



UNIVERSIDADE FEDERAL DO NORTE DO TOCANTINS
CÂMPUS DE ARAGUAÍNA
CURSO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

TATIANA DO CARMO DE ALMEIDA

**VAZIOS URBANOS COMO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO:
PLANEJAMENTO E NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE NA ZONA SUL E SUDESTE
DE ARAGUAÍNA-TO**

ARAGUAÍNA/TO

2021

TATIANA DO CARMO DE ALMEIDA

VAZIOS URBANOS COMO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO:
PLANEJAMENTO E NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE NA ZONA SUL E SUDESTE
DE ARAGUAÍNA-TO

Monografia foi avaliada e apresentada à UFT –
Universidade Federal do Tocantins – Câmpus
Universitário de Araguaína, Curso de Licenciatura
plena em Geografia para obtenção do título de
licenciada em Geografia e aprovada em sua forma
final pelo Orientador e pela Banca Examinadora.

Orientador: Prof. Dr. Roberto Antero da Silva
Coorientador: Prof. Dr. Reges Sodré da Luz Silva
Dias

ARAGUAÍNA/TO

2021

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Tocantins

- A447v Almeida, Tatiana do Carmo de .
Vazios urbanos como negócio imobiliário: planejamento e negação do direito à cidade na zona sul e sudeste de Araguaína-TO. / Tatiana do Carmo de Almeida. – Araguaína, TO, 2021.
81 f.
Monografia Graduação - Universidade Federal do Tocantins – Câmpus Universitário de Araguaína - Curso de Geografia, 2021.
Orientador: Roberto Antero da Silva
Coorientador: Reges Sodré da Luz Silva Dias
1. Vazios urbanos. 2. Planejamento. 3. Negócio. 4. Direito à cidade. I. Título

CDD 910

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – A reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte. A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

Elaborado pelo sistema de geração automática de ficha catalográfica da UFT com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

FOLHA DE APROVAÇÃO

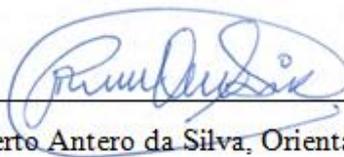
TATIANA DO CARMO DE ALMEIDA

**VAZIOS URBANOS COMO NEGÓCIO IMOBILIÁRIO:
PLANEJAMENTO E NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE NA ZONA SUL E SUDESTE
DE ARAGUAÍNA**

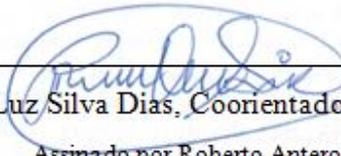
Monografia foi avaliada e apresentada à UFT – Universidade Federal do Tocantins – Câmpus Universitário de Araguaína, Curso de Licenciatura Plena em Geografia para obtenção do título de Licenciada em Geografia e aprovada em sua forma final pelo Orientador e pela Banca Examinadora.

Data de aprovação: 17/...12/ 2021

Banca Examinadora



Prof. Dr. Roberto Antero da Silva, Orientador, UFT.



Prof. Dr. Reges Sodré da Luz Silva Dias, Coorientador, CEM Benjamim José de Almeida.

Assinado por Roberto Antero da Silva



Profa. Dra. Vanessa Lessio Diniz, Avaliadora, UFT.

Dedico ao meu querido pai, Severino Pereira de Almeida. E a todas as pessoas que anseiam por cidades menos desiguais, por cidades que privilegiem a vida e não o lucro.

AGRADECIMENTOS

Rendo graças ao Eterno (meu Criador e Salvador), por me fortalecer e por me ajudar a chegar até aqui... Louvado seja Deus!

Agradeço ao Prof. Dr. Reges Sodré pela paciência, por toda a ajuda e prontidão em me orientar no desenvolvimento deste trabalho, e por ter me proporcionado riquíssimas reflexões sobre a cidade.

Ao Prof. Dr. Roberto Antero da Silva pelas contribuições e orientações na construção deste trabalho e incentivo à pesquisa científica.

A minha amiga Édia Bueno Borges por todo carinho, incentivo e orações.

Aos meus amigos de turma Ana Caroline Santos, Marcos V. Fernandes, Louislane Pinto, Sylvania Araújo e Doralice Rodrigues pelo apoio.

Ao meu irmão Marcos André Cavalcante pela força no trabalho de campo e disposição em me ajudar.

A todas as pessoas que participaram do questionário *online* e contribuíram para o desenvolvimento dessa pesquisa.

A minha ex-professora do ensino médio Carmen Lúcia que, sem dúvidas, foi minha maior inspiração na escolha da graduação em Geografia e nos estudos sobre a cidade.

A professora Vanessa Lessio Diniz por me instigar a desenvolver novas práticas no ensino de Geografia na sala de aula, por aceitar participar da banca de defesa e pela disposição em ler meu trabalho.

Aos meus professores da graduação, Prof. Dr. Alberto Lopes, Prof. Dr. Elias Silva, Prof. Dr. Fátima Lima, Prof. Dr. Jean Rodrigues, Eliseu Brito, Mauricio Mendes e aos demais professores do colegiado de Geografia, meus sinceros agradecimentos.

A UFT/UFNT (Universidade Federal do Norte do Tocantins) pela oportunidade de realizar este curso, pela oportunidade de poder participar de programas de bolsas e pelas demais experiências que contribuíram com a minha formação acadêmica.

RESUMO

Os vazios urbanos podem ser entendidos como, qualquer área privada ou de domínio público que esteja desocupada ou subocupada e inserida no perímetro urbano da cidade. Nesta pesquisa estudamos somente os vazios urbanos (espaços não ocupados) da categoria “áreas não construídas”, no recorte espacial feito na região sul de Araguaína. A análise foi feita mediante a observação da retenção dos vazios urbanos, nos últimos 10 anos, no processo de expansão urbana da região. Para tal, a utilização de Geotecnologias foi fundamental, como, por exemplo, a utilização dos *softwares QGIS* e *Google Earth* que possibilitaram tanto a observação das áreas extremamente atingidas pelos vazios, quanto o mapeamento desses espaços. Através das categorias paisagem e lugar foi possível demonstrar que os vazios urbanos são meios de negócios lucrativos que negam a função social da propriedade, restringindo a muitos sujeitos o acesso à habitação social. O objetivo da pesquisa foi compreender o processo de formação dos vazios urbanos como negócio na zona sul e sudeste de Araguaína-TO, apontando a importância do planejamento e gestão urbana. Para tanto, buscamos entender a importância do planejamento e gestão das cidades, assim como os desafios e as possibilidades de enfrentamento dos vazios urbanos, identificando os vazios urbanos da zona sul e sudeste de Araguaína-TO e sua expansão nos últimos 10 anos. Os procedimentos metodológicos partiram da revisão bibliográfica e da identificação dos principais vazios urbanos na área de estudo através da plataforma *Google Earth* e de visitas de campo, além de registros fotográficos dos vazios nas diferentes escalas do recorte espacial. Simultaneamente, foi aplicado um questionário *online* com 25 moradores dos setores da área de estudo, bem como o levantamento do preço dos lotes. Ao final ocorreu a construção de mapas e a organização dos dados em quadros, tabelas e gráficos. Os resultados da pesquisa demonstraram que nos vazios urbanos dessa região prevalece a questão da especulação imobiliária, sobretudo nos loteamentos Lago Sul, Cidade Nova e Nova Araguaína, revelando que a cidade está colonizada pelos interesses de agentes imobiliários, empreiteiras e mercadores da insegurança urbana os quais cada um, a seu modo, lucram com os vazios. Por sua vez, o direito à cidade e ao espaço público fica cerceado e limitado.

Palavras-chaves: Vazios urbanos; Planejamento; Negócio; Direito à cidade.

ABSTRACT

Urban voids can be understood as any private or public area that is unoccupied or under-occupied and inserted in the urban perimeter of the city. In this research, we only studied the urban voids (unoccupied spaces) of the “unbuilt areas” category, in the spatial cut made in the southern region of Araguaína. The analysis was made by observing the retention of urban voids, in the last 10 years, in the process of urban expansion in the region. To this end, the use of Geotechnologies was fundamental, such as, for example, the use of QGIS and Google Earth software, which allowed both the observation of areas extremely affected by the voids, and the mapping of these spaces. Through the landscape and place categories, it was possible to demonstrate that urban voids are profitable business means that deny the social function of property, restricting access to social housing for many subjects. The objective of the research was to understand the process of formation of urban voids as a business in the south and southeast of Araguaína-TO, pointing out the importance of urban planning and management. Therefore, we seek to understand the importance of planning and management of cities, as well as the challenges and possibilities of facing urban voids, identifying the urban voids in the south and southeast of Araguaína-TO and their expansion in the last 10 years. The methodological procedures started from the bibliographic review and the identification of the main urban voids in the study area through the Google Earth platform and field visits, in addition to photographic records of the voids at different scales of the spatial clipping. Simultaneously, an online questionnaire was applied to 25 residents of the sectors of the study area, as well as the survey of the price of the lots. At the end, the construction of maps and the organization of data in tables, tables and graphs took place. The research results showed that in the urban voids of this region, the issue of real estate speculation prevails, especially in the Lago Sul, Cidade Nova and Nova Araguaína subdivisions, revealing that the city is colonized by the interests of real estate agents, contractors and urban insecurity merchants which each, in its own way, profit from the voids. In turn, the right to the city and public space is curtailed and limited.

Key-words: Urban voids; Planning; Business; Right to the city.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa 1 – Localização do recorte espacial	22
Mapa 2 – Retenção de vazios urbanos do Lago entre os anos de 2013 a 2019	40
Mapa 3 – Retenção de vazios urbanos no Lago Sul – 2021	41
Figura 1 – Perímetro Urbano de Araguaína-TO	25
Figura 2 – Zoneamento da Macrozona Urbana 1 (MU 1)	26
Figura 3 – Início de expansão da região sul	34
Figura 4 – Expansão e predomínio de vazios urbanos	35
Figura 5 – Construção dos residenciais do programa MCMV	37
Figura 6 – Construção do residencial Parque do lago	37
Figura 7 – Periferização da mancha urbana e retenção dos vazios urbanos	38
Figura 8 – Nova face dos vazios urbanos na zona sul/sudeste de Araguaína	39
Figura 9 – Ocupação Garavelo	47
Figura 10 – Vazios urbanos comumente utilizados para uso de drogas	53
Figura 11 – Vazios urbanos x mobilidade e custo de urbanização	56
Figura 12 – Espaços ostensivamente vazios no loteamento Mansões do Lago	58
Figura 13 – Espaço público ocioso no Residencial Lago Azul I e Lago Azul III	59
Figura 14 – Espaços públicos ociosos no residencial Lago Azul IV	60
Figura 15 – Vazios urbanos em avenidas do setor Nova Araguaína	61
Figura 16 – Elemento identificado no espaço público ocioso do N. Araguaína	62
Figura 17 – Espaço livre sendo utilizado para descarte de sucata	63
Figura 18 – Vazio urbano que funciona como abrigo ecológico de animais	66
Figura 19 – Hábito de agricultura urbana em vazio urbano	67
Figura 20 – Vazios urbanos sendo utilizados com locais de descarte de lixo	68
Figura 21 – O problema do lixo nos vazios urbanos	69
Quadro 1 – Localização dos setores nas zonas segundo o Plano Diretor	27
Quadro 2 – Preço dos lotes	50

Gráfico 1 – Percepção dos moradores em relação à quantidade de vazios urbanos	33
Gráfico 2 – Respostas dos participantes sobre morar próximo a vazios urbanos	33
Gráfico 3 – Avaliação dos participantes quanto aos vazios urbanos na cidade	70

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Subzonas e seus respectivos setores para valores de IPTU	27
Tabela 2 – Perfil dos participantes entrevistados por meio do questionário <i>online</i>	45

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

APA (Área de Preservação Ambiental)

BNCC (Base Nacional Comum Curricular)

CBD (Central Business District)

CRAS (Centro de Referência de Assistência Social)

IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)

MCMV (Minha Casa Minha Vida)

PMA (Prefeitura Municipal de Araguaína)

UFNT (Universidade Federal do Tocantins)

UBS (Unidade Básica de Saúde)

UPA (Unidade de Pronto Atendimento)

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	14
1. PLANEJAMENTO E GESTÃO DAS CIDADES: DESAFIOS E POSSIBILIDADES DE ENFRENTAMENTO.....	16
1.1 Uma breve contextualização sobre a urbanização.....	16
1.2 Segregação e custo de urbanização.....	18
1.3 Planejamento.....	21
1.3.1 Estatuto da Cidade.....	24
1.3.2 Plano Diretor.....	25
1.4 Vazios urbanos.....	28
2. EXPANSÃO E VAZIOS URBANOS EM ARAGUAÍNA: VELHO PROBLEMA, NOVAS FACES.....	31
2.1 Estudo de caso da retenção dos vazios urbanos no setor Lago Sul.....	39
3. VAZIOS URBANOS COMO NEGÓCIO: A NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE EM ARAGUAÍNATO.....	43
3.1 Função social da propriedade em Araguaína.....	45
3.1.1 Preços dos lotes.....	48
3.2 Insegurança urbana.....	52
3.3 Mobilidade urbana.....	55
3.4 Espaços públicos ociosos.....	57
3.5 Vazios urbanos e injustiça ambiental.....	64
4. ABORDAGENS GEOGRÁFICAS SOBRE OS VAZIOS URBANOS DE ARAGUAÍNA-TO NO ENSINO DE GEOGRAFIA.....	71
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	74
REFERÊNCIAS.....	76
APÊNDICES.....	80

INTRODUÇÃO

Essa pesquisa tem como tema principal os vazios urbanos da região sul da cidade de Araguaína-TO e visa trazer uma abordagem do tema a partir das categorias geográficas paisagem e lugar. O recorte temporal dessa pesquisa foi feito considerando a persistência de espaços vazios na região sul da cidade, nos últimos 10 anos.

A escolha do tema partiu de reflexões obtidas com a leitura da obra de Souza (2005), onde Souza traz uma discussão sobre os vazios urbanos e seus impactos no desenvolvimento das cidades. Souza (2005, p. 86) explica que, a expansão urbana longe de adotar um ordenamento bem definido se espalha por todas as direções “como uma mancha de óleo” e, aos “saltos”, em razão da presença de vazios urbanos que normalmente estão relacionados à prática da especulação imobiliária. A partir da leitura desse mesmo autor no curso da disciplina de Geografia Urbana entendeu-se a importância do planejamento urbano na construção de cidades mais igualitárias que proporcionem uma vida de qualidade aos seus habitantes.

De antemão, convém explicar que os vazios urbanos são glebas ou terrenos urbanos (por exemplo: lotes) que permanecem como resquícios internos nas cidades em razão de aprovações indevidas de loteamentos e a práticas de especulação imobiliária (ROLNIK, 2010, p. 11). Tendo em vista que a discussão desse fenômeno urbano é pouco abordada no campo de estudos urbanos da ciência geográfica, decidiu-se realizar um debate teórico sobre os “vazios urbanos” como meios de negócio imobiliário na produção do espaço urbano da cidade, especialmente na região sul de Araguaína e, a partir dessa abordagem, compreender a relação desses espaços com a negação do direito à cidade, apontando a relevância da gestão urbana na amenização dessa problemática.

Assim, a realização deste estudo fundamentou-se em duas questões principais, sendo elas: qual a incidência dos vazios urbanos no espaço urbano da região sul de Araguaína-TO? Como as relações entre o mercado imobiliário e o poder público influenciam no planejamento e desenvolvimento dessa área da cidade? Através desses questionamentos, foi designado como objetivo geral: compreender o processo de formação dos vazios urbanos como negócio na região sul de Araguaína-TO, apontando a importância do planejamento e gestão urbana na garantia do direito à cidade. E objetivos específicos: identificar os vazios urbanos da região sul de Araguaína-TO, sua expansão nos últimos 10 anos e a relação com o mercado

imobiliário; explicar como a mercantilização da cidade nega o direito à cidade, através dos espaços vazios.

Na construção do trabalho, os procedimentos metodológicos partiram do recorte espacial e temporal, feito com base na ocorrência dos vazios urbanos em setores da região sul de Araguaína nos últimos 10 anos. Para facilitar um estudo mais detalhado dos setores selecionados foi utilizado o zoneamento urbano da planta de valores de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) da PMA (Prefeitura Municipal de Araguaína), que divide o perímetro urbano da cidade em zonas e subzonas. Assim sendo, constatou-se que o recorte espacial dessa pesquisa está situado em subzonas da zona sul e em uma subzona da zona sudeste.

Inicialmente, fez-se a revisão de literatura em autores como: Lefebvre (2001), Silva (2016), Souza (2005; 2010), Rolnik (2010), Tuan (1905), Vainer (2000), Vasconcelos Filho (2013) entre outros. Já o estudo dos principais vazios urbanos da área de estudo foi realizado pela plataforma *Google Earth* e na visita de campo, onde foram feitos registros fotográficos dos vazios em diferentes escalas do recorte espacial. Na visita de campo, atentou-se à observação da paisagem no intuito de compreender a configuração socioespacial e a retenção desses vazios nas diferentes escalas.

Simultaneamente, foi aplicado um questionário *online* com 25 moradores dos setores da área de estudo, bem como o levantamento de preços dos lotes e ligações telefônicas para as imobiliárias responsáveis ou donos dos lotes vazios. Ao final, foi realizada a confecção dos mapas e a organização dos dados em quadros, tabelas e gráficos.

