



URBANIZAÇÃO VACANTE: A PRODUÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VAGOS NO BRASIL

VACANCY URBANIZATION: THE PRODUCTION OF VACANCY RESIDENTIAL PROPERTY IN BRAZIL

URBANIZACIÓN VACANTE: LA PRODUCCIÓN DE PROPIEDAD RESIDENCIAL VACANTE EN BRASIL

INDICAR EIXO TEMÁTICO

Autor 1
MOREIRA, Tomás
PhD.

Estudos Urbanos; Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
tomas_moreira@sc.usp.br



URBANIZAÇÃO VACANTE: A PRODUÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VAGOS NO BRASIL

RESUMO

Há uma miríade de estudos sobre vacância urbana, de diversas abordagens e objetivos, que analisam as várias expressões da produção dos vazios urbanos. Os estudos brasileiros sobre o tema ainda são restritos e carecem de categorizações. Há uma gama de vertentes. O objetivo deste trabalho é analisar a vertente que aborda a vacância imobiliária relacionada ao estoque de imóveis residenciais vagos. O método empregado para a pesquisa é de análise quantitativa e descritiva. Dentre as principais conclusões destaca-se o reconhecimento do fenômeno da urbanização vacante como estrutural ao modelo contemporâneo da produção capitalista do espaço. Os resultados deste trabalho contribuem aos estudos teóricos-científicos ao aportar novas compreensões sobre o processo de produção da vacância urbana das cidades brasileiras.

PALAVRAS-CHAVE: urbanização vacante. vacância imobiliária. estoque de imóveis residenciais vagos.

ABSTRACT

There is a myriad of studies on urban vacancy, with different approaches and objectives, which analyze the various expressions of the production of urban voids. Brazilian studies on the subject are still limited and lack categorization. There are a range of strands. The objective of this work is to analyze the aspect that addresses real estate vacancy related to the stock of vacant residential properties. The method used for the research is quantitative and descriptive analysis. Among the main conclusions are the recognition of the phenomenon of vacant urbanization as structural to the contemporary model of capitalist production of space. The results of this work contribute to theoretical-scientific studies by providing new understandings about the production process of urban vacancy in Brazilian cities.

KEYWORDS: vacancy urbanization. real estate vacancy. inventory of vacant residential properties.

RESUMEN

Existen multitud de estudios sobre la desocupación urbana, con diferentes enfoques y objetivos, que analizan las diversas expresiones de la producción de vacíos urbanos. Los estudios brasileños sobre el tema aún son restringidos y carecen de categorización. Hay una variedad de aspectos. El objetivo de este trabajo es analizar el aspecto que aborda la desocupación inmobiliaria relacionada con el stock de propiedades residenciales desocupadas. El método utilizado para la investigación es el análisis cuantitativo y descriptivo. Entre las principales conclusiones destaca el reconocimiento del fenómeno de la urbanización desocupada como estructural al modelo contemporáneo de producción capitalista del espacio. Los resultados de este trabajo contribuyen a los estudios teórico-científicos proporcionando nuevos conocimientos sobre el proceso de producción de vacancia urbana en las ciudades brasileñas.

PALABRAS-CLAVE: urbanización vacante. vacancia inmobiliaria. inventario de propiedades residenciales desocupadas.

INTRODUÇÃO

Há uma miríade de estudos internacionais sobre vacância urbana, de diversas abordagens e objetivos, que constituem material substancial para compreender as várias expressões da produção dos vazios urbanos, bem como o descontrole fundiário, o papel especulativo da vacância, as previsões futuras de vacância imobiliária e fundiária. Há estudos que buscaram compreender: as origens e razões da formação dos vazios urbanos; a localização, evolução quantitativa e mesmo a capacidade de previsão futura de padrões de vacância; as múltiplas noções de vacância e categorias empregadas; a metodologia definida para distinguir os tipos de vacância; a qualidade e utilização formal ou informal, definitiva ou provisória dos vazios urbanos; os efeitos negativos da desordenada ocupação e uso dos terrenos vazios urbanos; as formas de reversão e controle dos efeitos negativos; os impactos nos espaços urbanos, em suas



diferentes escalas, em cidade com menor ou maior expansão urbana, bem como em cidade com aumento ou declínio demográfico, bem como em função das condições sociais, econômicas e físicas; além das relações com as crises imobiliárias e dinâmicas econômicas (CLICHEVSKY, 2007; NEWMAN, BOWMAN, LEE e KIM, 2016).

No Brasil, os estudos sobre a vacância fundiária e imobiliária passaram a ser mais frequentes desenvolvidos a partir dos anos 2000, fruto de trabalhos oriundos de seminários, diagnósticos oficiais desenvolvidos por instituições públicas, movimentos sociais e instituições do mercado (FURTADO e OLIVERIA, 2002), bem como pelo crescente número de teses e dissertações desenvolvidas nas universidades brasileiras (ALVAREZ, 1994; BORDE, 2006; PEIXOTO, 2011; COSTA, 2017; FERNANDES, 2019; ROSSI, 2020).

