanos subutilizados e não utilizados no bairro Colinos, Três Lagoas-MS.

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Além do mais, foram contabilizados nas análises que 53 desses vazios não utilizados enquadram-se como terrenos murados, entendendo assim que os proprietários desses vazios urbanos buscam conservar seus lotes e mescla-los em meio às edificações do bairro Colinos (Figuras 10, 11, 12 e 13), na tentativa de não serem alvos do IPTU progressivo no tempo, lei presente no Estatuto da Cidade, indicado no artigo 7º da seção III. Posto que:

Art. 7º Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos na forma do caput do art. 5º desta Lei, ou não sendo cumpridas as etapas previstas no § 5º do art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo

no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos. (E.C. BRASIL, 2001).



Figuras 10, 11, 12 e 13: Fotografias dos vazios urbanos não utilizados e murados, no bairro Colinos.
Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Contudo, as características dos vazios urbanos, observadas em campo, nos indica outros aspectos urbanos presentes no bairro. Deste modo, selecionamos algumas das características que, ou vimos com certa frequência em determinados vazios ou indicam uma análise mais intrínseca sobre o bairro Colinos (Gráfico 3).



Gráfico 3: Gráfico com algumas das características dos vazios urbanos do bairro Colinos, Três Lagoas-MS.
Fonte: Realizado pelo autor, 2024.



As características evidenciadas no Gráfico 3 revelam a diversidade de usos e condições dos vazios urbanos analisados. Em trabalho de campo, foram identificados quatro vazios urbanos que apresentavam a instalação de outdoors (Figuras 14, 15, 16 e 17). Nesses casos, observa-se a ocorrência de uma dupla lógica de valorização: além de estarem inseridos no processo de especulação imobiliária, esses espaços também geram renda imediata aos proprietários por meio da exploração publicitária.

Dessa forma, tais vazios não se configuram como áreas totalmente improdutivas, mas sim como espaços que, mesmo não cumprindo plenamente sua função social, são incorporados a estratégias de obtenção de lucro, reforçando a lógica de valorização do solo urbano.



Figuras 14, 15, 16 e 17: Fotografias dos vazios urbanos que tem neles instalado um outdoor, no bairro Colinos.
Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Majoritariamente, para a instalação de outdoors, a rede publicitaria seleciona os vazios que se encontram em locais estratégicos em que a maior fluxo de pessoas, e é o que ocorre com estes 4 vazios. Três deles se encontram próximos a dois hospitais inseridos no bairro Colinos, sendo um ainda próximo a uma escola, e o quarto presente em uma avenida com fluxo intenso durante todo o dia, ainda mais nos horários de pico de veículos.



Ainda sobre o gráfico 3, com as características dos vazios urbanos, foram identificados 43 vazios inclusos no mercado imobiliário (Figuras 18, 19, 20 e 21). Estes, ainda que dispostos para a venda ou aluguel, não cumprem sua função social de promover o uso efetivo do solo, além de ocorrer de os proprietários não quererem de fato disponibilizá-los, com o objetivo de aguardarem uma melhor valorização do mercado e ao mesmo tempo colocando-os no mercado imobiliário na tentativa de não serem enquadrados pelo IPTU progressivo do tempo (Brasil, 2001). Nessa perspectiva, em relação a especulação imobiliária, Silva e Campos (2018) desenvolvem o pensamento de que:

[...] os vazios urbanos são áreas que em sua maioria com o passar do tempo acabam por participar de uma lógica de especulação imobiliária, já que muitas vezes se localizam em áreas de expansão urbana e recebem infraestrutura mesmo não possuindo nem um uso aparente. Criando assim uma valorização destes espaços que acabam por se tornar um meio de reprodução financeira no território. (SILVA e CAMPOS, 2018, pág. 4).



Figuras 18, 19, 20 e 21: Fotografias dos vazios urbanos habitacionais/comerciais inseridos no mercado imobiliário, no bairro Colinas.

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.