Os vazios urbanos se espalham nas cidades tornando-se empecilhos no desenvolvimento urbano e contribuindo para o surgimento de diversos problemas na cidade, tais como seu crescimento horizontal, escassez de moradia, ocupação urbana desordenada e irregular, segregação socioespacial, fragmentação socioespacial, aumento da insegurança urbana, injustiça ambiental, entre outros. Por esses motivos buscou-se compreender a ocorrência desse fenômeno na região sul de Araguaína.

1. PLANEJAMENTO E GESTÃO DAS CIDADES: desafios e possibilidades de enfrentamento dos vazios

A expansão urbana é um processo imanente a quase todas as cidades sob o capitalismo. Infelizmente, nesse processo é comum o crescimento espraiado das cidades em razão do planejamento urbano contemporâneo que preconiza um modelo de urbanização corporativista. Como resultado, esse modelo de urbanização gera diversos problemas urbanos, como por exemplo: o desemprego, escassez de habitação, segregação residencial, descontinuidade da mancha urbana, desigualdade social, transporte coletivo ineficiente, descarte e acúmulo de lixo em áreas vazias, alagamento, injustiça ambiental¹, entre outros problemas de cunho socioambiental.

Acreditara-se por muitos anos que a razão para o caos das cidades foi, propriamente, a falta do planejamento urbano. Partindo desse pressuposto, Vainer (2000), buscou demonstrar através de análises como de fato o planejamento das cidades se estrutura. Conforme Vainer (2000, p. 2): “O planejamento estratégico, como modelo de planejamento, apresenta-se como alternativa justamente por ter sido engendrado e testado no mundo corporativo, nas empresas privadas”. Para o autor, esse modelo opera simultaneamente através de três lógicas complementares: a cidade é uma mercadoria, a cidade é uma empresa e a cidade é uma pátria.

O espaço urbano de uma cidade é estruturado através da ação de diferentes atores que são os agentes produtores do espaço urbano (CORRÊA, 1989). Nesse processo, é importante retomarmos as considerações de Santos (2008, p. 118) que afirmou que “(...) o território é a base comum de operação para todos os atores, mas é, sobretudo favorável às grandes corporações.”, algo que somente fica mais evidente com o passar dos anos. Como no caso das iniciativas dos gestores municipais que propagam a ideologia do desenvolvimento e dão suporte aos interesses dos agentes econômicos ignorando o bem-estar coletivo. De acordo com Santos (1990) a urbanização corporativa seria uma “criação pública” da desigualdade social no espaço urbano. Nas palavras de Santos:

Na cidade corporativa, o essencial do esforço de equipamento é primordialmente feito para o serviço das empresas hegemônicas; o que porventura interessa às demais empresas e ao grosso da população é praticamente o residual na elaboração dos orçamentos públicos (SANTOS, 1990, p. 95).

¹ A expressão “Justiça ambiental” surgiu em meados de 1970 a 1980, nos Estados Unidos (MIRANDA, 2020, p. 415). Grazielle Muniz Miranda explica que esse conceito surgiu no final da década de 1970 e no início da década de 1980, nos Estados Unidos, sendo relacionado ao racismo ambiental.

Com base nesses argumentos de Vainer (2000) e Santos (1990, 2008), buscou-se compreender a lógica predominante na gestão urbana em Araguaína-TO e sua relação na conservação de imóveis vazios na região sul da cidade.

1.1 Uma breve contextualização sobre o fenômeno urbanização

A Revolução Industrial, ocorrida no século XVIII, desempenhou um papel significativo no processo de urbanização dos centros urbanos a nível global. Desde então, instalou-se a lógica do consumo e as cidades seguiram se expandindo de modo desordenado atendendo, sobretudo, aos interesses pautados na lucratividade do mercado.

Atualmente, um problema facilmente identificável no espaço urbano são os terrenos vazios e, a alta incidência desses espaços não ocupados é o principal fator para o crescimento horizontal da maioria das cidades, pois estimula a expansão da malha urbana.

O direito à cidade, questão em debate neste estudo, é assegurado pelas políticas urbanas previstas na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988). Porém, essa expressão teve sua origem com o filósofo e sociólogo francês Henri Lefebvre ainda em 1968 e seu significado designa a cidade como um direito humano e coletivo de todos os cidadãos, que devem figurar sobre as decisões, produção e consolidação da cidade.

Na obra clássica de H. Lefebvre, intitulada como “O direito à cidade”, o autor estuda a cidade como uma obra de arte, onde a ação humana é determinante na configuração dos traços dessa obra. Todavia, consciente dos males enfrentados já naquela época pela sociedade urbana em virtude do processo de industrialização, Lefebvre anuncia que a cidade deixara de ser um espaço lúdico para, então, tornar-se produzida e reproduzida como o lugar de consumo (LEFEBVRE, 2001).

A partir de então, Lefebvre (2001) anuncia que, a expansão da cidade viera a dar origem ao subúrbio, áreas periféricas da cidade por intermédio do êxodo rural — processo migratório de pessoas do campo para a cidade que se intensificou em virtude da industrialização nos centros urbanos. Esse deslocamento da população rumo à cidade favoreceu o surgimento dessas novas faces do espaço urbano – os subúrbios – naquela época, pois o foco estava totalmente voltado à produção industrial. Desde então, a cidade passara não somente a obedecer, mas também a ser regida sob os interesses da lógica capitalista.

1.2 Segregação e custo de urbanização

Atualmente, a descontinuidade da mancha urbana continua induzindo o espraiamento das cidades e exigindo maiores investimentos em infraestrutura como: pavimentação, coleta de esgoto, transporte coletivo, água, luz e equipamentos urbanos. Além de induzir o surgimento de periferias cidades, local onde normalmente os pobres instalam suas moradias.

Acerca disso, Souza (2010) explica que em “cidades capitalistas” o quadro vem a ser muito diversificado: a segregação está entrelaçada com disparidades estruturais na distribuição da riqueza e do poder. Principalmente, quando a cidade é situada em um país periférico como o Brasil, onde é possível observar tal fenômeno se intensificando gradualmente com o ritmo acelerado de expansão urbana das cidades brasileiras (SOUZA, 2010).

Fundamentando-se em Lefebvre (2001) e em Souza (2005), pôde-se compreender que o espaço urbano é consolidado através da prática social, tornando-se um produto, condição e o meio da reprodução social. Desse modo, sua construção tem sido influenciada constantemente pelos interesses do capitalismo, que através das regalias dada pelo Estado toma-o como um instrumento de controle. Por consequência, a dominação da cidade sob os interesses pautados no desenvolvimento econômico gera conflitos entre os atores sociais devido ao predomínio da lógica dominante do mercado. Partindo da visão desses autores, buscou-se compreender quem são os produtores da cidade. Corrêa (1989, p.12) denomina esses produtores da cidade como agentes (atores) sociais do espaço urbano, são eles: os proprietários do meio de produção, os proprietários fundiários; os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

No processo de consolidação da cidade, ou seja, do espaço urbano, o proprietário especulador é orientado por uma expectativa — futura — de que seu imóvel venha obter um valor maior no mercado e que, assim, possa proporcionar-lhe grandes lucros através da supervalorização do seu imóvel urbano. É comum, esses imóveis pertencerem a indivíduos de alto poder aquisitivo ou a grandes imobiliárias, sendo a especulação algo comum em loteamentos regulares.

Uma das razões pelas quais esse tema demonstra-se atualmente relevante em ser estudado é a acelerada expansão urbana da cidade. A mancha urbana de Araguaína desde seus primórdios teve seu crescimento orientado ao leste do município. Segundo Alencar e Vasconcelos Filho (2011, p. 147): “O crescimento da cidade desde a sua gênese se deu com um elevado número de bairros que surgiram em formas de ocupações”. Geralmente, esse tipo

de ocupação é feito por grupos sociais que iniciam o povoamento do território desenhando as ruas do que futuramente vêm a se tornar bairros.

Vasconcelos Filho (2013) assevera que a cidade desde sua gênese expandiu-se com um ordenamento territorial direcionado pelas ações de grupos políticos em negociação com interesses de agentes imobiliários e fundiários. Havendo, nessas relações, uma política clientelista de loteamento na cidade que reverbera até os dias atuais, como por exemplo, o loteamento Mansões do Lago que, ao que tudo indica, nunca foi concretizado. Essa questão será mais bem explicada em outra subdivisão do presente estudo.

Partindo dos apontamentos de Vasconcelos Filho (2013) observou-se que na zona sul e sudeste de Araguaína tem consolidado uma urbanização intrigante nos últimos anos, segregando grupos de pessoas com menos poder aquisitivo a habitar em áreas marginalizadas das cidades. Sendo essa uma característica comum ao processo da segregação socioespacial no contexto urbano nacional (SOUZA, 2005). Junto a esse processo configuram-se novos componentes no espaço urbano — os vazios urbanos — que além de impedir a continuidade da mancha urbana na região, inutiliza áreas que poderiam ser utilizadas para diversos fins. Como para geração de moradias, instalação do comércio, serviços, entre outros.

Souza (2005) reconhece a cidade como um espaço de concentração de oportunidade de satisfação, necessidades básicas materiais, moradia, saúde e também, imateriais, como a educação e a cultura, por exemplo. Como bem afirma Souza:

Entender a cidade e as causas de seus problemas é uma tarefa muito menos simples do que se poderia imaginar. E entender corretamente a cidade e as causas de seus problemas é uma condição prévia indispensável à tarefa de se delinearem estratégias e instrumentos adequados para superação desses problemas (SOUZA, 2005, p. 22).

Nesse pensamento, a segregação socioespacial induzida nas cidades é fonte de preocupação em razão desse processo gerar a exclusão gradual da população pobre às periferias da cidade. Entende-se que seja induzida, pois os gestores e planejadores do espaço urbano desconsideraram esse problema urbano e como consequência, o desenho urbano vai adotando um movimento fragmentado e disperso. Além disso, esse descaso público acaba impondo o lugar em que os pobres da cidade devem morar, já que não têm condições de estabelecerem moradias nos centros das cidades onde, geralmente, o preço da terra urbana não é acessível a essas pessoas. Para Souza (2005):

(...) o que se têm é uma situação na qual os pobres são induzidos, por seu baixo poder aquisitivo, a residirem em locais afastados do CBD e das eventuais amenidades naturais e/ou desprezados pelos moradores mais abastados. Nesses locais, não é apenas a carência de infra-estrutura, a

contrastar com os bairros privilegiados da classe média e das elites que é evidente; a estigmatização das pessoas em função do local de moradia (periferias, cortiços e, principalmente favelas) é muito forte (SOUZA, 2005, p. 69).

Souza (2005) assevera que a segregação urbana afeta, sobretudo, aos pobres que devido à sua pobreza são menosprezados pelos ricos e induzidos a viver nas periferias das cidades distantes do centro principal ou CBD (Central Business District), da mesma forma analisou Vasconcelos Filho em sua tese sobre o direito à moradia e implantação de políticas públicas habitacionais em Araguaína. Segundo Vasconcelos Filho: “O que não presta para as elites morar é atribuído aos pobres (2013, p.114)”. O autor associa tal fenômeno às desigualdades entre os grupos sociais urbanos, defendendo que as desigualdades sociais visíveis na sociedade prevalecem no meio social, por meio da distribuição desproporcional da riqueza e do poder à população.

Considerando os efeitos negativos da retenção de vazios urbanos na cidade considerou-se pertinente trazer uma breve abordagem sobre o papel dos vazios urbanos em contribuir negativamente no custo da gestão do espaço urbano. Na concepção de Bazolli (2009, p. 109), é imprescindível que se analise a densidade urbana ao se tratar de “cidades sustentáveis” e sobre a contenção do elevado custo de urbanização, pois a infraestrutura e a densidade urbana estão diretamente articuladas, tendo em vista o alto custo na implantação de equipamentos urbanos e de serviços públicos em diversos locais da cidade.

Na pesquisa de Bazolli sobre os efeitos dos vazios urbanos no espaço urbano de Palmas é possível identificar uma crítica direta a gestão urbana. Para Bazolli: “O grau de eficiência da gestão é estabelecido pela identificação da densidade urbana máxima, suportável pela cidade (2009, p. 109)”. No entanto, essa questão não costuma receber a devida atenção dos gestores municipais e, assim, uma cidade que comporta uma alta densidade demográfica, não necessariamente é uma cidade que apresenta uma densidade urbana significativa, como é o caso de Araguaína-TO, com estimativa de 186.245 habitantes, e Palmas com 313.349 habitantes (IBGE, 2021), as duas cidades mais populosas do Estado do Tocantins. Como consequência, a baixa densidade urbana em cidades populosas também provoca o avanço do urbano sobre o rural através da expansão do perímetro urbano, requerendo mais áreas do meio ambiente natural.

Quando a cidade adota um desenho horizontal é inevitável a demanda por maiores investimentos em transporte público, ou mesmo individual, aumentando os gastos com combustíveis e passagens. Logo, o mais comum é da expansão gerar custos adicionais em infraestrutura urbana e no fornecimento do transporte coletivo. Em Araguaína, por exemplo, o

transporte público é bastante utilizado pela população residente em bairros periféricos. Porém a precariedade e ineficiência dessa modalidade de transporte é, também, um problema bem antigo na cidade. Atualmente, apenas uma empresa (Viação Passaredo) opera na cidade com poucas linhas e veículos de baixa qualidade evidenciando um dos aspectos da má qualidade da acessibilidade e mobilidade urbana na cidade.

De acordo com Acioly e Davidson (1998, p.4), a densidade urbana é afetada por ineficiências de gestão e planejamento urbano que “limitam a oferta e disponibilidade de espaço residencial e aumentam excessivamente os custos e valores do espaço urbano”. Nesse caso, quanto mais houver a ocorrência de vazios urbanos as empreiteiras contratadas para realização de serviços de infraestrutura vão obtendo lucros através da prestação de seus serviços.

1.3 Planejamento urbano

No intuito de apontar meios de solucionar os problemas urbanos e, baseando-se nos estudos de CULLING-WORTH, Souza (2010) aponta quatro elementos fundamentais no planejamento urbano, são eles: pensamento orientado para o futuro; escolha entre alternativas; consideração de limites, restrições e potencialidades; consideração de prejuízos e benefícios.

Para tal, Souza (2010) observou que há três tipos de planejamento: o planejamento subordinado às tendências do mercado, o planejamento de facilitação e o planejamento de administração privada.

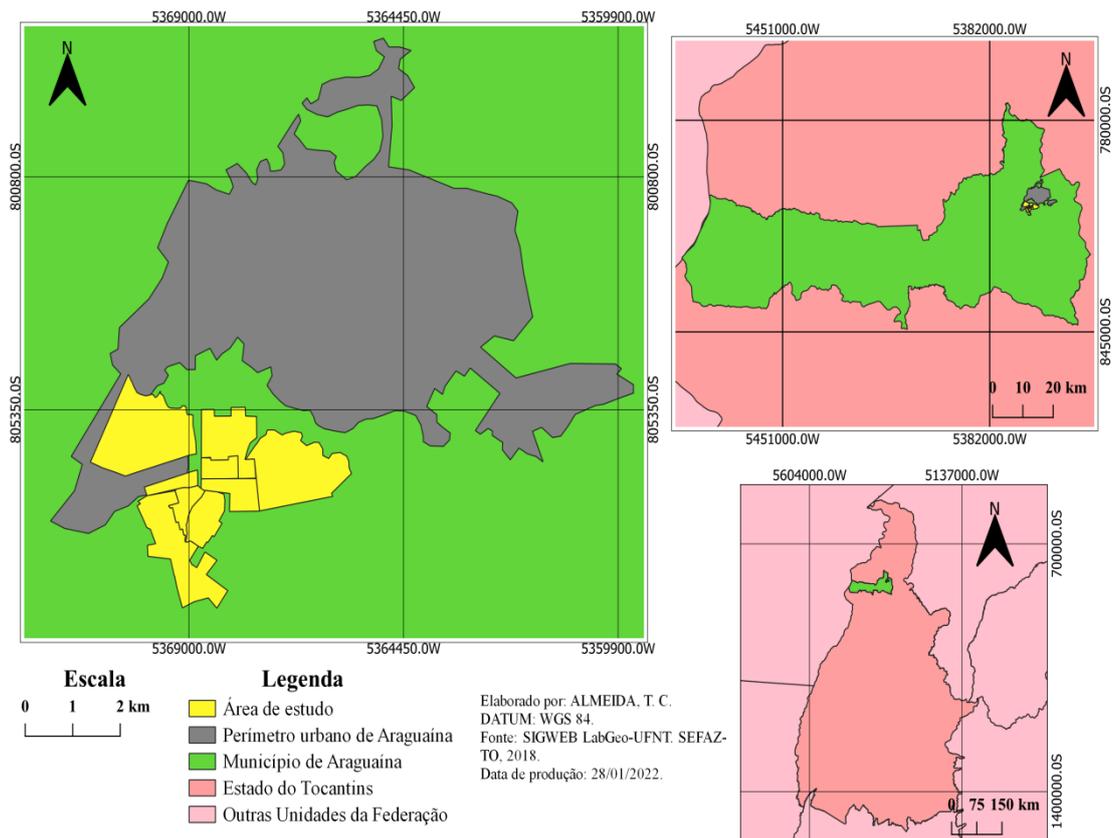
O planejamento subordinado às tendências do mercado baseia-se nos interesses do mercado imobiliário e esse tipo de planejamento urbano abstém o principal objetivo do planejamento: controlar/disciplinar o crescimento das cidades. Já o planejamento de facilitação é mais imprudente que o subordinado, haja vista que o mesmo também assegura os interesses do mercado, mas serve, sobretudo para estimular a iniciativa privada (SOUZA, 2010, p. 32). Inclusive, oferece à iniciativa privada diversas vantagens como isenção tributária em terrenos, abolição de restrições de uso exigido por zoneamento de uma determinada área, entre outras. No planejamento de administração privada há uma grande parceria entre o poder público e a iniciativa privada, “trata-se de confiar largas fatias do planejamento e da administração de espaços públicos, aos cuidados da iniciativa privada, tida como mais eficiente (SOUZA, 2010, p. 32)”. Mediante as análises de Souza, é possível compreendermos

que o planejamento urbano, em geral, está mais inclinado em atender aos interesses do mercado, em detrimento das demandas sociais.