Há inúmeros estudos brasileiros sobre a vacância em áreas centrais (NAKANO, 2018), especialmente em regiões metropolitanas das capitais dos estados, construídos a partir de dados federais e municipais. Há inúmeros trabalhos que buscaram conhecer os levantamentos sobre a vacância imobiliária, realizada por agentes populares. A pesquisa de Silva, Biava e Sígolo (2008) foi estruturada a partir de levantamento realizado pelos movimentos de moradia de imóveis construídos vacantes, que posteriormente foi incorporado ao cadastro de imóveis vagos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbana da Prefeitura de São Paulo. O trabalho destes três autores, realizado por meio de levantamento de campo, demonstrou que os dados levantados não correspondiam aos valores apresentados pelo IBGE. Segundo os autores a vacância é de fato estimulada pela falta de aplicação de instrumentos de restrição à propriedade subutilizada e pela tolerância face às dívidas tributárias.

Há ainda estudos recentes que se aprofundaram nos dados da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias buscando compreender sobre a capacidade de incorporação imobiliária quando anunciaram o elevado crescimento de lançamento de imóveis, durante o período da pandemia da COVID-19, de 30% para o ano de 2021, comparativamente com o ano anterior (AGÊNCIA BRASIL, 2022), bem como sobre a expansão da atuação das empresas incorporadoras para diversas cidades do território nacional, como anunciado em diversas cidades do interior do estado de São Paulo, fato constatado desde o início do século XXI (RUFINO, 2020).

Frente aos diversos estudos sobre a vacância urbana há que compreender as diversas vertentes, tais como de estudos sobre a produção da vacância urbana relacionados ao estoque de imóveis residenciais vagos, relacionados ao processo de expansão urbana, relacionados à formação de edifícios fundiários, assim como os relacionadas aos processos contemporâneos de produção do espaço urbano. Frente a necessidade de compreensão das vertentes de estudos sobre a produção da vacância urbana na conformação socio territorial brasileira, este trabalho objetiva analisar a vertente que aborda a vacância imobiliária relacionada ao estoque de imóveis residenciais vagos. Para tanto adotou-se o método quantitativo descritivo.

VERTENTES DE ESTUDOS BRASILEIROS SOBRE A PRODUÇÃO DA VACÂNCIA URBANA

Embora o crescimento de estudos sobre a vacância urbana no Brasil tenha ocorrido nas duas últimas décadas, os estudos sobre o tema foram realizados desde os anos de 1950 e 1960, e estiveram correlacionados, sobretudo, com a dinâmica de urbanização, o déficit habitacional e a reforma urbana.

Estudos realizados sobre a vacância na cidade de São Paulo, por exemplo, apontaram os principais questionamentos da produção e os problemas causados pelos vazios urbanos. Petrone (1955) assinalou a gravidade do fenômeno da vacância intraurbana fundiária e imobiliária, nos anos de 1950, num momento de grande incentivo ao crescimento da cidade, onde era corrente a implantação de novos loteamentos em zonas cada vez mais distantes do centro. Bonduki (2017) demonstrou que a temática dos vazios urbanos esteve no bojo do Seminário de Habitação e Reforma Urbana, em 1963, onde se discutiu a importância de definição de novas políticas habitacionais e o estabelecimento eminente de uma reforma urbana. Pereira (2017) apontou que durante o seminário, de 1963, foi



pautado um conjunto de medidas de combate à especulação de terras ociosas, uma vez que os ganhos sobre ociosidade da terra pelo mercado imobiliário representavam o desperdício público. Campanário (1984), por sua vez, ao analisar os vazios urbanos do município de São Paulo, nos anos de 1970, abordou o poder dos proprietários fundiários de reter um terreno sem uso social e as consequências da especulação imobiliária, no que diz respeito aos recursos ociosos, os custos de urbanização e as condições de vida. Nesta prerrogativa, a Secretaria Municipal de Planejamento da cidade de São Paulo estruturou, entre os anos de 1970 e 1980, propostas de combate aos excessos de vazios urbanos e a especulação da terra urbana ao apresentar instrumentos urbanísticos de controle fundiário.

Os estudos sobre a relação de vacância imobiliária com déficit habitacional sempre estiveram presente no Brasil, tendo em vista os enormes contrassensos do desenvolvimento urbano e a necessidade de resolver o déficit habitacional brasileiro. Esta associação direta é equivocada, uma vez que os domicílios vagos não se encontram necessariamente aptos a serem destinados para habitação e não representam a disponibilidade direta ao mercado imobiliário, a relação é mais complexa. Apesar da precipitação em relacionar ambas as situações, é extremamente aceitável à constância desta associação. O fato é que esta relação tem um caráter elucidativo dos combates a serem enfrentados pelos poderes públicos não apenas frente à vacância, mas constantemente ao déficit habitacional e as péssimas condições de moradia que grande parte da população brasileira enfrenta.

