

## VAZIOS URBANOS E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM LAGARTO-SE

**Lucycleide Santos Santana**  
lucycleide\_santana@yahoo.com.br

**Luciano Silva Vasconcelos**  
luciano.vasconcelos@ifs.edu.br

**Camila da Silva Garcia**  
camilaah.garcia2003@gmail.com

**Maria Eduarda Silva Santana**  
mariaeduarda-01@live.com

**Resumo** – Como fenômeno urbano só recentemente problematizado, os vazios urbanos já incorporam uma multiplicidade de termos e conceitos articulados em distintas situações, no entanto, é inquestionável que a má administração dessas áreas podem causar danos a população. Partindo do pressuposto que vazios urbanos seriam áreas inutilizadas, subutilizadas ou em desuso que se encontram dentro do perímetro urbano, a presente pesquisa teve como propósito produzir conhecimento sistemático sobre os vazios urbanos e a produção habitacional da cidade de Lagarto. A problemática proposta configurouse como elemento de suma importância para o planejamento claro e organizado do perímetro urbano em questão, considerando o fato do desenvolvimento significativo e acelerado da cidade de Lagarto. Levantou-se a hipótese que o fenômeno de expansão da malha urbana do município é conseguinte do advento da implantação da Universidade Federal de Sergipe (UFS), Hospital Regional e da construção de um Shopping Center. Diante do contexto de uma cidade lotada, o cenário urbano do município de Lagarto foi redefinido, visto isso, percebeu-se alterações na dinâmica imobiliária local. O mercado imobiliário se expande pela localidade a medida que o valor da terra é reconstruído em virtude das novas instituições (UFS, Hospital Regional e Shopping) e o surgimento constante de novos projetos de conjuntos, loteamentos e condomínios que já se encontram em execução.

**Palavras-Chave:** vazios urbanos; planejamento; dinâmica imobiliária

## INTRODUÇÃO

O fenômeno de Vazios Urbanos se configura como uma pauta recentemente problematizada, no entanto, possui uma multiplicidade de conceitos e questões em seu entorno. Mas, de maneira simplificada, pode ser definido como áreas que estão contidas na malha urbana que não se encontram ocupadas.

A criação e a expansão destas áreas vazias se encontram estritamente relacionadas com o mercado imobiliário e seu caráter especulativo, tendo em vista que, a relação entre especulação imobiliária e a existência dos vazios urbanos caracteriza-se como consequência da espera pela supervalorização de lotes e glebas de interesse imobiliários e dos investimentos governamentais e privados na infraestrutura das regiões centrais das cidades.

A existência de espaços ociosos na malha urbana atinge cidades de diferentes portes, acarretando consequências no âmbito social, econômico e ambiental, efeito da sua má administração. Isso gera desperdícios e problemas na infraestrutura urbana, devido à incompatibilidade com a realidade e o que está descrito no Plano Diretor.

Por ser um fenômeno recentemente analisado, não há um amplo debate acerca dos vazios urbanos, já que pouco tem sido objeto central de estudos, por isso apresentam uma multiplicidade de conceitos articulados em diversas situações, sem delimitações, resultando em conflitos no momento da formulação conceitual padrão.

Para Silva (2015) a dificuldade na definição desse termo se dá graças a sua abrangência e generalidade, necessitando de uma conceituação em que esteja vinculado as particularidades de cada situação, em diferentes escalas e dimensões do fenômeno urbano.

Sendo assim, percebe-se que a dinâmica imobiliária é um fator determinante na estratégia de implantação de loteamentos.

Nestas condições, o capital imobiliário transforma as áreas rurais em urbanas à medida que os loteamentos são instalados nas áreas mais afastadas dos centros, expandindo para as áreas periféricas da cidade e criando novos centros secundários, ou seja, novos centros de valorização, permitindo que se formem novos vazios em seus interiores.

A cidade de Lagarto, Sergipe, encontra-se em constante crescimento e desenvolvimento urbano. Acredita-se que tal crescimento seja conseguinte da implantação da Universidade Federal de Sergipe, que conta com um Núcleo de Saúde Universitário, do Hospital Regional e da construção (em andamento) de um Shopping Centre, somada às ofertas de moradias de qualidade, vinculadas a colaboração de políticas públicas habitacionais com parceria da Caixa Econômica Federal.

Desta forma, a cidade vem se destacando e tornando-se alvo para novos investimentos imobiliários. Diante disso, a malha urbana da cidade de Lagarto foi redefinida, conseqüentemente, a dinâmica imobiliária foi alterada e se instala uma nova dinâmica de mercado no entorno das novas instituições implantadas. Portanto, é compreensível o surgimento de novos projetos de conjuntos, loteamentos e condomínios que já se encontram em execução.