Assim, em meio às diversas questões urbanas, a finalidade dessa pesquisa é abordar os vazios urbanos como um fenômeno ampliador dos problemas urbanos através da área de estudo, que corresponde a subzonas da zona sul e sudeste de Araguaína. Por esse motivo, os espaços não construídos dessas áreas foram apontados não somente como um empecilho no desenvolvimento urbano, mas, sobretudo como uma circunstância que nega o direito à cidade. Essa privação do direito à cidade dá se, sobretudo, pela forte presença de vazios urbanos na região que ocasiona o espraiamento da mancha urbana e a fragmentação do tecido urbano. Conseqüentemente, o espraiamento da mancha urbana estimula a segregação socioespacial na cidade e agrega maiores gastos com investimentos em infraestrutura, por exemplo.

Outro problema que pode ser apontado como elemento de negação do direito à cidade é a deficiência na acessibilidade aos serviços urbanos e aos espaços de lazer pela população, já que normalmente estão concentrados no centro principal da cidade, como é o caso da cidade Araguaína.

Mapa 1 – Localização da área de estudo



Fonte: Autora, 2021.

A cidade é o principal lugar de conflito da vida social (VAINER, 2000). A noção de lugar como espaço que possibilita o habitar atribui a ideia do lugar como uma condição e meio que possibilita a vida na cidade. O lugar é oportunidade de viver na cidade, de se estabelecer, de habitar. Assim, sob a ótica de (VAINER, 2000) da cidade como uma mercadoria, empresa e comércio e, mediante ao estudo dos vazios urbanos, questionou-se sobre a finalidade dos espaços vazios, já é comum nas grandes cidades serem produtos de fins lucrativos através da prática da especulação imobiliária.

Embora Santos (2006) defina o lugar como espaço vivido, foram identificadas vastas áreas inutilizadas na área de estudo que negam a função do lugar, enquanto oportunidade de se viver na cidade. Conforme Santos (2006, p. 37): “Os lugares (...) redefinem as técnicas. Cada objeto ou ação que se instala se insere num tecido preexistente e seu valor real é encontrado no funcionamento concreto do conjunto”. A partir dessa afirmação, compreendeu-se a importância do lugar no estabelecimento das técnicas e das ações dos sujeitos no espaço urbano. O lugar como porção do espaço possibilita a habitação social complementa o funcionamento da totalidade da cidade, pois são fonte de abrigo aos protagonistas da cidade, seus habitantes. Mas, na realidade, o que se observa é o que Padua (2020, p. 146) afirmara, que “os lugares, gradativamente, passam a ser consumidos e se transformam em espaços de consumo”.

Segundo Alencar e Vasconcelos Filho (2011, p. 147): “As cidades brasileiras enfrentam problemas comuns a todas elas, que pode ser em maior ou menor grau dependendo do seu tamanho. A cidade de Araguaína não foge a regra, no que diz respeito aos problemas urbanos”.

Ainda, conforme o mesmo autor:

O crescimento da cidade, desde a sua gênese se deu com um elevado número de bairros que surgiram em forma de ocupações. Os serviços básicos não são oferecidos até que ocorra a legalização da área. Podemos observar alguns bairros antigos sem a infraestrutura básica. Os agentes imobiliários também participam desse direcionamento do crescimento da cidade, levando o poder público a investir em infraestrutura para atender aos seus loteamentos e aos interesses desses grupos (ALENCAR e VASCONCELOS FILHO, 2011, p. 148).

Com base nas leituras realizadas, não há dúvidas que reger as cidades é um grande desafio. Ainda, de acordo com Alencar e Vasconcelos Filho (2011, p. 148): “A questão é que dentro de um planejamento acaba por se instalar as vontades de determinados grupos e

oligarquias locais muitas vezes deixando-se de fazer o que é mais adequado à cidade e sua população”.

Logo, a presença dos vazios urbanos é incoerente quando observada sob a ótica do Estatuto da Cidade e Plano Diretor Municipal, principais ferramentas de gestão da cidade. Para melhor compreensão do leitor, fez-se uma síntese das deliberações presentes na Lei do Estatuto da Cidade e do Plano diretor sobre as funções e as diretrizes de gestão da cidade.

1.3.1 Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade é uma Lei (nº 10.257, de 10 de julho de 2001) que tem como objetivo regulamentar o capítulo “Políticas Urbanas”, estabelecido pela Constituição Federal de 1998. Já no Capítulo I, dessa lei, que trata sobre os “Direitos Sociais”, encontramos o seguinte enunciado: “Art.6 São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia (...) (BRASIL, 2001)”. A partir desse artigo, é possível compreender que as necessidades humanas básicas são direito sociais assegurados por lei, mas, que na realidade estão longe de serem usufruídos pela população. Visto que o objeto dessa pesquisa — vazios urbanos — está relacionado com as diretrizes da gestão urbana e com a restrição do direito à cidade, buscou-se estudar os dois documentos (Estatuto da cidade e Plano Diretor Municipal) a partir do objeto de estudo o que auxiliou na compreensão do fenômeno e na construção do debate teórico.

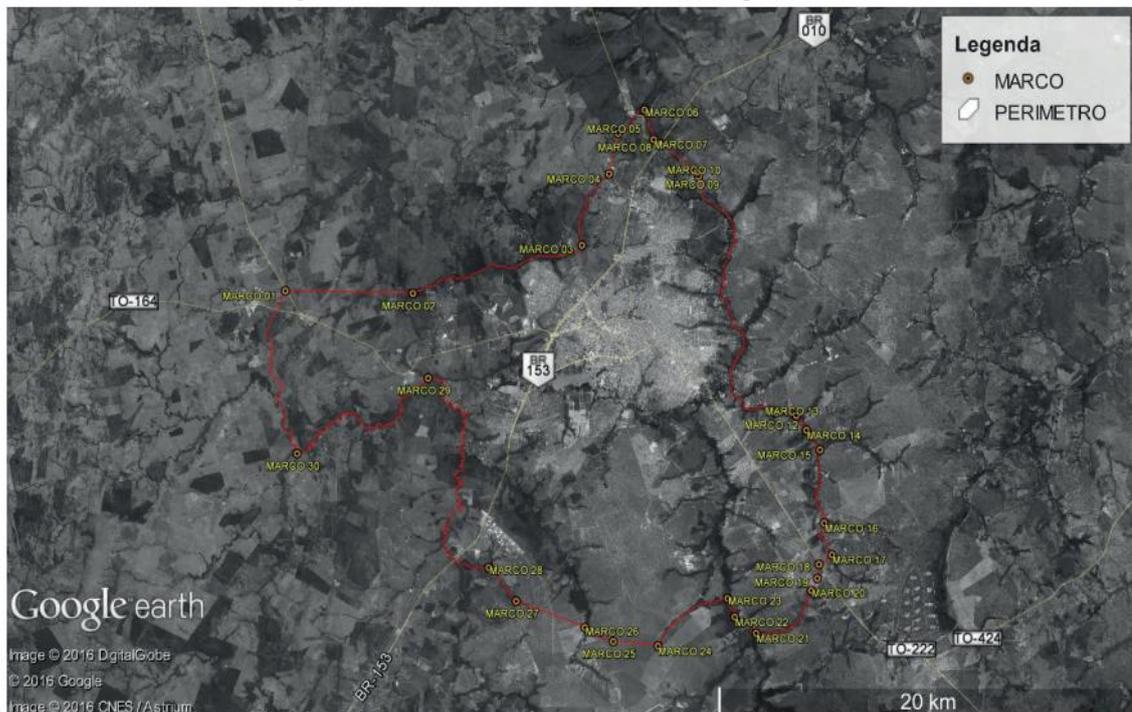
Ainda, no Capítulo I do mesmo documento é possível encontrar as diretrizes gerais da lei e, no Artigo 2 inciso VI fica estabelecido a: “Ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar: e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização; g) a poluição e a degradação ambiental; (BRASIL, 2001, p.15)”.

Na seção I do Capítulo II, o primeiro documento apontado como instrumento de concretização da lei do Estatuto da Cidade é o Plano Diretor Municipal. Conforme o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor “(...) é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (BRASIL, 2001, p.27)”. Assim sendo, o estudo foi redirecionado ao último Plano Diretor Municipal de Araguaína, nesse estudo foi possível observar que a última atualização do documento foi realizada no ano de 2017 e que em sua compostura há várias diretrizes de planejamento e de gestão do espaço urbano da cidade. Nas páginas seguintes traz-se alguns apontamentos sobre o planejamento da cidade encontrados nesse documento e que poderiam ser utilizados na administração dos vazios urbanos.

1.3.2 Plano Diretor

Na observação do Plano Diretor elaborado pela Prefeitura Municipal de Araguaína (PMA), foi constatado que a última revisão do documento foi feita em 2017 através da lei complementar nº. 051, de 02 de outubro de 2017, no início da gestão do prefeito Ronaldo Dimas. Nesse documento encontraram-se os marcos do perímetro urbano no território do município e demais informações que serão detalhadas no seguimento do texto desse trabalho.

Figura 1 – Perímetro Urbano de Araguaína-TO



Fonte: PMA, 2017, p. 32. Adaptado pela Autora.

Em relação à estruturação do espaço urbano, o artigo 14 prevê que: “A organização do espaço urbano é efetivada por meio do: III - adensamento das áreas urbanas desde que garantidas boas condições de acessibilidade e mobilidade urbana; (PMA, 2017, p. 6)”. No entanto, essa pauta é uma verdadeira controvérsia ao que foi observado na região sul de Araguaína.

Na pauta sobre a gestão urbana, a lei define o macrozoneamento como forma de gestão, sendo “a divisão do território municipal em áreas integradas, com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado à aplicação das estratégias e ações definidas pelo Plano

Diretor (PMA, 2017, p. 8)”. Mediante essa divisão do território municipal observou-se que o macrozoneamento é dividido em Macrozona Urbana e Macrozona Rural.

Nesses atributos, foi analisado que os setores e demais espaços ociosos analisados estão inseridos dentro da Macrozona Urbana 1 (MU 1) e nas zonas urbanas 10 e 11 denominadas Zona Sul (Z-10) e Zona Sudeste (Z-11), conforme o Zoneamento para valores de IPTU 2015 .

Figura 2 – Zoneamento da Macrozona Urbana 1 (MU 1)



Fonte: PMA (2017, p.24). Adaptado pela Autora.

Ainda, no Plano Diretor, observou-se que há subdivisões do espaço urbano em Zonas de Uso e Ocupação do Solo (Figura 2), são elas:

(...) Zona Residencial 1 – ZR1, com média densidade, onde a maioria dos terrenos encontram-se ocupados, sendo o uso preferencialmente habitacional e admitidos outros usos compatíveis; Zona Residencial 2 – ZR2, onde há maior incidência de terrenos desocupados ou a ocupação é de baixa densidade, sendo o uso preferencialmente residencial e admitidos outros usos compatíveis; - ZAS, localizada ao longo das rodovias, onde são admitidos usos diversificados, tais como atividades relativas a oficinas mecânicas, postos de abastecimentos de combustíveis, borracharias, estabelecimentos comerciais de grande porte, restaurantes e lanchonetes, estabelecimentos de prestação de serviços, indústrias e armazéns atacadistas e onde o uso residencial é limitado à situações excepcionais; Zona da Orla do Lago –ZOL, localizada junto à Orla do Lago Azul na sede municipal – MU1, de caráter paisagístico e ambiental, onde é desejável a instalação de equipamentos de lazer, recreação, equipamentos esportivos, parques urbanos, restaurantes e similares e permitido o uso; (PMA, 2017, p. 10-11).

Além dessas zonas, verificou-se também que há as ZEIS – Zona Especial de Interesse Social, porém, tal zona não se aplica a esse estudo, já que nenhum dos vazios urbanos analisados se encontra inseridos nessa zona.

Tendo em vista que o recorte da pesquisa corresponde a 11 setores: Nova Araguaína, Lago Azul I, Lago Azul III, Lago Azul IV, Loteamento Cidade Nova, Vila Xixebal, Residencial Parque do Lago, Residencial Parque do Lago Módulo II, Ocupação Garavelo, Loteamento Mansões do Lago e Residencial Lago Sul, notou-se que nove deles estão localizados na Zona Residencial 2 (ZR2), ou seja, “onde há maior incidência de terrenos desocupados ou a ocupação é de baixa densidade (PMA, 2017, p. 10-11)”.

Quadro 1 – Localização dos setores nas zonas segundo o Plano Diretor

Setor	Zona de Uso e Ocupação do solo:
Nova Araguaína	ZR1
Parque do Lago Módulo III	ZR2
Lago Azul I	
Lago Azul III	
Lago Azul IV	
Cidade Nova	
Vila Xixebal	
Residencial Parque do Lago	
Mansões do Lago	
Setor Garavelo	
Lago Sul	

Fonte: Plano Diretor de Araguaína, 2017. Org. Autora, 2021.

De modo preliminar, a análise desses dois documentos já apontou desconformidades com a realidade do objeto de estudo, sobretudo com o Setor Nova Araguaína que, segundo o Plano Diretor está inserido na Zona Residencial 1, zona “com média densidade, onde a maioria dos terrenos encontram-se ocupados, sendo o uso preferencialmente habitacional e admitidos outros usos compatíveis (p. 10)”. Todavia, na realização no mapeamento e visita de campo aos vazios urbanos do setor foram identificados inúmeros lotes vazios, bem como duas áreas públicas livres e algumas glebas.

Outro documento consultado foi a Planta de Valores de IPTU (Imposto Predial Terreno Urbano), com o objetivo de inteirar-se sobre os valores do imposto sobre a terra urbana não edificada e, averiguar possível relação com a especulação imobiliária. Nessa consulta, verificou-se que a área de estudo está inserida nas subzonas 10-B, 10-C, 10-D, 10-G e 10-H da Zona Sul e na subzona 11-D da Zona Sudeste.

Tabela 1 – Subzonas e seus respectivos setores para valores de IPTU

Zona	Denominação	Subzona	Setores	Valores de IPTU - R\$/m ²
Z-10	Zona Sul	10-B	Loteamento Nova Araguaína (ZAS)	42,37
		10-C	Loteamento Nova Araguaína	21,54
		10-D	Vila Xixebal	42,37
		10-G	Parque do Lago Módulo III	10,77
			Loteamento Cidade Nova	
			Lago Azul III	
			Lago Azul IV	
			Lago Azul I	
10-H	Parque do Lago	12,21		
10-H	Loteamento em implantação			
Z-11	Zona Sudeste	11-D	Residencial Lago Sul	31,91

Fonte: Planta de Valores de IPTU de Araguaína (2015). Org. Autora, 2021.

Nessa seleção, foi fundamental observar imagens do *Google Earth* para identificar o grau de incidência dos vazios urbanos, sobretudo nos setores mais densamente construídos.

Com base nos dados para valores de IPTU dessas subzonas, observa-se que os imóveis vazios dos setores da subzona 10-G são os que menos recebem cobranças de valores de IPTU. Curiosamente, está inserido nessa subzona o loteamento Cidade Nova implantado no ano de 2013 e que atualmente apresenta baixa densidade urbana, além de ostentar inúmeros lotes vazios.

Igualmente ao “loteamento em implantação” que surgiu no mesmo ano (2013), mas que até então, não apresenta nenhuma moradia construída apesar de ser o loteamento da região mais próximo do centro urbano. Não menos importante, o setor Nova Araguaína, um dos loteamentos mais antigos da cidade que foi iniciado ainda na década de 70 — século XX — encontra-se inserido na subzona 10-C. Essa subzona ocupa o terceiro lugar entre as subzonas que menos recebem cobranças de valores de IPTU.

Portanto, nessa discussão vale retomar ao que H. Lefebvre anunciara ainda em 1968, para o autor, a “(...) a sociedade moderna surge como sendo pouco capaz de fornecer soluções para a problemática urbana e agir de outra forma que não através de pequenas medidas técnicas que prolongam o estado atual das coisas (LEFEBVRE, 2001, p. 80)”. Considerando que a gestão urbana contemporânea adota o discurso da gestão e planejamento democrático, todavia favorece excepcionalmente aos interesses dos promotores imobiliários.