A relação entre vacância imobiliária e déficit habitacional foi bastante abordada por políticos brasileiros a partir dos anos de 1980, uma vez que o Censo Demográfico Brasileiro de 1980, realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, apresentou pela primeira vez dados sobre a ociosidade dos domicílios nacionais, com relação aos domicílios vagos, fechados e de usos ocasionais. Até os anos de 1980, não havia dados nacionais, apenas dados elaborados por alguns dos municípios brasileiros, como o realizado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro (2007). No início dos anos de 1980, alguns governantes arrolaram em seus discursos a ociosidade dos vazios urbanos, os quais poderiam ser utilizados para programas habitacionais. Em 1982, Leonel Brizola propôs, durante as eleições do Rio de Janeiro, assentar cerca de um milhão de famílias nos vazios urbanos existentes na região metropolitana, que estavam à mercê da especulação imobiliária desde 1940 (MORENO, 1983). Em 1983 quando candidato a prefeito da cidade de São Paulo, Mário Covas denunciou a existência e manutenção dos vazios urbanos na capital, que representavam na época cerca de 40% da área urbanizada.

No mesmo período, início dos anos de 1980, a Conferência Nacional dos Bispos do Brasil pautou a questão da ociosidade urbana, em sua 20ª Assembleia Geral com o tema “propriedade e uso do solo urbano”, quando foi denunciado a existência dos estoques de terra urbana com princípio especulativo e as remoções forçadas das áreas irregulares. Como resultado do encontro foi produzido o relatório ‘Solo Urbano e Ação Pastoral’, o qual relatou as denúncias e as proposições de regularização fundiária de assentamentos informais, o combate aos vazios urbanos com fins especulativos e a submissão da propriedade à sua função social.

O reconhecimento da vacância urbana, enquanto problema social e econômico se refletiu na formulação do Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, de 1983, o qual apresentou diretrizes para a definição de instrumentos de intervenção de controle da urbanização pelo poder público. Em 1988, a discussão construída sobre os impactos da vacância urbana foi sentida na inclusão da questão no capítulo sobre a política urbana da Constituição Federal de 1988, artigos 182 e 183 (CARNEIRO e SILVA, 2020). Em 2001, o Estatuto da Cidade, após 13 anos até sua aprovação, regida por disputas e conflitos, contribui para consolidar as recomendações de regulação do uso do solo urbano, por intermédio de instrumentos urbanísticos que permitissem reverter à presença da vacância urbana e contribuísse para um maior controle do espaço urbano, pelo poder público. Consecutivamente, a inclusão do enfrentamento da vacância urbana é percebida na elaboração dos Planos Diretores e Planos Locais de Habitação de Interesse Social, bem como em Constituições Estaduais e Leis Orgânicas.



Dentre o conjunto de estudos brasileiros, destacam-se os que abordaram, deste os anos de 1980, a compreensão do estoque de imóveis vagos (CAMPANÁRIO, 1984); a análise de vazios urbanos em áreas centrais; a vacância fundiária apresentadas nos Planos Diretores Municipais, com maior ênfase após 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade e a obrigatoriedade da elaboração de por grande parte dos municípios brasileiros, bem como a vacância apresentada pelos Planos de Habitação de Interesse Social (RIBEIRO e MOREIRA, 2014). Destacam-se também os trabalhos que abordam a estimativa da vacância do terciário; as metodológicas de levantamento (ROSSI e MOREIRA, 2021); e as bases cadastrais e instrumentos de gestão da vacância urbana.

Estudos mais recentes e ainda pouco abordados para a compreensão e reflexão da vacância urbana dizem respeito à desafetação de bens públicos para destinação do mercado imobiliário, transformando os vazios públicos em vazios fundiários privados, ou estudos sobre a subutilização de estacionamentos, que por si só se apresentam como espaços subutilizados, ou ainda a vacância imobiliária e fundiária, incorporada por fundos imobiliários.

Estudos relacionados à vacância urbana também foram desenvolvidas no que tange o crítica e enfrentamento dos instrumentos urbanísticos como reguladores dos vazios imobiliários e fundiários; os efeitos dos vazios no custo de urbanização; as investigações sobre o registro da história das ocupações de vazios urbanos a partir, por exemplo, de relatos dos próprios movimentos sociais (RODRIGUES, 2013); as investigações sobre a falta de recursos ou interesses dos proprietários de imóveis para realizarem obras ou transformações de uso; os estudos sobre a morfologia urbana com estoque de vazios urbanos (ROSA, 2008); bem como estudos sobre conflitos fundiários (MARICATO, 2015; MARICATO e TANAKA, 2006); sobre a propriedade privada da terra; sobre a função social da propriedade; sobre as desvantagens financeiras da vacância e crises econômicas; sobre a relação entre os espaços vacantes e a degradação do quadro de vida; sobre programas de renovação urbana em imóveis vacantes. Outras abordagens mais recentes como urbanismo tático, urbanismo de guerrilha, urbanismo insurgente e urbanismo bottom-up têm representado propostas de reivindicar e reaproveitar terrenos vazios por meio da implantação de funções temporárias, ecológicas ou de lazer além de outras necessidades da população.

Para a compreensão do que considero o arranjo da produção da vacância urbana, destaca-se, dentre as vertentes de estudos, a produção de vacância imobiliária relacionada ao estoque de imóveis residenciais vagos.