Para concluir a análise do gráfico 3, analisaremos os vazios urbanos que constatarem condições de abandono (Figuras 22, 23 e 24) ou com edificações de construções precárias (Figuras 25 e 26), que ao todo somam 22 vazios (17,6% dos vazios listados no bairro



Colinos). Estes vazios subutilizados e estagnados acabam por indisponibilizar tal local para outras atividades, voltadas tanto para fim social quanto econômico do espaço urbano, também podendo se enquadrar no IPTU progressivo do tempo (BRASIL, 2001). Além disso, entendemos que a presença desses vazios no bairro Colinos acentua a sua característica enquanto especulação imobiliária, já que o proprietário pode aproveitar da construção do local, o camuflando em meio aos lotes edificadas, e esperar por um melhor momento em que o mercado pague mais pelo seu lote.



Figuras 22, 23 e 24: Fotografias dos vazios urbanos com características de abandono no bairro Colinos.

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.



Figuras 25 e 26: Fotografias dos vazios urbanos com construções precárias no bairro Colinos.

Fonte: Realizado pelo autor, 2024.



A partir da pesquisa de campo, observa-se que o bairro Colinos apresenta um número expressivo de vazios urbanos. Dentre esses, destacam-se os terrenos não edificados, sendo mais recorrentes aqueles murados — que, muitas vezes, se camuflam na malha urbana a que fazem parte— e os efetivamente não utilizados. Esses espaços tendem a passar despercebidos em uma leitura superficial da paisagem, mas revelam, quando analisados de forma mais atenta, a presença de áreas ociosas inseridas em uma área urbana já consolidada.

Além disso, a análise por meio de imagens de satélite revelou situações inicialmente interpretadas como vazios urbanos, mas que, em campo, mostraram-se como imóveis com grandes extensões de terreno e baixa ocupação construída. Foram identificados casos de lotes extensos com pequenas edificações ao fundo, bem como residências de grande porte acompanhadas por áreas livres equivalentes ou superiores à área construída. Esse padrão suscita questionamentos acerca do uso efetivo desses espaços, especialmente diante da ausência, na maioria dos casos, de práticas de manutenção, como limpeza do terreno ou outros cuidados, o que reforça a hipótese de subutilização.

Entende-se que tais vazios estão, em grande medida, associados à lógica da especulação imobiliária, uma vez que se localizam em áreas dotadas de infraestrutura, com presença de comércio e, sobretudo, de clínicas voltadas à área da saúde, indicando elevado potencial de valorização. Nessa perspectiva, a manutenção desses terrenos sem uso imediato não se configura como ausência de função, mas como uma estratégia de retenção, na qual os proprietários aguardam condições mais favoráveis de mercado para sua inserção, reforçando a dinâmica de especulação imobiliária.

Por fim, tais evidências indicam que os vazios urbanos no bairro Colinos não se restringem apenas aos terrenos totalmente desocupados, mas também incluem formas mais sutis de subutilização do solo. Essa condição contribui para especulação imobiliária do espaço urbano e para a manutenção de áreas com baixo aproveitamento em regiões valorizadas, revelando limites na efetivação da função social da propriedade e no próprio planejamento urbano municipal.



CONCLUSÃO

Ao analisar os vazios urbanos presentes no bairro Colinos, em Três Lagoas – MS, foi possível compreender que esses espaços não representam apenas terrenos desocupados no interior da cidade, mas expressam diretamente as contradições da produção do espaço urbano no contexto capitalista. Mesmo inseridos em uma área central consolidada, dotada de infraestrutura, serviços e elevado valor imobiliário, tais vazios permanecem presentes e revelam a lógica da retenção do solo urbano como estratégia de valorização fundiária e especulação imobiliária. Além, nota-se que a existência dos vazios urbanos não está relacionada à falta de infraestrutura ou à ausência de condições para sua ocupação, mas aos interesses econômicos que ditam e orientam a produção e o uso do espaço urbano.