1.4 Vazios urbanos

De modo geral, o modelo de urbanização da maioria dos municípios brasileiros segue a lógica horizontal (ROLNIK, 2010). Nesse processo, os vazios urbanos são um dos principais elementos que contribuem para que as cidades cresçam horizontalmente. Vale ressaltar que os vazios urbanos não são apenas áreas não construídas, mais precisamente, é qualquer área privada desocupada e/ou subocupadas situada dentro do perímetro urbano e, ainda, as áreas de domínio público, como: praças, parques, etc (ROLNIK, 2010).

Diante disso, obter-se um embasamento teórico para fundamentar o caminho metodológico dessa pesquisa foi uma tarefa que exigiu a consulta de vários autores. Em geral, a expressão “vazios urbanos” remete à ideia de áreas não construídas dentro do perímetro urbano de uma cidade. Para além dessa definição, a leitura de Nascimento (2019) possibilitou ampliar essa compreensão, pois segundo Nascimento (2019, p.193) “(...) os vazios urbanos são espaços não ocupados na cidade.” que correspondem tanto áreas sem nenhuma edificação quanto aquelas áreas edificadas, mas que se encontram inutilizadas ou subutilizadas.

A priori, optou-se por estudar somente os vazios urbanos (espaços não ocupados) da categoria “áreas não construídas”, ou seja, áreas sem nenhuma edificação. Portanto, nessa pesquisa a expressão “vazios urbanos” foi utilizada para estudo exclusivo de espaços não construídos, considerando os seguintes tipos: lotes e glebas (de domínio público ou privado), bem como o parcelamento (loteada para uso urbano ou não). Desse modo, a situação espacial estudada foi desde as áreas mais próximas do centro às mais periféricas.

Apesar de ser comum a ocorrência de residências abandonadas ou mesmo desocupadas no espaço urbano, nessa pesquisa, esses espaços construídos (áreas edificadas) inutilizados ou subutilizados não foram o alvo desse estudo considerando a complexidade de comprovar o abandono de alguns desses espaços, o que exigiria um estudo mais direcionado e amplo. Quanto ao desenvolvimento dessa pesquisa, a principal metodologia utilizada para fins de resultados foi o mapeamento dos espaços não construídos através da plataforma *Google Earth* seguido de pesquisa de campo na área de estudo.

Considerando que pode haver uma variedade de elementos presentes nesses espaços, como: ausência de iluminação pública, pastagem, fragmentos florestais, solo exposto, animais, lixos, etc., outras questões foram levantadas nessa pesquisa, como a injustiça ambiental e a sensação de insegurança urbana dos cidadãos em virtude da ocorrência dessas áreas. Nas palavras de Santos (1996):

As cidades, e, sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies entremeadas de vazios. Nessas cidades espraiadas, características de uma urbanização corporativa, há interdependência do que podemos

chamar de categorias espaciais, relevantes desta época: tamanho urbano, modelo rodoviário, carência de infraestruturas, especulação fundiária e imobiliária, problemas de transporte, extroversão e periferização da população, gerando graças às dimensões da pobreza e seu componente geográfico, um modelo específico de centro-periferia (SANTOS, 1996, p. 95).

Com base nessa argumentação de Milton Santos foram identificados novos problemas relacionados ao crescimento horizontal das cidades, como a abrangência de vastas superfícies do espaço, por exemplo. Já os espaços vazios se associam ao que o autor designou como categorias espaciais interdependentes: à especulação fundiária e imobiliária no espaço urbano.

2. EXPANSÃO E VAZIOS URBANOS NA ZONA SUL E SUDESTE DE ARAGUAÍNA: VELHO PROBLEMA NOVAS FACES

O espaço urbano de Araguaína apresenta uma estrutura espraiada e marcada pela presença de espaços residenciais de características horizontais. Segundo Vasconcelos Filho (2013) esse crescimento descontínuo da cidade se deu a partir de 1970 a 1980. Mais precisamente, no ano de 1970 surgem alguns loteamentos e setores na cidade que rompem de modo significativo com a contiguidade do tecido urbano da cidade. Como por exemplo, a criação do Setor Noroeste, Araguaína Sul, Bairro Senador, Bairro Eldorado, Jardim das Palmeiras e do Morada do Sol (I, II e III), Nova Araguaína, Maracanã e Loteamento Mansões do Lago produzidos na décadas de 1980. Todos criados de forma descontínua ao tecido urbano inicialmente consolidado.

A saber, o tecido urbano de Araguaína teve seu início no atual setor JK, antigo povoado Lontra (segundo nome recebido ainda no século XIX pelo povoado que deu origem a atual cidade de Araguaína). Só depois surgiram setores que deu continuidade com a mancha urbana consolidada (VASCONCELOS FILHO, 2013, p. 131).

De fato, nas décadas de 1980 não houve um ordenamento territorial fundamentado em políticas públicas estatais. Apesar não ter existido um planejamento sistemático do Estado nesse período, devemos recordar que houve algumas políticas estatais de expansão de urbana. Como foi o caso da Vila Couto Magalhães, situada no norte de Araguaína e criada em 1980. E ainda, a Vila Aliança situada mais ao leste da cidade e que foi aprovada em 1976 (VASCONCELOS FILHO, 2013, p. 136). Mesmo com a aprovação do primeiro Plano Diretor de Araguaína em 05 de fevereiro de 1990, só no período entre 2000 a 2012 foram aprovados 27 bairros e loteamentos na cidade sendo que a maioria eram loteamentos (VASCONCELOS FILHO, 2013, p. 140). Entre esses loteamentos estão alguns setores do recorte espacial dessa pesquisa, são eles: o loteamento Lago Sul, aprovado ainda em 2012 e o Nova Araguaína aprovado em 1982 (VASCONCELOS FILHO, 2013, p. 136).

O loteamento Garavelo Sul e o Mansões do Lago também foram aprovados na década de 1980 (VASCONCELOS FILHO, 2013). Contudo, conforme demonstrado na Figura 9, a área que segundo Vasconcelos Filho (2013) seria o Loteamento Garavelo Sul, atualmente se encontra ocupada por populações sem teto que, inclusive já enfrentaram conflitos territoriais locais. Já o Mansões do Lago é um loteamento que segundo a base de dados geográficos da prefeitura municipal de Araguaína se encontra em implantação.

Ao observar a região sul de Araguaína através das imagens de satélites disponibilizadas pelo *software Google Earth* é possível identificar uma acelerada modificação na paisagem nos últimos 10 anos e a formação de novos espaços construídos, fragmentados por vazios que ganham destaque na formação dessa nova paisagem urbana regional.

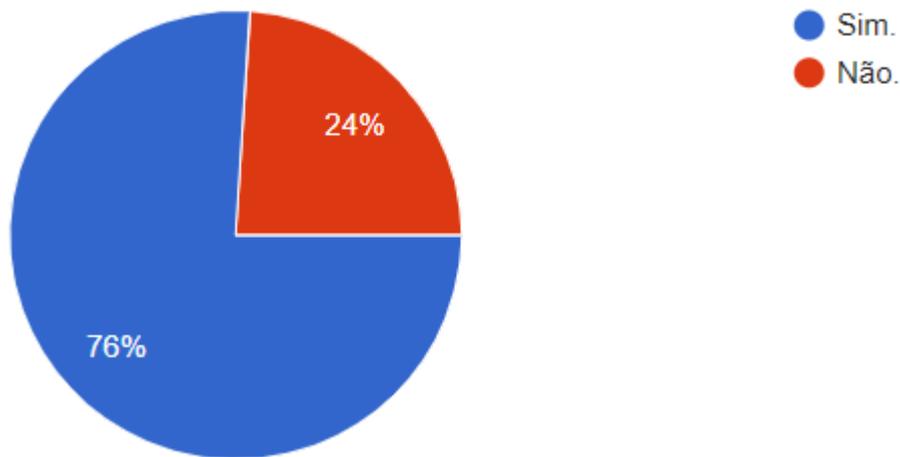
Segundo Serpa (2013, p. 170): “ A paisagem resulta de um processo de acumulação, mas é, ao mesmo tempo, contínua no espaço e no tempo, é uma sem ser totalizante, é compósita, pois resulta sempre de uma mistura de tempos e objetos datados (...)” portanto, o uso dessa categoria geográfica na construção da pesquisa foi o primeiro passo dado rumo a compreensão do fenômeno “vazio urbano” na região. Contudo, para a construção de uma análise mais crítica da paisagem recém-formada na região foi necessário observar toda a estruturação socioespacial da região que vai além do que a visão humana abarca. Ou seja, partiu-se de observações do real-concreto em busca da essência, que segundo Serpa (2013, p. 171): “(...) está radicalmente apartada da aparência individual que a manifesta” do real-abstrato.

Partindo desse pressuposto, seguiu-se realizando observações na paisagem e o mapeamento de algumas escalas específicas através de imagens do *Google Earth* nas quais foi possíveis identificar alguns elementos construídos em vazios urbanos e selecionar somente àquelas áreas completamente vazias.

Já as observações da paisagem em campo, realizada em diferentes escalas da área de estudo através do estudo no dia 15 de novembro de 2021, possibilitou a identificação das ações antrópicas, como o uso do solo, fragilização de ambientes, assim como as novas “funcionalidades” dos vazios urbanos, seu estado e suas relações com o meio (MAXIMILIANO, 2004, p.88). Essa análise, feita em observação de campo foi de suma importância, pois como assevera Maximiliano (2004), observar as variações de um determinado fenômeno em diferentes escalas é importante na pesquisa geográfica, pois facilita a hierarquização de classes de paisagem (MAXIMILIANO, 2004).

No intuito de compreender a percepção da população sobre esses espaços vazios, foi inserida no corpo do questionário — aplicado virtualmente com os moradores da região — uma imagem de satélite da área de estudo seguida pela seguinte pergunta “Com base na imagem acima e sua observação cotidiana, você acha que tem muitos vazios urbanos na área de estudo?” (Apêndice 1), as respostas foram positivas quanto à percepção desse fenômeno pelos participantes, conforme verificado no Gráfico 1.

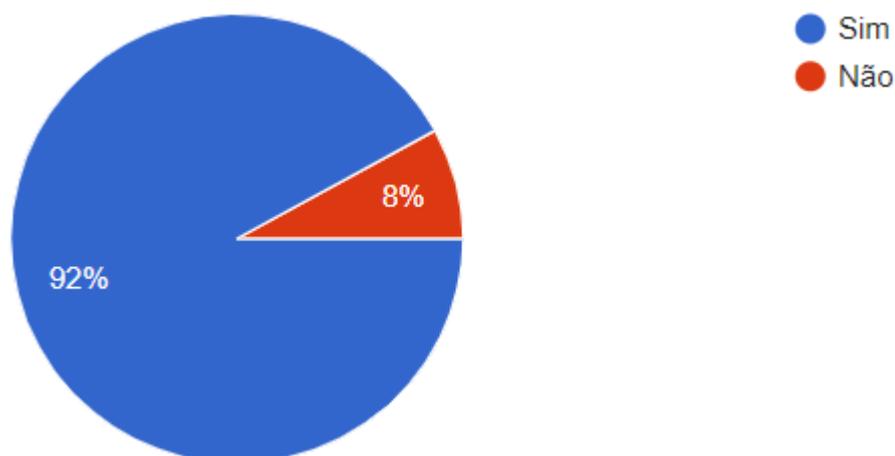
Gráfico 1 - Percepção dos moradores em relação à quantidade de vazios urbanos



Fonte: dados da pesquisa. Adaptado pela Autora.

Conforme representado pelo Gráfico 1, a maior quantidade de participantes consideram que há uma grande quantidade de vazios urbanos na região sul/sudeste da cidade o que pode ser explicado pela resposta da questão 8 na qual se perguntou ao entrevistado se ele habitava, ou não, próximo a algum lote ou área vazia. Cerca de 92% dos informantes afirmaram morar nessas condições (vide gráfico 2). Tal resultado demonstrou, simultaneamente, a necessidade de estudar a temática e o tamanho do problema.

Gráfico 2 – Respostas dos participantes sobre morar próximo a vazios urbanos



Fonte: dados da pesquisa. Adaptado pela Autora.

A partir da observação da paisagem representada pela Figura 3, é perceptível que há 10 anos a densidade urbana na área de estudo estava concentrada em apenas 2 setores, sendo eles Nova Araguaína e Setor Xixebal. Na área sudeste, entretanto, já é possível observar arruamentos e demarcações de quadras para loteamento do novo setor que seria implantado, Lago Sul.

Nessas condições, o acesso ao centro da cidade pelos moradores do setor Xixebal e Nova Araguaína era bastante limitado, pois ainda não havia a ponte da Via Lago e a que liga o loteamento Lago Sul ao Jardim Paulista ainda estava em construção. Nesse caso, o setor Xixebal estava mais isolado que o nova Araguaína, visto que era separado pelo aeroporto e também pelo córrego que fica a leste do setor. Na época esses setores não tinham pavimentação asfáltica, aliás, não havia vias de interligação entre o setor Xixebal e o Lago Sul. Nessas condições, o córrego leste do setor Xixebal delimitava sua expansão nessa direção.

Figura 3 - Início de expansão da região sul



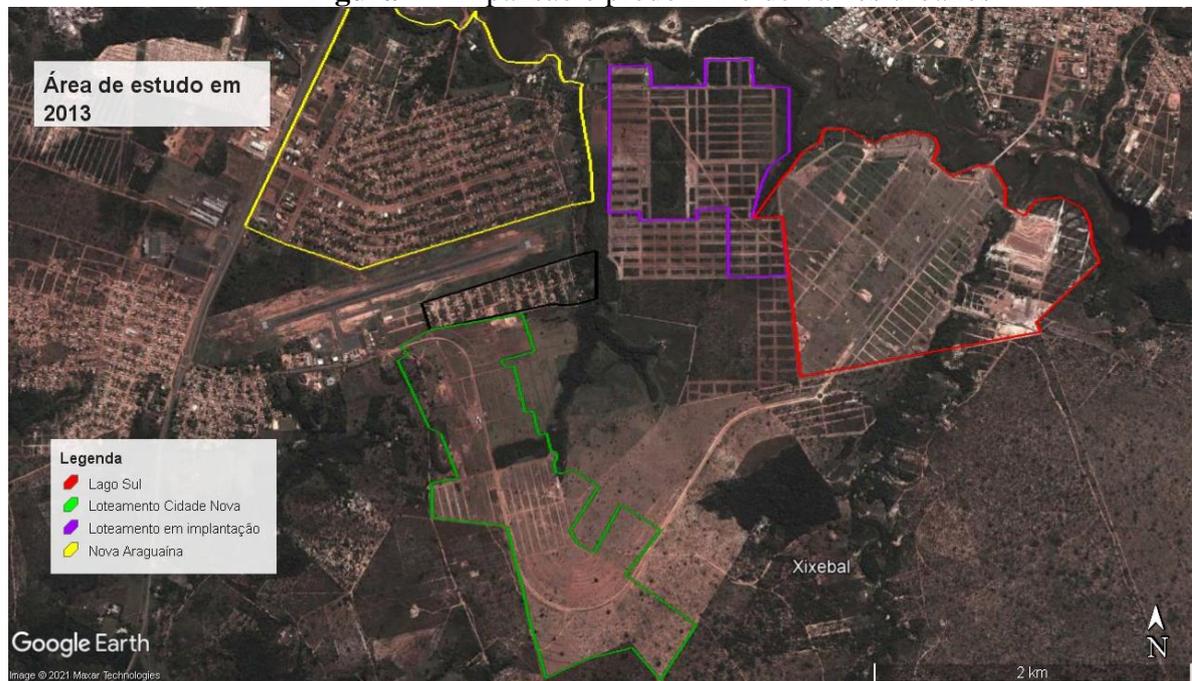
Fonte: *Google Earth*, 2011. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Além disso, observa-se também o início de construção da ponte do Lago Sul que passou a conectar a Avenida dos administradores (localizada no setor Jardins Paulista) ao novo loteamento, facilitando o acesso ao centro da cidade.

Na Figura 4, nota-se o surgimento de dois novos loteamentos: o loteamento Cidade Nova e o loteamento em implantação Mansões do Lago. Esse último, até o momento não

contém nenhuma moradia construída, apenas um posto de gasolina localizado ao lado do Complexo Poliesportivo Pedro Quaresma. Apesar do loteamento Lago Sul apresentar uma densidade urbana ínfima e haver dois setores em aberto na região — Nova Araguaína e Setor Xixebal, o poder público permitiu aos promotores imobiliários a implantação de três novos loteamentos na região favorecendo a retenção dos muitos lotes vazios e demais espaços ociosos existentes na região. Isso pôde estar relacionado ao anúncio da construção de dois *shoppings centers*, que segundo Vasconcelos Filho (2013, p. 129) resultou no crescimento acelerado da abertura de novos loteamentos na cidade. Aliás, a imagem mostra o início das obras do que seria o *shopping*. Conforme pode ser observado (Figura 4) houve uma terraplanagem da área destinada à construção do futuro *shopping* que ficaria ao leste do loteamento Lago Sul, a parte mais clara representada na Figura 4.