VACÂNCIA IMOBILIÁRIA RELACIONADA AO ESTOQUE DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS VAGOS

Informações quantitativas da vacância imobiliária são frequentemente elaboradas pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, no Brasil. Além do ente federal, responsável pela estruturação dos mais contínuos levantamentos de dados, há outros agentes produtores de dados que se propõem a fazer levantamento, sempre confrontando com os dados do IBGE. O poder público municipal, os agentes de mercado e os agentes populares também realizam levantamentos da vacância fundiária (CLICHEVSKY, 2002). Entretanto o IBGE não realiza levantamento quantitativo sobre vacância fundiária, apenas o imobiliário.

No caso do brasileiro, os dados sobre os domicílios particulares foram levantados com maior frequência a partir do ano de 1940, com a criação do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, em 1936, por meio da realização do Censo Demográfico. Inicialmente os levantamentos abarcavam a compreensão dos melhoramentos urbanos, que perdurou até os anos de 1977. Os dados sobre habitação passam a fazer parte de levantamentos apenas esporádicos e irregulares, como os dados de 1965 a 1978 sobre os programas do Banco Nacional de Habitação, em comparação com informações de outras temáticas sociais, como saúde, previdência e trabalho. Informações de excelência para constituição de políticas governamentais. A falta de dados sobre a questão habitacional demonstrava a não inclusão das problemáticas habitacionais na agenda do Estado brasileiro (MOREIRA, 2008), que sempre foi um dos temas de maior visibilidade política no país. O tema de habitação aparece apenas em um capítulo dos Anuários Estatísticos do Brasil, em 1963,



numa seção designada urbanização. A alteração dos levantamentos e a incorporação efetiva de dados sobre habitação surgem apenas a partir de 1977. O censo de 1980 é resultante das incorporações sobre os primeiros dados sobre habitação e a incorporação definitiva nos censos posteriores.

Os dados sobre os domicílios residenciais particulares vagos começaram a ser levantados a partir do Censo Demográfico de 1980, quando foi incluído o levantamento das condições dos domicílios, sendo eles domicílio particular e domicílio coletivo. No que tange a formação de estoque de domicílios particulares foram identificados os ocupados e os não ocupados, os quais podem ser de uso ocasional ou vago. Foram levantados também os fechados, que correspondem aos domicílios que se encontravam fechados durante todo o período do levantamento censitário. A partir de 1980 foi possível compreender com mais acuidade os números de domínios vagos, a espacialidade destes, bem como as taxas de vacância.

Os levantamentos sobre a vacância imobiliária de domicílios particulares, no Brasil, também permitiram análises e propostas de regulação destes imóveis para a definição de políticas públicas. Um dos indicadores para revisão de políticas públicas brasileiras esteve centrado na argumentação que o número de imóveis ociosos corresponderia ao déficit habitacional, estimado pela Fundação João Pinheiro. Esta análise foi relativizada, para não dizer contestada. Bonduki (2018) destaca a impossibilidade de usos de diversos imóveis ociosos para habitação, tendo em vista que muitos dos imóveis podem estar deteriorados e impróprios para utilização. Corroborando esta compreensão, por um lado, o fato que alguns imóveis podem estar localizados em áreas de elevada valorização e de difícil fixação pelos moradores, em função dos valores de manutenção e, de outro lado, que o elevado número absoluto de imóveis vagos não corresponde necessariamente à tipologia e localização necessárias para o atendimento das classes menos abastadas, onde se concentra o déficit habitacional.

A evolução das taxas de vacância por unidade da federação, desde 1980, é um demonstrativo que os imóveis particulares não ocupados aparecem como um dos sintomas da crise urbana contemporânea, na medida em que revelam a extensão da impotência do poder público diante de tais disfunções. Os primeiros anos de levantamentos de domicílios particulares residenciais não ocupados no Brasil apresentaram um forte crescimento, enquanto entre a década de 2000 e 2010 ocorreu uma redução.

Em 1980 a ociosidade de imóveis vagos era de 2.034.098 domicílios; em 1991, a ociosidade representava 4.409.547 domicílios, nos anos 2000, o número praticamente duplicou, os valores de domicílios não ocupados configuravam 9.244.140. De acordo com o levantamento de 2010 ocorreu uma redução de praticamente dois mil domicílios não ocupados, correspondendo à 7.336.309 domicílios residências particulares urbanos não ocupados (tabela 1, 2, 3 e 4). O processo de crescimento dos vazios urbanos induz a compreensão de uma urbanização vacante.

Tabela 1 – Domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados, segundo as Unidades da Federação, 1980.