Sabe-se que a existência de vazios urbanos nas cidades evidencia a ausência de planejamento urbano, característico da maioria das cidades brasileiras devido a urbanização tardia e acelerada. Além de que, a existência destes significa comprometer a segurança

da população, pois os lotes e terrenos vazios são alvos do descarte irregular de lixo e são suscetíveis para a proliferação de doenças como a dengue. Com a lei federal Nº 10.257 de 2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, torna-se possível estabelecer maior e melhor planejamento e desenvolvimento urbano devido a regulamentação de instrumentos de gestão urbana, o que impediria a especulação, e conseqüentemente, o surgimento de vazios na malha urbana.

À medida em que o tecido urbano segue a valorização imobiliária são formados núcleos de ocupação afastados do centro, provocando a expansão por meio de centros secundários, originando novos vazios e focos de valorização na mesma proporção em que a malha urbana se desenvolve. Esses fatores favorecem a exclusão social, aumentando o crescimento periférico devido à estratégia de implantação de loteamentos adotada pelo capital imobiliário. Nessa conjuntura, Rolnik (2016) afirma que:

[...]Essa situação de exclusão é muito mais do que a expressão das desigualdades sociais e de renda: ela é agente de reprodução dessa desigualdade. Em uma cidade dividida entre a porção legal, rica e com infra-estrutura, e a ilegal, pobre e precária, a população que está em situação desfavorável acaba tendo muito pouco acesso a oportunidades de trabalho, cultura e lazer.

Em virtude desses pontos citados acima, os novos loteamentos acabam: sem infraestrutura de manutenção da administração que não alcançam esses locais ou são falhos; sendo distantes de lugares essenciais; e sem serviços básicos para a população residente desses bairros, a qual, geralmente, são de baixo poder aquisitivo (Rolnik,2015). E existem sem o auxílio do poder público que se encontram sem recursos, em sua maioria, para investir nas áreas desqualificadas e que, junto com os agentes fundiários, são responsáveis por gerar essa renda urbana, aumentando a desigualdade (Bassul,2016).

Com a finalidade de construir conhecimento sistemático sobre vazios urbanos e produção

habitacional da cidade de Lagarto nesses últimos anos, o artigo em questão apresenta resultados da atual situação dos condomínios e loteamentos da cidade de Lagarto. Dessa maneira, este documento estuda as áreas vazias que foram ocupadas devido ao processo de desenvolvimento da cidade. Como forma de contribuir para as discussões de planejamento e desenvolvimento urbano sob a gestão das administrações municipais, o trabalho auxilia no remapeamento da cidade, evidenciando a identificação dos empreendimentos e os vazios sob possível especulação imobiliária. Assim, a terra não seria usada de forma indevida, compactuando com o capital imobiliário, mas sim, cumpriria a sua função social.

## MATERIAL E MÉTODOS

Este artigo envolve um estudo de abordagem qualitativa, que contempla a pesquisa bibliográfica e contribui significativamente para o remapeamento da cidade de Lagarto.

Sendo assim, enriquece os debates e discussões a respeito de planejamento e desenvolvimento urbano sob a gestão das administrações municipais, sustentando a importância dos Planos Diretores para a regulamentação, controle e organização dos municípios brasileiros.

A princípio, a pesquisa foi dividida em quatro partes: bibliografia, levantamento de dados e mapeamento das áreas, através da pesquisa de campo, e análise de dados. A revisão bibliográfica foi efetuada por meio de apresentações, estudos e discussões sobre vazios urbanos e dinâmica imobiliária, que auxiliaram na composição de todo o corpo teórico-conceitual deste artigo. Os documentos oficiais utilizados foram: Constituição Federal (BRASIL, 1988), Estatuto da Cidade (2001) e Plano Diretor do município de Lagarto.

Tendo em vista a situação de emergência em saúde pública devido à propagação do COVID-19, a equipe responsável pelo artigo decidiu cancelar a pesquisa de campo. Em

virtude disso, o levantamento e mapeamento das áreas estudadas foram realizados através dos decretos de aprovação da implantação dos projetos estudados para a pesquisa que estão disponíveis no site da Prefeitura Municipal, dos mapas e dados disponibilizados pela Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal de Lagarto, e na tentativa de se obter uma melhor visualização das áreas utilizou-se o software *Google Earth* (software desenvolvido e distribuído pela empresa Google, cuja função é apresentar um modelo tridimensional do globo terrestre). Dessa forma, os condomínios, loteamentos e desmembramentos foram visualizados a partir das imagens de satélite.