Figura 4 - Expansão e predomínio de vazios urbanos



Fonte: *Google Earth*, 2013. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Na Figura 5, surge outro elemento que merece devida atenção no entendimento da expansão e retenção dos vazios nessa região, trata-se do início da construção da Via Lago. Essa via que teve o início de sua construção no dia 1 de outubro de 2014 (ASCOM, 2014), remodelou a paisagem nessa região, e tem se tornado uma das vias mais utilizadas pelos habitantes da região sul quando se deslocam ao centro da cidade. Ressalta-se que, antes da construção da Via Lago houve a construção da ponte do Lago Sul, construída entre o ano de 2011 e 2013. Ou seja, antes a população dessa região só acessava o centro pela Rodovia

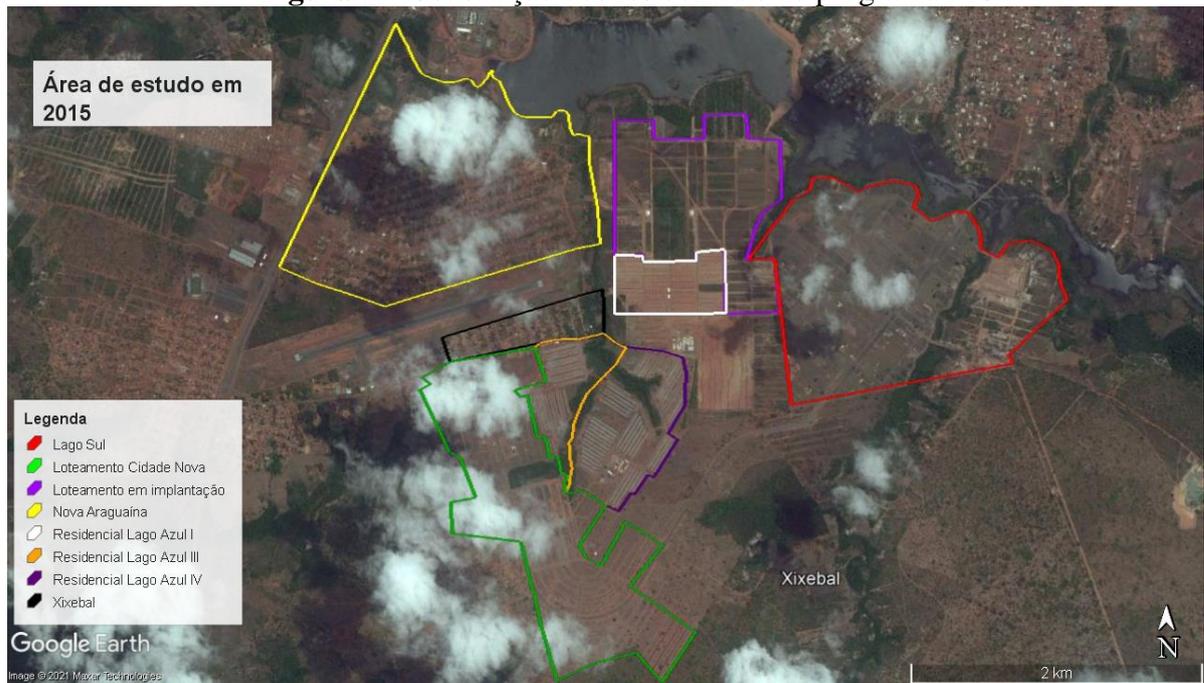
Belém-Brasília / BR-153. Atualmente, essa ponte ligada com a Avenida dos Administradores do Setor Jardim Paulista conecta os setores Lago Sul, Parque do Lago, Lago Azul, Nova Araguaína, Xixabal, Cidade Nova e demais setores da região ao centro da cidade.

Para além da construção das vias, está a inauguração de 3 residenciais do programa MCMV (Minha Casa Minha Vida), são eles: Lago Azul III, inaugurado em 4 de janeiro de 2016 (ALCÂNTARA, 2016), Lago Azul I, inaugurado em 7 de outubro de 2016 (ASCOM /PMA, 2016) e Lago Azul IV inaugurado em 5 de janeiro de 2017 (SANTOS, 2016). Algo curioso é que a imagem demonstra que o Lago Azul III e IV foi assentado justamente nas nascentes do afluente do rio Lontra.

Verifica-se também que na área central entre esses residenciais prevalece um vazio urbano no entorno de um espaço público, destinado à construção de equipamentos urbanos onde foi implantado uma creche, escola, Unidade Básica de Saúde (UBS) e um CRAS (Centro de Referência de Assistência Social). Esse vazio urbano que contorna o complexo de equipamentos urbanos diz respeito a uma área reservada e doada pela prefeitura para a construção do residencial Parque do Lago (vide Figura 6), residencial que também faz parte do programa MCMV, mas que abrange somente famílias com renda entre R\$2.350 na faixa de apenas 1 família, e R\$6.500, na faixa de 2 famílias (SANDES/ASCOM, 2019).

Certamente, o início das obras de construção da Via Lago e inauguração destes novos residenciais acarretou uma valorização maior do solo urbano na região. Assim, esse processo de expansão urbana intensificou a prática da especulação imobiliária repercutindo na fragmentação da mancha urbana pela retenção dos espaços vazios, conforme identificado nas duas imagens a seguir.

Figura 5 – Construção dos residenciais do programa MCMV



Fonte: *Google Earth*, 2015. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Figura 6 – Construção do residencial Parque do lago



Fonte: *Google Earth*, 2017. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Prosseguindo com a observação minuciosa agora da Figura 7, é possível notar que o povoamento dos loteamentos Cidade Nova e, especialmente, do Lago Sul está concentrado na área mais periférica da cidade e do setor, formando aí a maior densidade urbana. Esse foi um dos primeiros aspectos identificados, através desse estudo, que sinalizou a especulação

imobiliária na região sendo os vazios elementos estruturadores do território. Ainda na imagem de satélite da Figura 7 observa-se o surgimento de dois novo conjuntos habitacionais, referente ao Parque do Lago módulo 2, que de acordo com o mapeamento de bairros da Prefeitura Municipal de Araguaína, está inserido no loteamento Cidade Nova. Além desse, verifica-se um novo conjunto habitacional situado nas proximidades do Centro Especializado Em Reabilitação, do Cidade Nova.

Figura 7 – Periferização da mancha urbana e retenção dos vazios urbanos



Fonte: *Google Earth*, 2019. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Figura 8 - Nova face dos vazios urbanos na zona sul/sudeste de Araguaína



Fonte: *Google Earth*, 2021. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Diante disso, se percebeu a importância da cartografia nesse estudo, pois o mapeamento do recorte temporal nos últimos 10 anos foi fundamental para compreender o processo de retenção dos vazios urbanos na expansão urbana das zonas sul e sudeste de Araguaína.

2.1 Estudo de caso da retenção dos vazios urbanos no setor Lago Sul

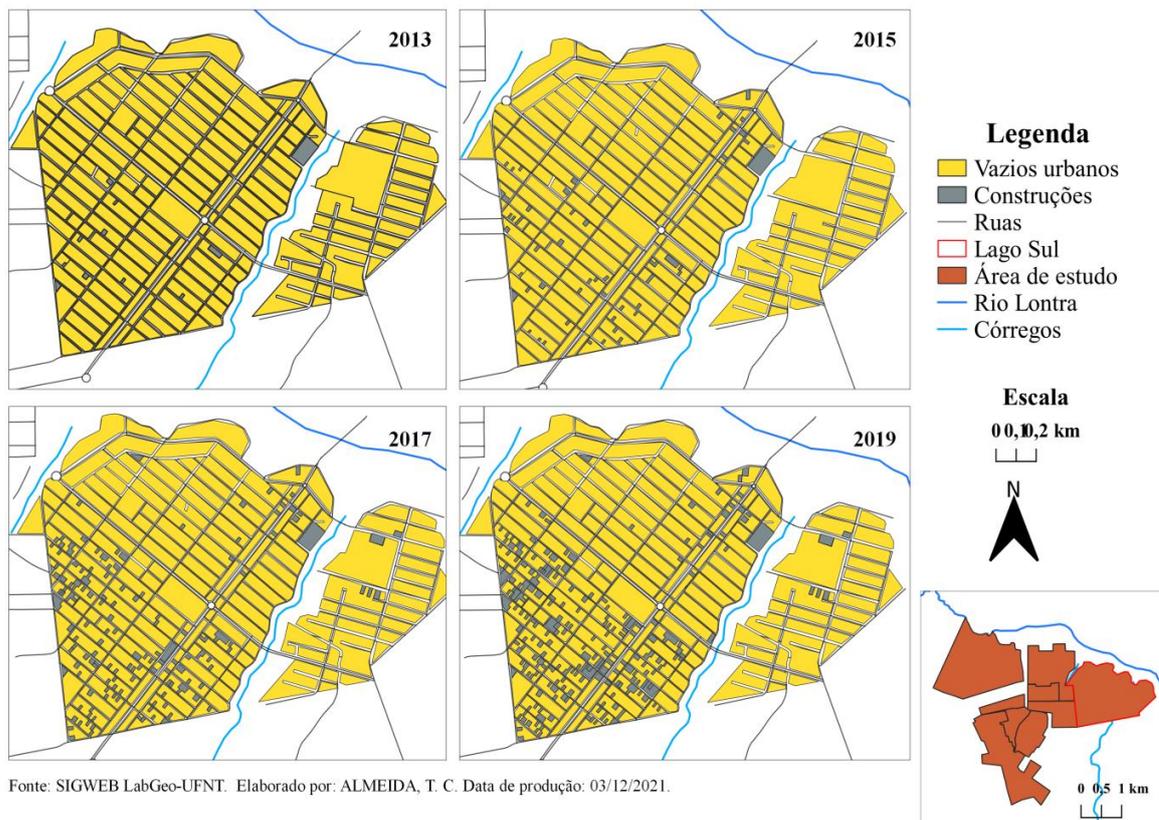
Conforme exposto anteriormente, a expansão da mancha urbana na região sul de Araguaína-TO se consolidou de maneira fragmentada. O loteamento Lago Sul, loteamento inaugurado na cidade no ano de 2013, é um setor que apresenta um desenvolvimento lento e excludente conforme será demonstrado a seguir. Nesse entendimento, vale retomar ao que Vasconcelos Filho anunciara no mesmo ano em que o loteamento foi implantado. Segundo esse autor, o acelerado surgimento de novos loteamentos imobiliários pode ter sido estimulado pelo anúncio da instalação de *shoppings* na cidade (VASCONCELOS FILHO, 2013).

Atentamos, então, ao caso do Lago Sul. Considerando um trajeto realizado pela ponte do loteamento e a Avenida dos Administradores, de todos os setores da região sul esse setor é o mais aproximado do centro principal da cidade. A condição desse loteamento como produto

imobiliário de agentes privados facilitou a compreensão dos vazios urbanos nessa escala espacial.

A escala espacial é um importante elemento de atuação dos agentes econômicos na produção do espaço social (SANFELICI, 2020, p.125). Assim, a configuração socioespacial do Lago Sul demonstra um exemplar de segregação urbana na cidade de Araguaína. Inicialmente, a atração do local para investimentos na construção de um *shopping* — Araguaína *Park* — em conjunto com a inauguração do loteamento acarretou uma valorização para essa área. A área destinada à construção do empreendimento está situada no leste do loteamento e nas proximidades do rio Lontra. Simultaneamente, essa valorização do metro quadrado de lotes situados no entorno do “futuro” *shopping* intensificou a especulação imobiliária e a propagação de vazios urbanos, gerando a expulsão da população com menos poder aquisitivo para a região mais periférica do setor, conforme representado no Mapa 2 e Mapa 3.

Mapa 2 – Retenção de vazios urbanos no Lago Sul entre os anos de 2013 a 2019



Fonte: Autora, 2021.

Mapa 3 – Retenção de vazios urbanos no Lago Sul - 2021



Fonte: Autora, 2021.

Vale ressaltar que os dados geográficos dos bairros de Araguaína que foi utilizado como bases no mapeamento dos vazios urbanos foram retirados do *SIGWEB*, site do Laboratório de Geotecnologias da UFNT. Os dados disponíveis na plataforma foram cedidos pelos órgãos da PMA. Já o mapeamento dos vazios urbanos foi feito através do *Google Earth*.

Notavelmente, nos últimos 8 anos — ou seja, desde a sua abertura — o loteamento Lago Sul não apresentou um grau significativo de densidade urbana. Outros fatores emblemáticos também podem ter influenciado esse atraso de desenvolvimento do setor, como a má qualidade em infraestrutura, por exemplo. Inclusive, em fevereiro de 2019 a prefeitura suspendeu as vendas de lotes no loteamento após um abaixo-assinado e organização de manifestações pelos moradores e em razão da precariedade na infraestrutura do setor (REDAÇÃO/AN, 2019). Na realidade, conforme observado em estudo de campo esse quesito nunca deixou de ser problema no loteamento (ver Figura 10). Aliás, uma das moradoras do setor que respondeu ao questionário sobre os vazios urbanos, relatou sua insatisfação com os

vazios urbanos e com a falta de iluminação nas ruas que, segundo ela, aumenta a insegurança no local.

Em relação a construção de um *shopping* que estava prevista no loteamento, no Portal Fatos e Notícias consta uma informação sobre a retirada — pela prefeitura — do projeto de lei que doava uma área para a construção do Araguaína *Park Shopping*, com a justificativa de que o projeto passaria por alterações (PORTAL FATOS E NOTÍCIAS, 2021). Nas palavras de Vasconcelos Filho (2013, p. 141): “Isto nos faz imaginar que de fato, apenas o anúncio da construção de grandes equipamentos urbanos comerciais eleva o preço da terra urbana que se encontram à volta desses equipamentos urbanos”.

Salienta-se ainda que, em menos de um mês, a justiça suspendeu a decisão da prefeitura que impedia a venda de lotes no loteamento (PORTAL FATOS E NOTÍCIAS, 2019). Dessa maneira, o loteamento se encontra nas mesmas condições e com sérias carências em infraestrutura. Por outro lado, se observa que os agentes imobiliários recorreram a uma nova estratégia de comercialização dos lotes oferecendo novos produtos imobiliários, mediante a construção e venda de moradias financiadas no loteamento.

Para além da representação cartográfica, a observação da paisagem feita por imagens do *Google Earth* e, principalmente, em estudo de campo possibilitou compreender que no setor há uma homogeneização das classes sociais em determinadas localidades. Essa conclusão se deu através da observação do comportamento dos vazios urbanos e perfil das moradias, visto que as moradias são construídas de acordo com o poder aquisitivo de cada indivíduo (CAVALCANTI, 2017, p. 143). Assim, observou-se que na região central e norte (do loteamento) predomina vazios urbanos e moradias com aspectos mais refinados em que nota-se a presença de algumas piscinas e até mesmo residências exclusivamente planejadas por arquitetos. Enquanto que, na área sul se encontram autoconstruções e algumas moradias financiadas.

Apesar do seguimento da mancha urbana de Araguaína ter sido limitado pelo rio Lontra, o fato da localização geográfica e do acesso ao loteamento ser favorecido pela ponte Lago Sul deveria ter estimulado a uma maior concentração populacional na área em que, na realidade, se encontram os principais vazios urbanos do loteamento. Assim, o tecido urbano da cidade não apresentaria tamanha descontinuidade e a população estaria mais próxima do centro e subcentros da cidade. Todavia, ao que tudo indica a proximidade do terreno com a ponte é apenas mais um fator de aumento da especulação e segregação residencial no loteamento.

3. VAZIOS URBANOS COMO NEGÓCIO: A NEGAÇÃO DO DIREITO À CIDADE EM ARAGUAÍNA-TO

O espaço urbano de Araguaína-TO possibilita inúmeras reflexões, principalmente, porque nos últimos anos tem crescido gradativamente transformando a paisagem urbana através das produções sociais. Esse capítulo demonstra como os vazios urbanos, estagnados nessa metamorfose da paisagem, adotam um caráter de negação do direito à cidade.

Para Lefebvre (2001), a cidade é uma categoria histórica e obra civilizatória que desde sua ascensão no período da Revolução Industrial segregou as minorias na qual ocupavam áreas não urbanizadas em virtude do poder de decisões e o acesso ao espaço da cidade ser de domínio apenas da classe burguesa.

Evidentemente, a atualidade das abordagens de H. Lefebvre sobre o fenômeno urbano é facilmente perceptível nas cidades brasileiras na medida em que a lógica dominante do mercado prevalece entre os donos do capital e o Estado. Tal processo pode ser observado em Araguaína através da melhoria em infraestruturas de funções econômicas e na formação de vazios urbanos como reserva de valor por meio das práticas da especulação imobiliária. Essa realidade urbana de Araguaína vai de encontro com o que Maricato (2000) afirmara ainda no início desse século sobre a questão urbana no Brasil, que o alto valor dos imóveis viera a dificultar o acesso ao solo urbano e a influenciar o processo de formação de periferias nas cidades (MARICATO, 2000).

Desse modo, a gestão urbana capturada e colonizada pelos interesses dos agentes do capital negligencia as causas socioambientais e agrega uma série de desordens no meio urbano através da promoção do que Santos (1990) designara como urbanização corporativa. Esse descaso dos gestores públicos somente revela as regalias dadas ao desenvolvimento econômico em detrimento do desenvolvimento social.

O lugar de habitação se apresenta como uma necessidade básica para se viver na cidade. E a cidade é lugar (TUAN, 1905). Lugar de fornecimento de oportunidades dentre elas a de morar, por isso tem como função garantir o acesso a habitação aos seus cidadãos.