Estado	Total de domicílios particulares	Particular, não ocupado	Particular, não ocupado - Fechado	Particular, não ocupado - de uso ocasional	Particular, não ocupado - vago
Acre	31.284	4.529	760	174	3.595
Alagoas	224.405	26.544	1.921	1.881	22.742
Amapá	18.325	1000	578	47	375
Amazonas	171.405	17.783	2.775	637	14.371
Bahia	1.102.837	181.462	16.198	19.970	145.294
Ceará	634.060	78.138	3.048	7.121	67.969
Distrito Federal	270.289	23.709	33	1.255	22.421
Espírito Santo	340.064	60.743	1.515	12.345	46.883
Goiás	573.615	67.856	5.100	3.795	58.961



Maranhão	260.152	26.973	4.149	739	22.085
Mato Grosso	148.306	20.913	1.252	1.159	18.502
Mato Grosso do Sul	222.364	29.384	1.540	1.818	26.026
Minas Gerais	1.195.908	160.267	12.909	12.538	134.820
Pará	322.324	42.522	4.609	7.360	30.553
Paraíba	333.195	37.848	1.173	4.955	31.720
Paraná	1.111.694	114.179	5.611	14.728	93.840
Pernambuco	899.109	112.011	3.990	12.735	95.286
Piauí	188.425	22.055	824	1.083	20.148
Rio de Janeiro	2.922.268	401.503	29.339	99.342	272.822
Rio Grande do Norte	256.751	32.392	2.303	3.412	26.677
Rio Grande do Sul	1.904.488	217.412	8.959	57.774	150.679
Rondônia	56.313	9.589	986	602	8.001
Roraima	11.463	1.656	322	11	1.323
Santa Catarina	544.748	72.253	3.979	30.492	37.782
São Paulo	1.950.568	250.318	8.264	66.069	175.985
Sergipe	150.616	21.059	1.541	2.380	17.138
Tocantins	-	-	-	-	-
BRASIL	15.844.976	2.034.098	123.678	364.422	1.545.998

Fonte: Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 1981. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=7310&view=detalhes>

Dentre os estados brasileiros, São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Bahia apresentam, em praticamente todos os levantamentos o maior número de domicílios residenciais vagos, seguidos por Rio Grande do Sul e Paraná. Nos anos de 1980, 1990, 2000 e 2010, os domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados vagos, no estado de São Paulo, constituíam, respectivamente, 175.985, 770.853, 1.398.358 e 1.008.358. No estado do Rio de Janeiro, para os mesmos períodos 1980, 1990, 2000 e 2010, os domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados vagos eram 272.822, 363.781, 581.282 e 480.240, respectivamente. No estado de Minas Gerais para o mesmo período existiam 134.820, 334.896, 694.191 e 508.119. Os domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados vagos, no estado da Bahia, perfaziam 145.294, 237.368, 520.880 e 385.943, respectivamente nos anos de 1980, 1990, 2000 e 2010. Nos anos 2000, Maranhão integra os estados com maior ociosidade imobiliária e nos anos de 2010 Santa Catarina integra os cinco estados com maior número de domicílios residenciais vagos. Do conjunto dos imóveis particulares não ocupados, o Censo quantifica os domicílios residenciais particulares não ocupados fechados, os não ocupados de uso ocasional e os vagos. Debruçando-se sobre este último constata-se que os mesmos primeiros estados na análise geral dos domicílios particulares não ocupados também apresentam o maior número de domicílios vagos, são eles: São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Bahia, seguido por Rio Grande do Sul e Paraná, bem como nesta categoria aparece o estado de Pernambuco.

Tabela 2 – Domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados, segundo as Unidades da Federação, 1991.

Estado	Total de domicílios particulares	Particular, não ocupado	Particular, não ocupado - Fechados	Particular, não ocupado - de uso ocasional	Particular, não ocupado - vago
Acre	67.057	9.077	2.337	875	5.865
Alagoas	378.339	54.169	4.219	8.811	41.139
Amapá	-	-	-	-	-
Amazonas	334.943	42.310	11.262	2.753	28.295
Bahia	1.863.419	317.869	21.518	58.983	237.368
Ceará	1.053.788	155.375	6.487	25.599	123.289
Distrito Federal	397.527	37.052	5.169	3.306	28.577
Espírito Santo	566.783	94.572	9.785	33.140	51.647
Goiás	923.027	120.448	9.180	15.958	95.310
Maranhão	454.423	57.254	8.201	5.563	43.490
Mato Grosso	393.135	52.090	2.017	5.748	44.325
Mato Grosso do Sul	390.456	45.395	2.945	5.965	36.485



Minas Gerais	3.294.642	442.580	28.402	79.382	334.896
Pará	504.609	92.617	12.379	17.859	62.379
Paraíba	531.617	69.052	1.502	15.042	52.508
Paraná	1.781.271	203.373	9.623	44.870	148.880
Pernambuco	1.338.489	176.548	13.678	35.311	127.559
Piauí	328.101	44.194	3.957	10.187	30.050
Rio de Janeiro	3.943.077	626.477	71.595	191.101	363.781
Rio Grande do Norte	427.606	58.013	4.341	11.317	42.355
Rio Grande do Sul	2.228.139	274.805	12.127	124.018	138.860
Rondônia	-	-	-	-	-
Roraima	-	-	-	-	-
Santa Catarina	977.742	159.557	6.019	89.827	63.711
São Paulo	8.687.685	1.159.924	17.492	371.579	770.853
Sergipe	280.664	53.844	6.100	7.955	39.789
Tocantins	129.971	17.158	1.155	3.329	12.674
Brasil	31.660.425	4.409.547	275.615	1.171.117	2.952.815

Fonte: Sinopse preliminar do Censo Demográfico 1991. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=7309>

Tabela 3 – Domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados, segundo as Unidades da Federação, 2000.