Os dados coletados foram referentes às regiões da cidade de Lagarto, Sergipe, que antes eram caracterizadas como vazios urbanos e que atualmente estão ocupadas ou vão ser ocupadas por condomínios, loteamentos e desmembramentos. Os dados permitem a identificação dos condomínios, loteamentos e desmembramentos, e permitem, através de uma análise e estudo aprofundado a respeito de dinâmica imobiliária, traçar um perfil da dinâmica imobiliária que rege em Lagarto no período de 8 anos atrás, ou seja, durante os anos de 2012 a 2020.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Em virtude da pujança econômica do município, foram realizados grandes investimentos federais e estaduais, como a implantação do Campus da Saúde da UFS, na reforma e ampliação do Mercado Público, na reestruturação do Balneário Bica e na criação e aparelhamento do antigo Hospital Regional.

Este foi transformado para Hospital Universitário por meio doação do Governo Estadual à UFS. Portanto, a gestão do hospital atualmente cabe à universidade, que por ser uma instituição referenciada, atende tanto os pacientes da região quanto das regiões vizinhas.

É importante salientar que a inserção da UFS Campus Lagarto só foi possível e viável

devido a instalação do hospital, em 2010. O hospital tanto estimulou a vinda de profissionais da saúde para a cidade, quanto passou a exigir a formação de mais mão de obra qualificada.

Sendo assim, Lagarto passou a atrair muitos estudantes que almejam concluir seu ensino superior na instituição federal não só do próprio Estado de Sergipe, como também dos outros Estados brasileiros. Desta forma, Lagarto caracteriza-se, tecnicamente, como uma cidade universitária.

Os demais empreendimentos que são comuns à cidade de Lagarto correspondem, principalmente, ao setor imobiliário. Vários projetos imobiliários públicos e privados têm sido efetuados na malha urbana da cidade.

Estes possuem tipologias variadas, desde grandes condomínios fechados, a loteamentos e residenciais. Diante disso, observa-se que a cidade de Lagarto se tornou alvo para o capital imobiliário, tendo em vista que, toda esta movimentação empresarial tem sido motivada principalmente pela economia estável e bem estruturada do município, somada ao grande potencial de crescimento e desenvolvimento populacional do município de Lagarto.

Tendo isso posto, é compreensível o fato de que Lagarto é um dos municípios que mais crescem em Sergipe. Partindo desta reflexão, ao analisar a malha urbana da cidade observouse um crescimento significativo na quantidade de empreendimentos imobiliários em um período de 8 anos. Através da pesquisa foi possível identificar estes investimentos e estudá-los sob a perspectiva do mercado imobiliário. Observou-se que a implantação destas propriedades marca, de certa forma, a expansão e desenvolvimento da malha urbana lagartense, pois tanto as áreas centrais como as áreas mais periféricas foram ocupadas por novos conjuntos e loteamentos, tanto de iniciativa privada quanto pública, o que proporcionou aumento na malha urbana municipal.

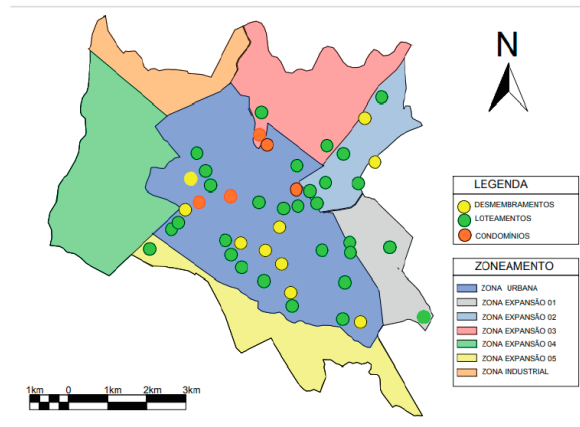


Figura 1 - Localização dos imóveis na cidade de lagarto.

Como produto desta análise, se obteve uma relação com cerca de 45 empreendimentos imobiliários de tipologias variadas. Esta relação consta com 5 condomínios, 8 desmembramentos e 32 loteamentos. O levantamento produzido serviu como base para a confecção de um mapa, o qual possibilita analisar e identificar os empreendimentos nas mediações da cidade de lagarto. A partir deste mapa foi possível traçar um determinado perfil imobiliário da cidade de lagarto, sendo assim, foram confeccionadas manchas a respeito das áreas da cidade que possuem mais projetos imobiliários nas limitações de suas terras, o que possibilitou concluir qual seria a zona ou bairro da cidade de lagarto que detém maior interesse da indústria imobiliária.

Em virtude da mancha traçada que expõe a quantidade de projetos por bairro/zona, foi observado que as áreas que se destacam são a Zona de Expansão 02 e os bairros Ademar de Carvalho, Pratas e Libórios. A Zona de Expansão 02 é o que apresenta mais propriedades em sua região, sendo em um total 7, representando cerca de 15% das 45 que foram analisadas, já o Ademar possui 6, correspondente a 13%, e os distritos Libórios e Pratas tem a mesma quantidade de investimentos 5, ou seja, cerca de 11% dos investimentos que foram analisados. Os que possui as menores quantidades de empreendimentos imobiliários são os bairros Estação e Laudelino Freire, onde não foi identificado nenhum empreendimento imobiliário para a pesquisa.