Os levantamentos realizados evidenciaram uma quantidade significativa de vazios urbanos no bairro Colinos, entre terrenos baldios, imóveis abandonados e áreas subutilizadas. Esses espaços acabam contribuindo para diversos problemas urbanos, como a expansão descontínua da cidade, a intensificação da especulação imobiliária e o aumento das desigualdades socioespaciais.

Um dos aspectos importantes observado durante a pesquisa refere-se à atuação do poder público diante da existência desses espaços. Embora a legislação urbana brasileira disponha de instrumentos voltados à garantia da função social da propriedade, como o parcelamento, edificação e utilização compulsória e o IPTU progressivo no tempo, verificou-se que tais mecanismos ainda possuem pouca efetivação no município, favorecendo a permanência de imóveis urbanos ociosos em áreas valorizadas.

Por fim, conclui-se que a pesquisa alcançou os objetivos propostos ao identificar, mapear e analisar os vazios urbanos presentes no bairro Colinos, relacionando-os com o processo de produção do espaço urbano em Três Lagoas – MS. Além disso, o trabalho reforçou a importância do levantamento de campo para a compreensão da realidade urbana, uma vez que a observação direta permitiu identificar características e dinâmicas que não seriam plenamente percebidas apenas por meio das imagens de satélite. Assim, espera-se que esta pesquisa possa contribuir para futuras discussões sobre planejamento urbano, função



Serviço Público Federal
Ministério da Educação

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



social da propriedade e políticas públicas voltadas ao uso mais equilibrado e socialmente justo do espaço urbano.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARATELLI, A. E. dos S.; MILANI, P. H. **A Especulação Imobiliária versus o acesso a habitação: temos que fazer a luta pela terra, a luta pela moradia.** Revista Eletrônica da Associação dos Geógrafos Brasileiros – Seção Três Lagoas/MS – no 30 – Ano 15, novembro 2019.

BOCATO, L. A. M. **A Verticalização das Moradias Populares em Três Lagoas: A Espoliação do Valor Social da Terra.** Revista Conexão Eletrônica, Três Lagoas-MS, v.11, p.951-964, 2014.

BRASIL. **Lei 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. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm > Acesso em: 10 jun. 2026.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano.** 2. ed. São Paulo: Contexto, 2013.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** 5. ed. São Paulo: Ática, 1995.

DELCOL, R. F. R, MILANI, P. H. **A produção do espaço Urbano em Três Lagoas – MS com base na dinâmica demográfica.** Geografia (Londrina) v. 31. n. 2. pp. 87-106, 2022.

GALVÃO, F. F. **Vazios Urbanos: Implementação de Instrumentos de Gestão e Produção do Território Urbano em Três Lagoas - MS.** 2013. Dissertação de Mestrado em Geografia, Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, 2013.

GONÇALVES, L. M. **Os vazios urbanos como elemento estruturador do planejamento urbano.** In: Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável, 4. Universidade do Algarve, 2010.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Annablume, 2005.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.** Três Lagoas: IBGE.

INSTITUTO PÓLIS. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** 2. ed. Brasília: s. n., 2002.

PREFEITURA DE TRÊS LAGOAS. **Plano Diretor de Três Lagoas.** 2016.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** 5º ed. São Paulo: Contexto, 1994.

SILVA, G. Q., & CAMPOS, L. S. D. **Análise e identificação de novos vazios urbanos na cidade de Três Lagoas–MS.** XIX ENCONTRO NACIONAL DE GEÓGRAFOS BRASILEIROS. João Pessoa–PB: Universidade de São Paulo, 2018.

SMOLKA, M. O. **Informalidade, pobreza urbana e mercado de terras: regularização fundiária e políticas urbanas na América Latina.** Lincoln Institute of Land Policy, 2003.



Serviço Público Federal
Ministério da Educação

Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul



SOUZA, C. L. **Análise dos vazios urbanos no centro da cidade de Ituiutaba/MG.** 2019.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Geografia) – Universidade Federal de
Uberlândia, Ituiutaba, 2019.