Estado	Total de domicílios particulares	Particular, não ocupado	Particular, não ocupado - Fechados	Particular, não ocupado - de uso ocasional	Particular, não ocupado - vago
Acre	156.605	25.893	6.670	4.973	14.250
Alagoas	788.239	132.557	7.505	26.599	98.453
Amapá	119.516	20.029	4.675	3.202	12.152
Amazonas	666.539	88.711	13.393	16.730	58.588
Bahia	3.941.393	745.994	32.052	193.062	520.880
Ceará	2.147.978	384.413	18.229	64.620	301.564
Distrito Federal	630.645	82.118	14.030	9.714	58.374
Espírito Santo	1.041.839	196.404	9.013	66.268	121.123
Goiás	1.692.500	283.415	16.283	72.124	195.008
Maranhão	1.445.267	1.242.117	22.570	41.552	139.028
Mato Grosso	789.543	130.288	7.614	32.845	89.829
Mato Grosso do Sul	678.560	109.126	3.637	27.911	77.578
Minas Gerais	5.799.819	1.016.714	33.517	289.006	694.191
Pará	1.556.220	231.270	36.977	65.332	128.961
Paraíba	1.040.361	188.207	5.183	38.583	144.441
Paraná	3.122.715	441.030	11.250	115.400	314.380
Pernambuco	2.380.544	401.623	18.529	85.291	297.803
Piauí	791.380	127.711	4.039	38.136	85.536
Rio de Janeiro	5.206.206	941.910	67.179	293.449	581.282
Rio Grande do Norte	828.545	154.517	13.504	33.321	107.692
Rio Grande do Sul	3.568.296	515.823	6.576	232.115	277.132
Rondônia	418.157	66.680	6.224	10.399	50.057
Roraima	94.462	18.959	2.400	4.193	12.366
Santa Catarina	1.818.273	313.580	5.720	164.010	143.850
São Paulo	12.652.045	2.256.563	151.230	706.975	1.398.358
Sergipe	547.706	108.368	7.511	31.034	69.823
Tocantins	342.255	59.087	3.173	18.857	37.057
Brasil	56.266.618	9.244.140	528.683	2.685.701	6.029.756

Fonte: Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 2000. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/308/cd_2000_v7.pdf.

Na categoria de domicílios residenciais particulares vagos, o Brasil apresenta para os anos de 1980, 1991, 2000 e 2010 os seguintes valores, respectivamente, 1.545.998, 2.952.815, 6.029.756, 4.670.424. Estes valores representam do total de não ocupados



aproximadamente 76%, 67%, 65% e 64%. Isto demonstra que apesar das indicações sobre a redução geral ocorrida entre 2000 e 2010, a redução específica dos domicílios residenciais particulares vagos não ocorre. Há uma constância dos valores a partir de 1991.

Tabela 4 – Domicílios residenciais particulares urbanos não ocupados, segundo as Unidades da Federação, 2010.

Estado	Total de domicílios particulares	Particular, não ocupado	Particular, não ocupado - de uso ocasional	Particular, não ocupado - vago
Acre	163.950	18.770	4.124	14.646
Alagoas	738.803	97.053	28.235	68.818
Amapá	159.633	17.101	3.682	13.419
Amazonas	737.811	75.970	15.627	60.343
Bahia	3.602.553	554.223	168.280	385.943
Ceará	2.061.680	246.019	73.758	172.261
Distrito Federal	828.288	75.747	14.334	61.413
Espírito Santo	1.128.271	196.334	79.011	117.323
Goiás	1.943.474	237.933	61.456	176.477
Maranhão	1.202.393	124.150	30.097	94.053
Mato Grosso	873.110	113.692	26.636	87.056
Mato Grosso do Sul	739.135	80.194	18.980	61.214
Minas Gerais	5.940.295	735.319	227.200	508.119
Pará	1.530.399	203.523	60.271	143.252
Paraíba	960.507	128.225	43.736	84.489
Paraná	3.172.799	325.838	103.935	221.903
Pernambuco	2.390.427	293.062	92.472	200.590
Piauí	671.268	100.558	33.938	66.620
Rio de Janeiro	5.907.950	817.339	337.099	480.240
Rio Grande do Norte	844.600	129.846	41.107	88.739
Rio Grande do Sul	3.586.645	494.978	230.312	264.666
Rondônia	381.142	40.956	7.105	33.851
Roraima	106.679	13.761	3.579	10.182
Santa Catarina	2.060.763	362.985	195.308	167.677
São Paulo	14.114.559	1.740.408	732.050	1.008.358
Sergipe	512.235	69.027	21.126	47.901
Tocantins	361.778	43.298	12.427	30.871
Brasil	56.721.147	7.336.309	2.665.885	4.670.424

Fonte: Sinopse preliminar do Censo Demográfico, 2010. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/resultados.html>

Tem-se que os estados com maior frequência de ociosidade, ao longo dos períodos levantados, apresentam os seguintes índices de vacância, com relação ao total de particulares não ocupados, para 1980, 1991, 2000 e 2010: São Paulo: 70%, 66%, 62% e 56%; Rio de Janeiro: 68%, 58%, 62% e 58%; Minas Gerais: 84%, 76%, 68% e 69%; Bahia: 80%, 75%, 70% e 70%; Rio Grande do Sul: 69%, 50%, 54% e 53% e Paraná: 82%, 73%, 71% e 68%. Há, portanto uma inversão dos estados com maior incidência de domicílios vagos. Na média os estados com os maiores índices são Bahia, Paraná e Minas Gerais, seguidos por Rio de Janeiro, São Paulo e Rio Grande do Sul.