No entanto, sabe-se que apenas a confecção da mancha não é suficiente para compreender a dinâmica imobiliária que se instala em Lagarto, é necessário analisar a natureza dos investimentos que se instalam nos diferentes distritos. Sendo assim, ao analisar os dois maiores destaques da mancha nota-se que existe um contraste nas características dos empreendimentos implantados nas áreas da Zona de Expansão 02 e do bairro Ademar de Carvalho.

Observa-se que enquanto a Zona de Expansão 02 possui, em sua maioria, projetos imobiliários realizados através da iniciativa privada, como por exemplo o Marinas's Club, Colorado e Loteamento Silva, bem como no bairro Pratas, onde a maioria dos loteamentos e condomínios foram realizados por empresários lagartenses. Diferentemente dos projetos realizados no distrito Ademar de Carvalho, em que parte significativa dos projetos são ações da prefeitura, como exemplo o Conjunto João Nogueira e o Conjunto Júlia Nogueira, ou foram atribuídos através da policagem interiorana lagartense, como no caso do loteamento Campo da Vila.

Em suma, esta observação é de extrema importância, pois o fator localização é parte importante para o mercado imobiliário, sendo assim, para aqueles imóveis que visam a comercialização, certamente, as empresas e empresários por trás das construções escolhem áreas nobres, que se desenvolvem bem, com infraestrutura e demais atributos que possam contabilizar no valor da terra no geral. Já os imóveis que visam a política habitacional, garantir o direito à moradia, não atribuem o fator localização como elemento decisivo para a escolha do terreno onde se pretende desenvolver moradia de qualidade para quem não tem.

Diante disso, observou-se que enquanto os grandes empresários e empresas lagartenses apostaram em localizar os seus projetos em regiões próximas aos centros urbanos ou em locais mais bem desenvolvidos, a maioria das obras realizadas pela prefeitura são destinadas as zonas de expansão ou nas partes mais periféricas

da cidade, como exemplo o Conjunto Habitacional Antônio Martins de Menezes, o Residencial Kaptiva e os conjuntos João Nogueira e Júlia Nogueira, já citados anteriormente.

Nessa perspectiva, concluiu-se que a área de maior interesse imobiliário está localizada na região oeste-sudoeste do município de Lagarto, especificamente, a área que corresponde a Zona de Expansão e o bairro Pratas, que são distritos próximos um do outro e que se assemelham por manifestar mais investimentos voltados para o mercado imobiliário, por apresentar as maiores quantidades de loteamentos, condomínios e desmembramentos nas dimensões dos distritos.

## CONCLUSÕES

Em suma, o mercado imobiliário é responsável por modificar o espaço na medida que a malha urbana da cidade cresce. Em Lagarto, através dos novos condomínios e loteamentos que foram e estão sendo construídos, observa-se a transformação do espaço rural em urbano.

Embora este método seja comum à implantação de condomínios e loteamentos na dinâmica imobiliária, esta estratégia não é benéfica para a cidade, pois criam-se vazios especulativos a medida que os loteamentos e condomínios são construídos fora da malha urbana se tornam centros secundários da cidade, enquanto as terras entre o centro e os loteamentos em questão estão propícias a se tornarem vazios urbanos.

Portanto, ao destacar as medidas da Prefeitura Municipal de Lagarto na escolha da localização dos conjuntos e loteamentos construídos com intuito de beneficiar a população carente ao tomar medidas em relação às políticas habitacionais, nota-se que a própria administração do município não se esforça para diminuir a incidência do fenômeno de vazios urbanos ou não está ciente do perigo dos vazios urbanos para a população lagartense.

Sendo assim, é necessário que a administração do município de Lagarto tenha noção que as suas ações não são promissoras

para a população lagartense e nem prosperam na melhora do espaço urbano. Diante disso, é necessário a capacitação dos profissionais responsáveis pela gestão urbana da cidade, profissionais que executem o plano diretor e garantam as melhoras no espaço urbano da cidade de Lagarto.

## **REFERÊNCIAS**

BASSUL, José Roberto. **Estatuto da cidade: Antecedentes e Perspectivas**. Youtube, 16 de Agosto de 2016. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=ilUVuhDJ8Xs>>. Acessado em: Junho de 2020.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Estatuto da Cidade. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acesso em: 31 mar. 2020.

SILVA, P. J. **Vazios urbanos e a dinâmica imobiliária na produção do espaço em Natal/RN**. 2015. 114 f. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) – Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes, Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal.

ROLNIK, R. A construção de uma política fundiária e de planejamento urbano para o país – avanços e desafios. **Rev. IPEA - políticas sociais - acompanhamento e análise**. v.12.p.199-210, 2016.