“São os lugares que o homem habita dentro da cidade que dizem respeito a seu cotidiano e a seu modo de vida onde se locomove, trabalha, passeia, isto é, pelas formas das quais o homem se apropria e que vão ganhando o significado dado pelo uso (CARLOS, 2007, p.44)”.

Nesse sentido, o uso da expressão “o direito à cidade” nesse estudo visa proporcionar discussões que evidenciem, em uma primeira camada, a importância da garantia do direito à moradia, ou seja, de uma cidade pensada para seu povo. Sob essa ótica, entende-se que a

reabilitação dos espaços não construídos pode ser benéfica, por exemplo, à construção de habitações, direito fundamental para que os cidadãos construam sua identidade enquanto cidadãos. Além do mais, a cidade não pode ser uma mercadoria, um simples objeto de lucro. Pois é, também, um bem coletivo e deve exercer sua função social, possibilitando o acesso ao solo urbano às diferentes classes sociais.

Partindo desse pressuposto, os espaços vazios foram sendo estudados como locais que negam o direito à cidade, pois a cidade contém uma função para além do mundo do mercado e da cidade corporativa. Assim sendo, sua função é de garantir, em primeiro lugar, o direito à habitação conforme o artigo 182 e 183 da Constituição Federal 1988 (BRASIL, 1998). Através desses artigos referentes às políticas urbanas brasileiras criou-se o Estatuto da Cidade (Lei nº10.257/2001) como um instrumento de regulamentação e garantia do direito à cidade. Nessa linha, o Plano Diretor tornou-se um mecanismo fundamental na elaboração de diretrizes e estratégias da política de expansão urbana e desenvolvimento dos municípios.

Segundo Carlos, “hoje, sob o capitalismo, essa produção, obra da civilização, torna-se fonte de privatização da vida pelo desenvolvimento sem limites do mundo da mercadoria, como forma de realização do processo de valorização – sentido último da acumulação (2020, p. 43)”. A produção do espaço é inseparável da reprodução da vida, mas o desenvolvimento do capitalismo no mundo moderno acentua cada vez mais a desigualdade social, pois centraliza a riqueza social que é gerada por toda a sociedade nas mãos apenas de uma parcela da população. Carlos (2020) também considera a cidade como uma obra, mas ressalta que houve uma perda da sua identidade para o mundo do mercado. Ou seja, a cidade está sendo tomada pelos agentes econômicos que vem utilizando-a como meio, para acumulação e reprodução do capital.

Segundo Tuan (1905, p. 1): “o lugar pode ser desde a velha casa, o velho bairro, a velha cidade (...)”. O autor ainda nos diz que a cidade é um lugar, um centro de significados, aos quais conferimos valor e onde são satisfeitas nossas necessidades biológicas (água, comida, descanso e reprodução da vida humana). Dado que, espaço e lugar estão intimamente relacionados como o próprio autor assevera, compreende-se o lugar como essencial para o urbano, pois é nele onde se consolida a moradia, a vida humana que, por sua vez, carece desse fragmento espacial para estabelecer-se. Com base nos argumentos de Tuan (1905) e no objeto de estudo, decidiu-se considerar lugar uma das bases categórica deste estudo, mesmo abordando outras categorias espaciais — paisagem, região.

Conforme Santos (1996), a especulação imobiliária gera impactos negativos nas cidades intensificando a formação de vazios urbanos e contribuindo para o crescimento desordenado das cidades em linhas horizontais. Diversos fatores estão articulados com essa prática especulativa, dentre eles está a facilitação do Estado aos interesses excessivos de acumulação do capital dos agentes econômicos. Conforme esse autor os vazios existem, principalmente, devido à especulação imobiliária já que a propriedade da terra urbana pode ser uma oportunidade de obter lucros no futuro. Mais do que isso, esses lotes vazios se apresentam de modo frequente na zona sul e sudeste de Araguaína causando um atraso no desenvolvimento urbano, problemas no acesso a terra e a habitação estimulando a periferização da população pobre.

3.1 Função social da propriedade em Araguaína

Nos últimos 10 anos a mancha urbana de Araguaína está se expandindo de forma descontínua, sendo perceptível a proliferação dos vazios urbanos conforme foi demonstrado anteriormente. Para Rolnik (2010), esses espaços existem, sobretudo, devido a processos desarticulados de aprovação de loteamentos, bem como às práticas tendenciosas de especulação imobiliária. Na cidade de Araguaína, essa realidade não é diferente. A questão é que esses espaços não construídos acabam impedindo a cidade de cumprir com sua função social da propriedade.

O imóvel urbano quando não utilizado em consonância com a função social da propriedade torna-se um problema, pois é um indicador de negação do direito à cidade por meio da privação da moradia, já no ponto de vista econômico, é um produto gerador de lucros. Nesse âmbito, o papel do poder público seria estabilizar uma relação harmoniosa entre os interesses conflitantes desses dois campos. Portanto, foi de suma relevância a análise do Estatuto da Cidade e Plano Diretor na identificação de possíveis desacordos entre a gestão urbana e a conjuntura do objeto de pesquisa.

A cidade “espraiada” gera uma desconcentração urbana levando a população periférica a desfrutar menos ainda do centro e subcentros de suas cidades. Segundo Santos, o capitalismo monopolista aumenta a diferenciação quanto à dotação de recursos, visto que parcelas cada vez maiores da receita pública são direcionadas à cidade econômica em detrimento da cidade social (SANTOS, 1996).

Mediante ao descaso com o desenvolvimento social a segregação socioespacial tem se intensificado em Araguaína, sobretudo nos últimos anos, com uma exclusão cada vez mais intensa da população pobre às periferias da cidade. A construção das moradias do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) em áreas periféricas são exemplos da exclusão social e da em Araguaína, conforme assevera Vasconcelos Filho (2013). Na região Sul, por exemplo, há 3 dos 5 residenciais do programa MCMV recém entregues na cidade. Um exemplo bastante emblemático é o residencial Costa Esmeralda e, também o Costa Norte que estão localizados no extremo norte da cidade. Todos situados na periferia da cidade.

Não menos importante, são as ocupações na região sul. Como por exemplo, a antiga “vila” Xixebal e a mais recente ocupação Garavelo, principal lugar de moradia desses grupos, já que a terra urbana no centro e setores mais próximos da cidade não apresentam preços compatíveis com suas condições financeiras. Desse modo, o alto preço desses imóveis acaba impondo o lugar em que esses grupos devem morar. Para Souza (2005):

Não se trata nessa situação de um grupo específico, por razões fortemente étnicas ou culturais, embora a correlação entre pobreza e etnicidade seja, conforme já se disse forte; o que se têm é uma situação na qual os pobres são induzidos, por seu baixo poder aquisitivo, a residirem em locais afastados do CBD e das eventuais amenidades naturais e/ou desprezados pelos moradores mais abastados. Nesses locais, não é apenas a carência de infra-estrutura, a contrastar com os bairros privilegiados da classe média e das elites que é evidente; a estigmatização das pessoas em função do local de moradia (periferias, cortiços e, principalmente favelas) é muito forte (SOUZA, 2005, p. 69).

Souza (2005) assevera que a segregação urbana afeta, sobretudo aos pobres que devido à sua pobreza são menosprezados pelos ricos e induzidos a viver nas periferias das cidades. Assim, a segregação socioespacial (concentração dos pobres na periferia e negação de acesso aos equipamentos de consumo) apresenta-se como um processo indicador da renda como fator definitivo da localização do cidadão.

Partindo desse pressuposto, algumas questões colocadas no questionário tiveram como objetivo conhecer o perfil social dos participantes. Perguntas relacionadas ao sexo, renda e escolaridade, por exemplo, possibilitaram compreender que entre os participantes (todos residentes na região sul da cidade) do questionário a maioria tem ensino médio completo e superior incompleto (Tabela 2), predominando indivíduos de baixa renda e da média classe média, evidenciando o aspecto da renda pessoal como fator determinante da localização geográfica.

Tabela 2 — Perfil dos participantes entrevistados por meio do questionário *online*

Perfil dos 25 participantes		Porcentagem
Sexo	Feminino	60%
	Masculino	40%
Renda	Menor que 1 salário mínimo	24%
	De 1 a 2 salários mínimos	72%
	De 2 a 3 salários mínimos	4%
Escolaridade	Ensino fundamental incompleto	8%
	Ensino Fundamental completo	8%
	Ensino médio incompleto	8%
	Ensino médio completo	40%
	Ensino superior incompleto	28%
	Ensino superior completo	8%

Fonte: dados da pesquisa. Org. Autora, 2021.

Inclusive, essa discussão sobre a função social da propriedade possibilita mencionar o caso da expulsão dos moradores da ocupação Garavelo (iniciada em 2016). No estudo de campo realizado no dia 15 de novembro de 2021 alguns moradores relataram ter saído da antiga área em que ocupavam por enfrentarem conflitos territoriais. Esse terreno ocupado inicialmente está localizado em frente ao loteamento Cidade Nova (onde há serviços básicos de infraestrutura como: água, luz e ruas pavimentação) de onde esses moradores foram expulsos para uma área isolada e desprovida de infraestrutura e equipamentos urbanos.

Figura 9 – Ocupação Garavelo

Fonte: *Google Earth*, 2021. SIGWEB LabGeo-UFNT, [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

Após a expulsão, os moradores se rearranjaram em uma nova área marginalizada conforme representado na Figura 9, sendo esse o único lugar restante para essas pessoas habitarem. Nas palavras de Sodré (2020, p. 120) através da situação dessa população é possível: “(...) observar a perversidade dos processos ditos de revitalização urbana, que não fazem outra coisa senão expulsar populações segregadas de seus espaços em favor da valorização do capital”.

O planejamento urbano marcado pela tradição dos produtos imobiliários reafirma-se no próprio zoneamento da cidade, visto que esse modelo dialoga com os produtos imobiliários recentemente lançados em Araguaína. Para Pádua (2020):

Nos processos de resistência ao processo avassalador de expansão do imobiliário sobre regiões da cidade, quando comunidades carentes são expulsas e resistem à expulsão, escancaram-se as contradições da vida urbana e os conteúdos segregadores da urbanização contemporânea (p. 161).

Ao considerar que o espaço da cidade é organizado e conduzido pelos gestores municipais, nota-se que a função social da propriedade não é assunto de interesse do município, pois o que se verificou nesse estudo é que há uma facilitação por parte do poder público no processo de manutenção dos vazios e, como resultado advém o aumento da especulação imobiliária nessa região. Por outro lado, a resistência dessas comunidades revela conteúdos concretos da vida urbana, a indissociabilidade do lugar como condição fundamental da vida humana pela qual se choca com outras necessidades concretas do homem: o habitar, o urbano e a cidade (PADUA, 2020, p. 161).

Portanto, a realidade da área de estudo foge da expectativa gerada a partir da criação do Estatuto da Cidade. Que defende que o uso da propriedade urbana deve ser em prol do bem coletivo e de uma produção sustentável da cidade, uma cidade que privilegie a vida, e não a acumulação do capital.

3.1.1 Preço dos lotes

O levantamento dos preços dos lotes foi uma etapa fundamental na compreensão dos vazios urbanos como elemento que nega a função social da propriedade. Esse levantamento somente foi possível mediante a realização de pesquisas de campo e ligações telefônicas para os respectivos donos ou imobiliárias responsáveis pelo terreno.

Concomitantemente, no questionário aplicado de modo virtual com moradores da região constatou-se o descontentamento da população com os preços exorbitantes dos lotes.

Esse questionário foi realizado virtualmente através da plataforma *Google* Formulários entre o dia 22 de outubro seguindo até o dia 19 de novembro de 2021. O questionário foi estruturado com 12 (Apêndice 2) questões relativas ao tema da pesquisa e uma imagem da área de estudo (Apêndice 1) que visou facilitar a avaliação dos vazios urbanos na região pelos participantes. O convite de participação foi feito por meios das redes sociais como: *Whatsapp* e *Facebook*, por onde foi enviado um *link* redirecionando cada um dos participantes ao questionário *on-line* no *Google* formulários.

Ao serem questionados se os valores dos lotes em setores regularizados e mais próximos do centro são acessíveis, a maioria dos entrevistados responderam que não. Fernando², por exemplo, considera que os preços são “extremamente altos”. Silvaney acredita que em lotes situados em “(...) locais centralizado as pessoas querem cobrar valores altíssimo, portanto as pessoas de renda baixa não têm condições de pagar e acabam indo para setores mais afastados”, diz ele.

De fato, alguns participantes estão inteirados sobre o fato da condição econômica influenciar na aquisição de um imóvel (SOUZA, 2005) e até mesmo do caráter especulativo desses terrenos. Como, por exemplo, Apolo, morador do Lago Azul IV, que argumenta: “(...) acho bem caro e fora do alcance pra o trabalhador que ganha menos de 2 salário mínimo.”, até mesmo Paulo que mora na área de preços mais populares do loteamento Cidade Nova considera que “(...) o preço chega não ser muito acessível.”

Igualmente, Débora que mora do residencial Lago Azul IV, respondeu que “(...) quanto mais próximo do centro mais caro fica os imóveis, e também a maioria destes imóveis ou lotes são de imobiliária ou de financiamento dos bancos, fazendo com isso o preço aumentar mais ainda.” Para Rosana, o preço desses lotes “(...) é muito caro[,] pessoas da classe pobre jamais conseguirá comprar nem mesmo um lote, cada vez mais mas alto os preços” relatou ela. Em concordância com a questão socioeconômica apontada por Rosana, Ângela — residente no Lago Sul — também acredita que os preços desses lotes não são acessíveis em razão do “(...) padrão de vida financeira de nossa população” acrescenta ela.

Um relato bastante interessante foi o de Elsa, moradora do Lago Azul I, que se referindo ao parcelamento de imóveis ela respondeu que “há alguns lugares perto do centro que custam mais de um salário (minha amiga já morou em um assim, pagava mais de 1200). Simplesmente por ser perto da área central, se sente a vontade de colocar o preço que bem entenderem” conclui ela.

² O nome dos participantes no decorrer do trabalho é fictício.

Lara, que reside no setor Xixebal, demonstrou compreender melhor a questão do problema que gira em torno dos vazios urbanos, para ela “nem sempre” os preços desses lotes mais próximos do centro são acessíveis, pois “(...) os lotes mais baratos ficam muito longe do centro da cidade, então fica mais difícil ir trabalhar e, os no centro são preços exorbitantes”.

A fala dessa participante vai de encontro com o que Silva (2016) assevera, segundo esse autor o elevado preço dos lotes contribui com o surgimento dos aglomerados subnormais e, conseqüentemente, a cidade vai sendo produzida entremeada por vazios, áreas pobres e outras ricas. Ele se refere à falta do poder aquisitivo de pessoas de baixa renda em adquirir um imóvel urbano especulado em altos preços.

Quadro 2 — Preço dos lotes

Setor / Loteamento	Preço	Tipo de terreno	Localização	Rua c/ asfalto	Metragem
Lago Sul	R\$180.000,000	Meio de quarteirão	Início da Avenida do Comércio	Sim	450m ²
	R\$180.000,000	Esquina	Final da Avenida do Comércio	Sim	364m ²
	R\$55.000,000	Meio de quarteirão	Final do setor, próximo ao Parque do Lago	Sim	240m ²
	R\$50.000,000	Meio de quarteirão	Final do setor, próximo ao Parque do Lago	Sim	240m ²
Nova Araguaína	R\$250.000,000	Meio de quarteirão	Início da Avenida Astolfo Leão Borges	Sim	1200m ²
	R\$120.000,000	Meio quarteirão	Final da Avenida Astolfo Leão Borges	Sim	600m ²
	R\$45.000,000	Meio de quarteirão	Centro do setor	Sim	630m ²
	R\$50.000,000	Meio de quarteirão	Centro do setor	Sim	450m ²
Xixebal	R\$50.000,000	Esquina	Início do setor	Sim	420m ²
Cidade Nova	R\$96.000,000	Esquina	Centro do setor (Avenida)	Sim	300m ²
	R\$40.000,000	Meio de quarteirão – Avenida	Final do setor	Sim	250m ²
	R\$35.000,000	Meio de quarteirão	Final do setor	Sim	200m ²
	R\$25.000,000	Meio de quarteirão	Final do setor	Sim	200m ²

Fonte: dados da pesquisa. Org. Autora, 2021.

O levantamento de preços dos lotes vazios tornou evidente a prática de especulação dos imóveis, sobretudo no loteamento Lago Sul e setor Nova Araguaína, conforme pode ser observado no Quadro 2. A partir da localização desses imóveis é possível concluir que quanto mais bem localizado e/ou centralizado o terreno estiver, maior é a valorização do seu metro

quadrado. Como, por exemplo, o imóvel no Lago Sul no valor de 180 mil, esse está localizado na entrada do setor, próximo à ponte e antiga área que seria destinada à construção do *shopping Araguaína Park*. Outro exemplo emblemático é o caso de dois lotes no setor Nova Araguaína, no valor de 250 mil e 120 mil, ambos localizados no início da avenida principal do setor, a Avenida Astolfo Leão Borges. O imóvel estipulado no valor de 250 mil mesmo levando em consideração seu tamanho (em m²) não deixa de se destacar pelo seu preço exorbitante e especulativo. Pois, mesmo dividindo seu preço pelo seu metro quadrado seu preço se aproximaria aos 175 mil reais. Além desses dois, um lote no loteamento Cidade Nova também merece destaque, sua localização fica na área mais densamente atingida por vazios urbanos e onde a inclinação do relevo proporciona uma vista panorâmica da paisagem urbana de Araguaína-TO, entretanto esse terreno custa 96 mil reais.