Debruçando-se sobre a relação dos domicílios não ocupados sobre o total de domicílios residenciais particulares recenseados tem-se que os estados com maior frequência de ociosidade, ao longo dos períodos levantados, apresentam as seguintes taxas de vacância, para 1980, 1991, 2000 e 2010: São Paulo: 13%, 13%, 17% e 12%; Rio de Janeiro: 14%, 16%, 18% e 14%; Minas Gerais: 13%, 13%, 17% e 12%; Bahia: 16%, 17%, 19% e 15%; Rio Grande do Sul: 11%, 12%, 14% e 14% e Paraná: 10%, 11%, 14% e 10%. Todos apresentaram uma regularidade nos anos de 1980 e 1991, um aumento em 2000 e uma redução no ano de 2010, com exceção do estado do Rio



Grande do Sul, onde os valores permaneceram o mesmo e não houve queda, como nos demais. Os estados do Rio de Janeiro e Bahia apresentam as maiores taxas de vacância, na sequência os estados de Minas Gerais, São Paulo, Rio Grande do Sul e Paraná.

Análises quantitativas das vacâncias por estado, como também por cidades, não são simples de serem examinadas, pois não é unicamente realizar uma análise crua dos valores numéricos das vacâncias ou das taxas respectivas unicamente. Seria importante compreender quais áreas correspondem à vacância de fricção e quais configuram à vacância estrutural, mais comumente conhecidas. Seria crucial também analisar essas vacâncias em função do grau de desenvolvimento econômico dos estados e municípios, uma vez que o despovoamento e a desaceleração econômica podem aumentar a quantidade de propriedades vagas e abandonadas. No sentido inverso, o desenvolvimento econômico pode suscitar um aumento da produção de áreas de vacância, tendo como perspectivas a capacidade de incorporação pelo mercado ou ainda utilizar a falsa capacidade para uma produção excessiva.

Os espaços vacantes, construídos ou não ou subutilizados, são uma das manifestações mais características e as mais vivas das cidades contemporâneas. A integralidade da produção vacante, por diversas formas, conduz à compreensão do processo de urbanização vacante.

CONCLUSÃO

A primeira contribuição deste trabalho, em nível teórico, diz respeito à compreensão da integralidade dos estudos sobre a vacância urbana, que permite visualizar a existência de uma engrenagem de produção de vazios imobiliários e fundiários, engendrada por diferentes agentes sociais, que normalmente é analisada setorialmente, mas compõe uma lógica única, que necessita ser coligada. A congregação de estudos conduz a afirmar que há um fenômeno de urbanização vacante, isto é de um processo de estruturação dos territórios urbanos moldado pela produção exponencial da vacância fundiária e imobiliária, que se evidencia com maior intensidade a partir do início do século XXI.

A urbanização vacante deve ser compreendida como o descompasso entre a necessidade efetiva de produção imobiliária e fundiária, considerando as taxas de vacância do mercado residencial, industrial e comercial, bem como a lógica do mercado de indução exponencial de vacância urbana, independentemente de uma correspondência com as necessidades espaciais oriundas de projeções demográficas e com as necessidades de espaços físicos integrados e integradores socialmente, por razões de manutenção econômica da ordem neoliberal.

O método de análise adotado, contribuiu em segunda instância, para constatar que os dados demográficos são essenciais para a compreensão não apenas da vacância no nível nacional, mas nas suas diversas dimensões.

Para finalizar, o trabalho aporta que o processo de urbanização vacante se congrega a outras leituras sobre a urbanização brasileira, em diferentes períodos, corroborando para compreender as leituras sobre a urbanização brasileira no século XXI.

AGRADECIMENTO

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), Bolsa Produtividade.

REFERÊNCIAS



AGÊNCIA BRASIL. **Lançamentos de imóveis no país tem elevação de 42%, diz Abrainc**, Agência Brasil, 2022. Disponível em: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2022-04/lançamentos-de-imoveis-no-pais-tem-elevacao-de-42-diz-abrainc>. Acesso em: 16 jan. 2023.

ALVAREZ, Ricardo. **Vazios urbanos e o processo de produção da cidade**. 1994. 152 p. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 1994.

BONDUKI, Nabil Georges. **O mito das casas sem gente não resolverá o problema da gente sem casa**. Minha Cidade, São Paulo, ano 18, n. 214.04, 2018.

BONDUKI, Nabil Georges. **A luta pela reforma urbana no Brasil: do Seminário de Habitação e Reforma Urbana ao Plano Diretor de São Paulo**. São Paulo: Instituto Casa da Cidade, 2017.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessôa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2006.

CAMPANÁRIO, Milton de Abreu. **O mercado de terras e a exclusão social na cidade de São Paulo**. In: KRISCHE, P. J. (org.). Terra de habitação versus terra de espoliação. São Paulo: Cortez, 1984. p. 11-30.

CARNEIRO, Gilberto Rodrigues; SILVA, Edjane Esmerina Dias da. **Vazios urbanos: a não utilização dos imóveis municipais em Campina Grande e o descumprimento da função social da propriedade**. Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, Curitiba, v. 12, 2020, p. 1-12.

CLICHEVSKY, Nora. **La tierra vacante “revisitada”. Elementos explicativos y potencialidades de utilización**. Cuadernos Urbanos, Resistencia, Buenos Aires, n. 6, 2007, p. 195-220.

CLICHEVSKY, Nora. **Tierra vacante en ciudades latinoamericanas**. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2002.

COSTA, Fábio Custódio. **A ociosidade imobiliária e o processo de implementação do parcelamento, edificação ou utilização compulsório: o caso dos imóveis não utilizados nos distritos centrais de São Paulo**. 2017. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017.

FURTADO, Fernanda; OLIVEIRA, Fabrício Leal de. **Tierra vacante em Rio de Janeiro: aproximación a la situación actual y bases para la formulación de una política**. In: CLICHEVSKY, N. Tierra vacante en ciudades latinoamericanas. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2002. p. 13-48.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sinopse preliminar do Censo Demográfico**, Brasília, 1981.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sinopse preliminar do Censo Demográfico**, Brasília, 1991.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sinopse preliminar do Censo Demográfico**, Brasília, 2000.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Sinopse preliminar do Censo Demográfico**, Brasília, 2010.

MARICATO, Ermínia. **Para entender a crise urbana**. São Paulo: Expressão popular, 2015.

MARICATO, Erminia.; TANAKA, Gisele. **O planejamento urbano e a questão fundiária**. Ciência Hoje, v. 38, 2006, p. 16-23.

MOREIRA, Tomás Antonio. **Áreas públicas: fontes de destinação social ou privada**. Oculum Ensaios, Campinas, v. 7, 2008, p. 136-145.



MORENO, Júlio. **Iniciando o debate sobre o projeto de ocupação do solo urbano**. In: Projeto, nº 51, jun., 1983.

NAKANO, Anderson Kazuo. **A produção da “cidade oca” nos padrões recentes de verticalização do município de São Paulo**. Oculum Ensaios, Campinas, v. 15, n. 1, 2018, p. 33-50.

NEWMAN, Galen.; BOWMAN, Ann O’M; LEE, Ryun Jung.; KIM, Boah. **A current inventory of vacant urban land in America**. Journal of Urban Design, v. 21, n. 3, 2016, p. 302-319.

PEIXOTO, Ana Paula Maciel. **Vacância residencial na Região Metropolitana de Belo Horizonte: mobilização do estoque vago para a promoção de habitação de interesse social**. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Minas Gerais, 2011.

PEREIRA, Paulo César Xavier. **Do terreno vaio ao domicílio vacante: uma mudança na configuração urbana: “cara nova” de uma prática antiga e ainda mal compreendida**. In: PEREIRA, P. C. X. (org.) Produção Imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea. São Paulo: FAUUSP, 2017. p. 119-138, 2018.

PETRONE, Pasquale. **A cidade de São Paulo no século XX**. Revista de História, v. 10, n. 21-22, 1955, p. 127-170.

PREFEITURA DO RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Urbanismo. Instituto Municipal de Urbanismo Pereira Passos. **Características dos domicílios na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro, 2007.

RIBEIRO, Joana Aparecida Zavaglia Mascarenhas Torres.; MOREIRA, Tomás Antonio. **A política fundiária nos planos locais de habitação: entre a demanda terra e o direito de propriedade**. Ambiente Construído, v. 14, São Paulo, 2014, p. 217-232.

RODRIGUES, Evaniza Lopes. **A estratégia fundiária dos movimentos populares na produção auto gestonária da moradia**. 2013. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, 2013.

ROSA, Iná. **Vazios urbanos como vazios de preservação**: Franco da Rocha nas terras de Juquery. PÓS, 23, 2008, p. 120-139.

ROSSI, Anna Laura Pereira. **Vazios urbanos em Campinas: legislação, planejamento e a mercantilização da cidade**. 2020. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2020.

ROSSI, Anna Laura Pereira; MOREIRA, Tomás Antonio. **Aplicação de uma metodologia de análise em vazios urbanos**: estudo da cidade de Campinas. Revista Brasileira de Direito Urbanístico, Belo Horizonte, ano 7, n. 13, 2021, p. 125-146, 2021.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **União de gigantes da construção**: a Associação Brasileira de Incorporadoras (ABRAIN) como ator político na financeirização da produção imobiliária. In: FREITAS, S. S.; PINHO, C. E. S. Empresariado e poder político no Brasil: uma perspectiva multidimensional. São Paulo: Alameda, 2020. p. 361-402.

SILVA, Helena Menna Barreto; BIAVA, Adriano Henrique Rebelo; SÍGOLO, Letícia Moreira. **Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo**. Relatório de Pesquisa, Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2008, p. 1-75.