Com base nas respostas dos participantes do questionário, verificou-se que dos 25 entrevistados apenas 2 responderam que consideram esses preços acessíveis. Entretanto, apenas um deles respondeu o porquê considera o valor acessível. Segundo Rodrigo, morador do Lago Azul IV, que declara renda entre 1 a 2 salários mínimos, “os mesmos são bem mais valorizados do que os mais afastados, como os chamados periferias da cidade”, se referindo aos lotes da periferia. Logo, o participante demonstrou uma controvérsia acidental em seu argumento ou desconhecimento das razões pelas quais existem as “chamadas” periferias da cidade, pois segundo Souza (2005), a formação de periferias se dá, principalmente porque os pobres são induzidos por seu baixo poder aquisitivo, a residirem em locais carentes de infraestruturas, onde passam a sofrer com a estigmatização em função do seu local de moradia.

Outro caso emblemático é o de Kaique, antigo morador do setor Xixebal que agora reside no residencial Parque do Lago Módulo 2. O participante que declara renda mensal entre 1 a 2 salários mínimos, de ensino superior completo, acredita que os vazios urbanos na região sul estão diminuindo, apesar de afirmar que em frente a sua casa há um vazio. Ao ser questionado se na sua percepção a cidade com menos vazios urbanos seria melhor, Kaique afirmou que não, já sobre o acesso aos preços dos lotes mais próximos do centro ele argumenta que “depende do salário”. Assim, as respostas de Kaique revelaram certa indiferença com a problemática dos vazios urbanos.

Portanto, a permanência dos vazios da zona sul e sudeste de Araguaína está intimamente relacionada com os preços dos imóveis, ou melhor, com a especulação

imobiliária que dificulta a compra desses imóveis pela população. Sobre essa questão Vasconcelos Filho afirma que:

Em função da concorrência acirrada que se tem constatado e dos preços dos imóveis que são cobrados muitos não saem do papel. Têm se também observado constantemente que os lotes que são comercializados são revendidos à terceiros. Isto pode ocorrer em função da compra para a especulação, como também em função dos juros que são cobrados a cada mês, tornando inviável o pagamento desses imóveis (2013, p. 130).

Em relação ao loteamento Mansões do Lago, não foi possível obter dados sobre o preço dos lotes em razão da falta de fontes confiáveis e do *stand* de vendas, anteriormente instalado no loteamento, ter sido removido para a construção do futuro *Shopping Lago Center*.

3.2 Insegurança urbana

Na cidade, pessoas de classes sociais distintas inseridas no espaço urbano correlacionam-se em meio a antagonismos e divergências, produzindo e reproduzindo a cidade sobre os parâmetros da economia capitalista.

É notório que, no Brasil, a produção da cidade relaciona-se diretamente com as desigualdades sociais e com a segregação socioespacial. A saber, essa expressão significa a concentração de habitantes, geralmente pobres, em regiões afastadas — segregadas — do centro da cidade e com carências em infraestrutura e equipamentos urbanos. Como se não bastasse, esses locais segregados são, por muitas vezes, associados ao medo e ao perigo (SODRÉ, 2020), sendo exatamente por meio dessa periferização da cidade que se agrava o preconceito de natureza socioespacial atribuindo ideias e noções negativas a esses lugares.

Nesse contexto, os vazios urbanos situados em setores periféricos são elementos contribuintes nessa gestação do preconceito socioespacial mediante a sua retenção no espaço urbano e que resulta na imposição do lugar onde os grupos excluídos devem se estabelecer. Simultaneamente, nesses locais periféricos esses espaços vazios geram insegurança à população por serem propícios a se tornarem esconderijo de criminosos e ponto de uso de drogas, cena que já foi presenciada pela autora dessa pesquisa no vazio urbano localizado em frente à sua moradia, e em outra área próxima a entrada do Residencial Lago Azul I.

Figura 10 — Vazios urbanos comumente utilizados para uso de drogas



Fonte: Autora, 2021.

As razões pelas quais esse novo problema se desencadeia pode estar relacionada desde o baixo policiamento na região periférica, bem como ao próprio lugar – vazio – favorável ao esconderijo de criminosos e ao encontro de usuários de drogas. Além desses fatores, a pobreza também pode estar relacionada à conduta desses sujeitos, entretanto, de acordo com Sodré (2020, p. 121): “(...) os pobres não são um problema em si mesmo (...) A raiz da problemática está em outro lugar, na espacialidade segregadora/distintiva, que expressa uma sociedade desigual e escravocrata”.

Para melhor compreensão do papel dos vazios urbanos nesse contexto, a análise das informações obtidas nas entrevistas-questionários feitas através do formulário do *Google*, apontaram que 40% dos entrevistados consideram esses locais geradores de insegurança. Desse total, 60% são mulheres, isso se deve ao fato dos espaços vazios serem potenciais lugares de estupro e de violência sexual. Coincidentemente, nas informações coletadas no trabalho de campo um morador da ocupação Garavelo relatou que tentaram estuprar a sua esposa no espaço vazio que fica entre o “Garavelo” e o loteamento Cidade Nova. Segundo esse morador, ela estava retornando do setor Cidade Nova de onde havia desembarcado do transporte coletivo. Já os participantes do questionário ressaltam que, a presença do “mato alto”, é um dos principais motivos do local gerar insegurança. Segundo Débora, moradora do

Residencial Lago Azul III, que declara renda mensal entre dois a três salários mínimos, e que reside há mais de 26 anos em Araguaína, esses espaços causam insegurança devido a presença do mato alto.

Já Elsa, que mora no Residencial Lago Azul I, alega que estando “o mato muito alto, causa medo de bandidos se esconderem dentro”. Assim, alguns relatos dos entrevistados, expuseram a sensação de medo e perigo transmitido por esses espaços à população. Conforme o relato de Rosana, moradora do Residencial Lago Azul III, que sofre com o desconforto de morar ao lado de um lote vazio, “o lugar é perigoso, [pois] fica cheio de mato, abrigando cobras e roedores [e, também,] bandidos podem se aproveitar do local para se esconder”.

Através desse aspecto, é cabível afirmar que os vazios urbanos na escala sul e sudeste de Araguaína são, simultaneamente, fatores de insegurança à população. Visto que, por meio de sua retenção — especulativa — é um fenômeno que segrega e marginaliza a população através da fragmentação e periferização da mancha urbana na região, adquirindo novas funções para além dessa, como por exemplo, ser elemento gerador de insegurança urbana.

Como efeito, a geografia desses setores dificulta a ação da polícia que ao ser acionada terá que percorrer longas distâncias até chegar nesses setores. Ângela, residente do Lago Sul, questionada sobre sua convivência com os vazios urbanos de seu setor respondeu que esses ambientes são “muito inseguro[s][,] além dos matos e lixos ainda[,] falta policiamento e iluminação”.

Semelhantemente, Paulo, residente no extremo sul da cidade — Loteamento Cidade Nova — também externou sua insatisfação. Questionado sobre como ele lida com esses espaços, Paulo alegou que: “[É] muito difícil, poi[s] Araguaína sempre foi perigosa”, comenta ele. Portanto, nesse contexto, os vazios urbanos são fatores de insegurança aos moradores da região sul, o que manifesta a urgência de maior atenção a esse fenômeno espacial que atua negando o direito à cidade sob diversas dimensões.

3.3 Mobilidade urbana

Outro critério fundamental na idealização do direito à cidade é a mobilidade urbana. Esse termo se refere à capacidade que os cidadãos têm de se deslocarem no espaço urbano e ter acesso aos serviços da cidade, geralmente, estabelecidos no principal centro urbano. Tendo em vista que as zonas sul e sudeste são zonas periféricas e o loteamento Cidade Nova está

localizado a 16 km do centro da cidade, buscou-se averiguar a disposição da mobilidade urbana aos habitantes dessa região.

O fornecimento de infraestrutura e equipamentos urbanos em variadas localizações requer maior investimento e fomenta o encarecimento da cidade. Nesse processo, as empresas que acordam com a realização desses serviços obtêm grandes lucros, fato esse que expõe mais uma face dos vazios urbanos como negócio. Nessa lógica, quanto mais houver a ocorrência de vazios urbanos maiores serão os lucros dessas empreiteiras.

Sobrevém que esses serviços são pagos pela sociedade e, nesse paradoxo, os pobres são novamente os mais prejudicados. Diante disso, o crescimento horizontal da região sul intensificado nos últimos anos converge com uma quantidade ínfima de atividades instaladas nessa região fazendo com que esses habitantes percorram longas distâncias para ter acesso ao principal centro urbano, onde se encontram os diversos serviços da cidade. Nesse interim, às áreas densamente vazias são um verdadeiro empecilho na acessibilidade, evidenciando novamente a necessidade de reorientar o desenvolvimento urbano dessa região e de associar o uso do solo urbano com a mobilidade urbana nesse processo.

Aliás, muitos desses locais sem vida são dotados de infraestrutura básica, como água, rede de esgoto e de luz. Como pode ser observado no loteamento Mansões do Lago, Cidade Nova e Lago Sul. Em alguns casos esses investimentos estão sendo totalmente desperdiçados e precisando do serviço de manutenção, sobretudo no setor Lago Sul, onde é mais do que evidente esse problema.

Figura 11 – Vazios urbanos x mobilidade e custo de urbanização



A) Loteamento em implantação Mansões do Lago. B) e C) Loteamento Cidade Nova. D) Infraestrutura precária em rua do setor Lago Sul. Fonte: Fotos da Autora, 2021.

Prosseguindo com a discussão, a descontinuidade do tecido urbano favorecida pelos espaços ociosos, prejudica diretamente a qualidade de circulação dos habitantes da região, dado que o ir e vir desses grupos é limitado pela deficiência do transporte coletivo, pela distância, além da insegurança em percorrer esses lugares sem vida. Como por exemplo, a área mais densamente povoada do loteamento Cidade Nova — localizada no extremo sul da cidade — que não é contemplada pelo transporte coletivo urbano. Do mesmo modo, o setor Lago Sul que não é beneficiado por nenhuma linha do transporte coletivo da empresa que opera na cidade de Araguaína.

Paradoxalmente, no loteamento Cidade Nova a única linha de coletivo que faz o trajeto no setor não contempla a população que reside no extremo sul do loteamento. Aliás, uma única empresa de transporte coletivo opera na cidade há anos, com preços de passagem abusivos e com veículos precários. Soma-se a isso a falta de segurança nesses transportes e poucas linhas para muitos setores, além da questão dos horários de rota reduzidos.

Nesse caso, para àqueles que têm o poder aquisitivo, aderir ao transporte individual é uma boa alternativa. Mesmo assim, terá que realizar um longo trajeto. Seja de coletivo, carro, moto ou mesmo de bicicleta, para chegarem ao centro da cidade. Além disso, essa lógica vai na contramão do que muitos urbanistas acreditam: que as cidades compactadas são mais sustentáveis e acessíveis, pois o uso do automóvel individual tende a ser menor e até mesmo o serviço de transporte coletivo, reduzido.

Desse modo, a retenção dos vazios urbanos e seu caráter comumente especulativo afeta diretamente à qualidade de vida na região. Como observado no estudo de campo, a concentração dos moradores do loteamento Cidade Nova na área mais isolada do loteamento — extremo sul — dificulta o acesso dessas pessoas às necessidades básicas e aos bens e serviços da cidade na medida em que necessitam percorrer longas distâncias para trabalhar, comprar, ir ao hospital (UPA – Unidade Básica de Pronto Atendimento, por exemplo) ou mesmo em áreas de lazer da cidade, já que onde residem não há essas oportunidades.

Através de informações disponibilizadas ao público pela incorporadora Terrara imóveis, foi possível compreender a configuração socioespacial desses habitantes. Um dos motivos da maior concentração populacional nessa área é que neste local os lotes são vendidos praticamente pela metade do valor daqueles mais bem localizados e também em tamanhos reduzidos (ver Quadro 2).

Aqui, vale retomar o enunciado de Souza sobre a entidade da cidade e sua função, que nos faz perceber a grande contradição dessa face de Araguaína, principalmente por ter sido uma área planejada por promotores imobiliários e admitida pelos agentes gestores da cidade.

Portanto, além da configuração socioespacial na região sul e sudeste de Araguaína ser circunstancialmente determinada pelo poder aquisitivo dos grupos ali inseridos, a incidência dos vazios urbanos afeta a mobilidade urbana e, conseqüentemente, intensifica nesse processo a segregação socioespacial.

3.4 Espaços públicos ociosos

No espaço urbano de Araguaína são perceptíveis muitos espaços públicos anêmicos. É certo que, atualmente, os gestores têm dado maior atenção à estética da cidade priorizando serviços de pavimentação de ruas, criação de parques e reformas de praças e demais espaços de lazer.

Contudo, o que se observou foi que a zona sul e sudeste da cidade não é uma região contemplada por esses espaços. Na região, há apenas um espaço público funcionando inaugurado em janeiro de 2021,. Trata-se do Complexo Poliesportivo Beira Lago que está localizado em um ponto bastante estratégico, em frente ao loteamento que está sendo implementado — Mansões do Lago — e ao lado do futuro *Shopping Center* que já está em construção (MARANHÃO, PREFEITURA DE ARAGUAÍNA, 2020).

O complexo recebeu o nome de Pedro Quaresma em homenagem a um renomado morador de Araguaína, Pedro Ribeiro da Silva, antigo jogador de futebol e fundador da rádio educativa Terra FM. Conforme o discurso do então prefeito Ronaldo Dimas, essa área de lazer e recreação beneficiaria mais de 2.500 famílias que residem nos loteamentos “recém-entregues” na região (MARANHÃO, PREFEITURA DE ARAGUAÍNA, 2020), referindo-se, justamente à zona sul e sudeste de Araguaína-TO, onde se encontram tais loteamentos — Lago Sul, Cidade Nova e Mansões do Lago.

Todavia, a vastidão de espaços ostensivamente ociosos e sem vida presente no loteamento Mansões do Lago, atrelada à falta de iluminação da via que dá acesso ao parque, torna esse espaço praticamente inacessível à população da região.

Figura 12 – Espaços ostensivamente vazios no loteamento Mansões do Lago



Fonte: Autora, 2021.

Contudo, nos residenciais Lago Azul I, IV e III, há espaços públicos anêmicos esquecidos pela prefeitura e sem nenhuma utilidade, mas que poderiam ser beneficiados com a implantação desses espaços de lazer ou de outros serviços. Embora esses espaços componham o espaço urbano e sejam essenciais à qualidade de vida cidadina, na região, nota-se que estes são meramente “inúteis”. Na verdade, sua função se converte em afetar a qualidade de vida das pessoas por meio do descarte inapropriado de lixo, insegurança urbana e proliferação de animais peçonhentos.

Figura 13 - Espaço público ocioso no Residencial Lago Azul I e Lago Azul III



A) Espaço público vazio do Lago Azul I. Fonte: Autora, 2021. B) Espaço público vazio do Lago Azul III. Fonte: Cavalcante, 2021.

A fotografia A, retrata um espaço público ocioso localizado no Lago Azul I, onde pode ser observado há vegetação arbustiva e arbórea crescendo no local e também uma placa bem destacada no poste de iluminação advertindo aos moradores que não descartem lixo na área. O que, na realidade, não faz o menor sentido, pois a área encontra-se suja e abandonada pela prefeitura desde que o residencial foi inaugurado. Já a fotografia B, representa um espaço público vazio situado entre o setor Xixebal e o Lago Azul III. Apesar de já ter sido utilizada para alojamento do galpão da construtora M21, em 2013, época em que foi construído o

residencial Lago Azul III, atualmente não tem nenhuma funcionalidade, conforme poder ser observado no registro fotográfico.

Figura 14 - Espaços públicos ociosos no residencial Lago Azul IV



Fonte: Autora, 2021.

O residencial Lago Azul IV é um dos residenciais do programa MCMV mais afetados por vazios urbanos na região. Fora esses dois espaços vazios existem outras duas áreas vazias e que não apresentam nenhuma função social, do contrário fragmentam a mancha urbana, geram insegurança aos moradores e negam o direito à cidade.

Outra área que evidencia o mau uso do solo urbano é o exemplo das duas avenidas do setor Nova Araguaína. Trata-se das avenidas Astolfo Leão Borges e Avenida Alfredo Nasser. Nas observações das imagens do *Google Earth* a presença desse espaço ocioso possibilitou novas reflexões, pois são duas avenidas extensas que cruzam o setor de norte a sul e de leste a oeste, e que estão situadas em um setor bastante antigo, mas, lamentavelmente esquecido pelo governo municipal.

Figura 15 – Vazios urbanos em avenidas do setor Nova Araguaína



Fonte: *Google Earth*, 2021. SIGWEB LabGeo-UFNT. [ca. 2020]. Org. Autora, 2021.

No mapeamento desses espaços feito através das imagens disponibilizadas pelo *Google Earth* foi identificado no dia 29 de novembro de 2021 um elemento — construído — que demandou visita *in locu* para compreender os aspectos identificados na imagem de satélite. Este elemento que despertou curiosidade (Figura 16) está situado na Avenida Alfredo Nasser que fica nas proximidades da BR 153.

Figura 16 – Elemento identificado no espaço público ocioso do N. Araguaína



Google Earth, 2021. Org. Autora, 2021.

Na visita *in locu* realizada no dia 2 de novembro de 2021, verificou-se que alguns espaços públicos ociosos da Avenida Astolfo Leão Borges são utilizados para cultivo de plantações, enquanto que na Avenida Alfredo Nasser, predomina o uso desses locais pela população como estacionamento de veículos de grande porte, assim como ao descarte de sucata conforme foi observado na visita de campo (Figura 17).

Figura 17 – Espaço livre sendo utilizado para descarte de sucata



Fonte: Autora, 2021.

Em relação ao cultivo de plantações nesse local, um morador que reside próximo à avenida relatou que é de costume a prefeitura realizar a limpeza desses locais quando as plantações estão crescendo. De fato, nas observações de campo foi notória a presença do cultivo de frutos, sobretudo na Avenida Astolfo Leão Borges, onde nota-se o plantio de coqueiros, mudas de mangueira e maracujá.

Nessas duas avenidas, poderiam, por exemplo, ser construídas ciclovias estimulando atividades físicas de crianças, jovens, adultos, idosos e o acesso ao trabalho por meio de uma mobilidade sustentável e saudável para a saúde humana. Mas, o atual planejamento urbano desenvolvido em Araguaína prioriza o transporte individual que, conseqüentemente demanda maiores investimentos no alargamento da malha viária da cidade.

Nas ruas Astolfo Leão Borges e Avenida Alfredo Nasser poderiam ainda ser construídas calçadas para caminhadas, bancos com encosto e *playground* para crianças brincarem. Todas essas seriam medidas simples que dariam vitalidade ao espaço público do setor Nova Araguaína e de toda a região sul, ampliando os encontros sociais e possibilitando até mesmo a redução da insegurança urbana.

De modo semelhante, conforme verificado em trabalho de campo parte dos moradores desse setor tem ligação com o campo e por isso ainda insistem em adotar práticas rurais, como plantação de milho e mandioca nos espaços vazios. Então, porque a prefeitura não incentiva a criação de hortas e cultivos agrícolas nesses espaços? Se construídos em perspectiva de

comuns urbanos, além de ajudar na geração de renda em uma área que abunda a pobreza, estimularia as relações sociais e a vitalidade da vida pública do setor.

Retomando a questão do uso do complexo poliesportivo Pedro Quaresma espaço público que, segundo o ex-prefeito Ronaldo Dimas beneficiaria populações das zonas sul e sudeste, ocorre que no período noturno o trajeto a esse local feito pela via Lago costuma ser evitado por pessoas que não possuem carro e/ou moto. Em razão disso, apesar de estar localizado a 4 km do Cidade Nova, setor que tomamos como referência por ser um loteamento “recém-entregue”, o ir e vir a esse espaço de lazer dificilmente é realizado pelos moradores da região.

Diante disso, questiona-se a finalidade desses espaços públicos na região. Conforme exposto, é notório que estão aptos para a construção de praças, parques, campos de futebol, academia ao ar livre, parques ecológicos, entre outros tipos de espaços públicos, podendo dessa forma, proporcionar qualidade de vida às pessoas e conservação ambiental. Entretanto, carecem da iniciativa dos gestores municipais para desempenhar suas devidas finalidades, do contrário somente polui a paisagem acarretando uma série de problemas ambientais e insegurança aos moradores.

3.5 Vazios urbanos e injustiça ambiental

Como defendido nesse estudo, os vazios urbanos são reflexos da injustiça urbana por diversas razões. Já no contexto ambiental os vazios urbanos desencadeiam impactos à natureza mediante a sua alta incidência no espaço urbano, se apresentando como um local favorável ao descarte inadequado de lixo e ao surgimento de alguns animais nesses locais, por exemplo.

Salienta-se que a presença dos animais em si não é um indicativo de injustiça ambiental, mas os fatores que contribuem para que estes venham surgir nesses locais, isto é, o espaço ocioso.

Nesse âmbito, realizou-se a leitura de autores que tratam sobre impactos ambientais no espaço urbano e as leituras possibilitaram compreender que a expressão “Justiça ambiental” surgiu em meados de 1970 a 1980, nos Estados Unidos (MIRANDA, 2020, p. 415), e que os estudos sobre essa temática apresentam diferentes abordagens e escalas (MIRANDA, 2020, p.407), o que requereu conduzir a leitura à dimensão mais apropriada ao objeto de estudo.

A ausência de edificações em espaços vazios locais favorece o crescimento de uma gama de espécies vegetais e, conseqüentemente, a proliferação de animais peçonhentos e venenosos, como cobras, por exemplo. No entanto, para Miranda (2020, p. 415): “A justiça interespecies indica que, além da justa distribuição ambiental é preciso reconhecer os seres vivos não humanos e a própria natureza em si, como sujeitos de justiça”.

Mas o que a paisagem revela é um tanto preocupante, já que o novo habitat (conjunto de seres vivos) instalado no vazio urbano estará inserido em um local constantemente ameaçado pela vida urbana. A constante interação do homem com o espaço ao seu redor, o trânsito de veículos nas ruas, além da própria “ameaça” que esses seres apresentam aos cidadãos, poderá implicar em um ato de injustiça às essas espécies, ou seja, na morte desses indivíduos.

Conforme observado em estudo de campo, a distribuição descontínua da mancha urbana prejudica a natureza em todo seu conjunto provocando a destruição da biodiversidade na medida em que a extensão do tecido urbano exige mais territórios e ambientes naturais. Isso porque esses ambientes naturais são lugares de habitação de outras espécies, que também constituem o espaço geográfico. A seguir, traz-se um registro fotográfico de uma área que abriga um extenso fragmento florestal e espécies de animais, principalmente, aves do tipo papagaios. Conforme verificado em observações de campo, este local é um abrigo de muitas aves onde é possível presenciar uma aglomeração de papagaios no fim da tarde e início do dia.

Figura 18 - Vazio urbano que funciona como abrigo ecológico de animais

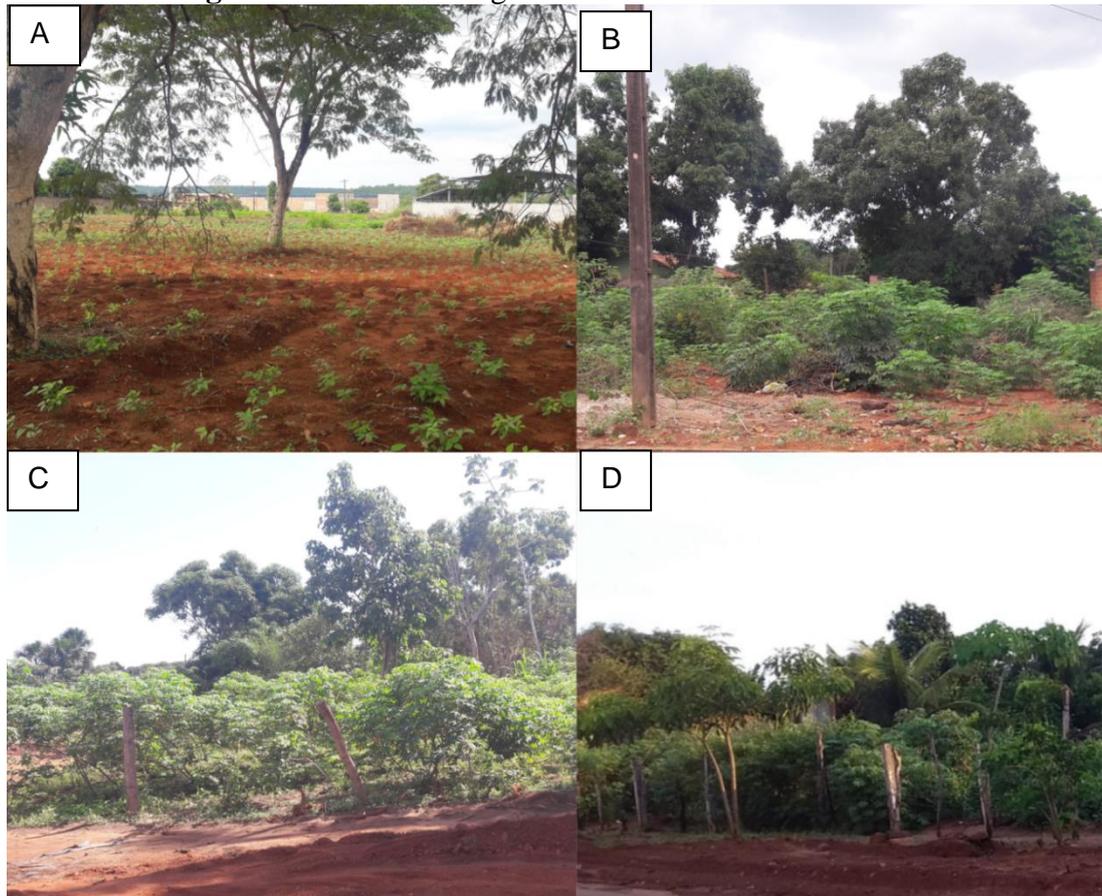


Fonte: Autora, 2021.

Entretanto, ao final do mês de outubro do corrente ano, observou-se a presença de um grupo de pessoas nessa área realizando delimitações no terreno. Ao final do mês de novembro, observou-se novamente a presença desses indivíduos — agora com máquinas — iniciando a derrubada de uma parte dessa vegetação. Ainda, segundo informações adquiridas no campo, esta área será destinada a construção de um condomínio residencial. Esse vazio urbano está localizado entre o Setor Nova Araguaína, Lago Azul I e o loteamento em implantação Mansões do Lago.

Vale ressaltar que o desdobramento desse processo envolve diferentes atores e escala. Com base na escala espacial analisada — zona Sul e Sudeste de Araguaína — e no estudo de campo realizado na área de estudo, notou-se que há variações nos arranjos e características dos vazios urbanos das diferentes escalas visitadas, conforme pode ser observado na Figura 19 alguns vazios urbanos na região passaram a adquirir diferentes significados. No estudo de campo, verificou-se o cultivo de legumes e frutas em vazios urbanos do setor Nova Araguaína e também na Vila Xixebal. Essa prática de “agricultura urbana” é feita por moradores locais que dão um novo significado a esses lugares abandonados, conforme representado na Figura 19:

Figura 19 – Hábito de agricultura urbana em vazio urbano



Fonte: Autora, 2021.

As duas primeiras fotografias (A e B) foram registradas no setor Nova Araguaína, já os registros C e D foram feitos em lotes vazios do setor Xixébal, onde também há esse hábito dos moradores em cultivar plantações de leguminosas, principalmente da mandioca.

Por outro lado, foi perceptível a incidência do lixo, sobretudo, no setor Lago Azul I e Nova Araguaína. Embora o poder público ofereça a coleta de lixo três vezes durante a semana (terça, quinta e sábado) em vazios urbanos desses setores, a presença de entulhos e lixo doméstico é algo comum, conforme pode ser observado na Figura 20. Observou-se também, que essa prática de descarte inapropriado de lixo predomina no setor Lago Azul I. A razão do descarte inapropriado do lixo produzido pelos moradores, no terreno vazio mais próximo de suas residências é um ponto digno de ser pensado e investigado, considerando o fato do descarte incorreto dos resíduos sólidos — lixo — nesses locais contribuírem para surgimento de problemas sanitários. Na medida em que esses resíduos estimulam a proliferação de vetores causadores de doença. Fora que, o lixo também contamina o solo, as águas e a estética da paisagem.

Figura 20 – Vazios urbanos sendo utilizados com locais de descarte de lixo



Fonte: Autora, 2021.

Na Figura 20 é possível observarmos o descarte de resíduos sólidos em alguns vazios do Lago Azul I. A fotografia A representa um lote comercial vazio, posteriormente a fotografia B, que retrata um dos espaços públicos ociosos do residencial. Na sequência, na fotografia C, notam-se diversos tipos de lixo como plástico, papelão., apesar dessa área não pertencer ao residencial Lago Azul I tudo indica que esse descarte de lixo é feito pelos próprios moradores do residencial, já que a área poluída fica nas proximidades desse setor. Por fim, a fotografia D, que retrata o problema do descarte do lixo em uma gleba localizada próximo ao vazio urbano habitualmente utilizado para encontro de usuários de droga (ver Figura 9).

Assim, através do despejo irregular dos resíduos sólidos nos vazios urbanos uma injustiça ambiental é empreendida e, simultaneamente, riscos de saúde aos moradores. No residencial Lago Azul I a prática de jogar lixos em lotes e demais vazios urbanos é algo comum. Além disso, a falta de limpeza desses terrenos ocasiona o “mato” alto que aliado com o lixo facilita a formação de reservatórios de água, futuros criadouros do mosquito da dengue.

Outro problema gerado pela presença do lixo nos vazios urbanos ocorre nos períodos chuvosos quando a enxurrada carrega esses resíduos para os bueiros mais próximos, onde são descartados e passam a contribuir com o assoreamento desses canais.

Figura 21 – O problema do lixo nos vazios urbanos

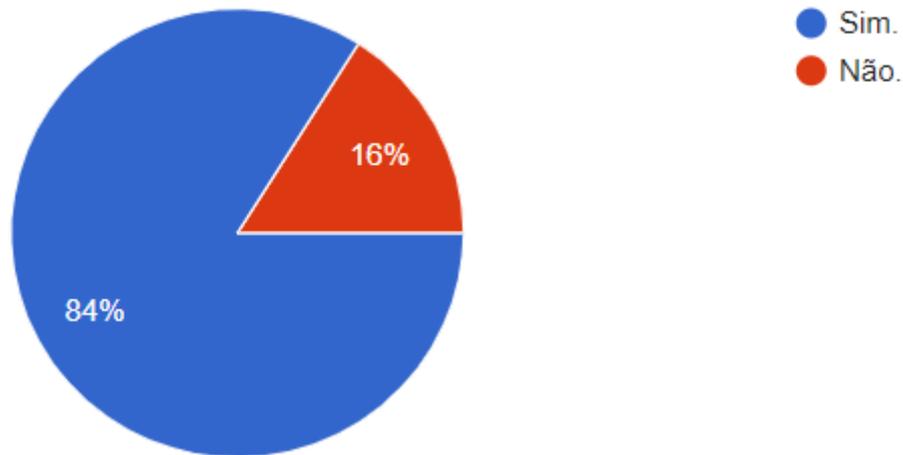


Fonte: Autora, 2021.

Retomando a discussão do risco desses espaços às pessoas e considerando que nesses locais é comum a surgimento de animais peçonhentos como: escorpiões, aranhas, roedores, cobras e inclusive o mosquito da dengue, os vazios urbanos se revelam como espaços de proliferação de animais geradores de doenças aumentando a insegurança dos moradores de viver próximos a esses locais.

No questionário uma das questões feita aos participantes foi: “Você acha que se existisse menos vazios urbanos a cidade poderia ser melhor?”, as respostas foram afirmativas conforme o Gráfico 3.

Gráfico 3 – Avaliação dos participantes quanto aos vazios urbanos na cidade



Fonte: questionário *online*. Adaptado pela Autora.

Conforme pode ser observado no Gráfico 3, a maioria dos participantes do questionário consideram que há muitos vazios urbanos na cidade de Araguaína. Essa percepção da população ocorre principalmente mediante a leitura empírica da paisagem (real-abstrato) urbana que apresenta diferentes quadro da realidade urbana, mas que requer uma leitura mais analítica para o entendimento do real-abstrato (invisível) imbuído na paisagem. Como o caso dos vazios urbanos que são quadros que contém todo um contexto de acumulação capitalista por meio da especulação imobiliária, a questão da distribuição ambiental e do modo de produção capitalista do espaço urbano.

Já sobre a amenização de injustiças ambientais, exercidas pelas ações antrópicas e por intermédio dos vazios urbanos, é preciso o reconhecimento e o comprometimento de todos os atores locais envolvidos, ou seja, dos grupos sociais excluídos, promotores imobiliários e do poder público, que são os principais agentes produtores do espaço urbano.

4. ABORDAGENS GEOGRÁFICAS SOBRE OS VAZIOS URBANOS DE ARAGUAÍNA-TO NO ENSINO DE GEOGRAFIA

O papel da ciência geográfica é de construir um raciocínio crítico sobre as relações do homem com a natureza levando-o a repensar as práticas sociais e seus impactos sobre o espaço geográfico. Mais especificamente sobre o espaço urbano, Silva assevera que “O caminho da reflexão geográfica é o de apresentar uma cidade com suas contradições econômicas, sociais e espaciais na tecedura interna desigual de acesso à infraestrutura e serviços urbanos (SILVA, 2016, p. 20)”.

O assunto “vazios urbanos” é pouco discutido no campo da Geografia. Mediante a forte presença do fenômeno na região sul da cidade de Araguaína, se observou na BNCC (Base Nacional Comum Curricular) algumas possibilidades de articular o tema com o ensino de Geografia a partir de estudos sobre o urbano. A discussão dos vazios urbanos se encaixa em unidades temáticas da BNCC de Geografia do Ensino Fundamental (EF), como por exemplo, nas unidades temáticas “O sujeito e seu lugar no mundo”, “Formas de representação e pensamento espacial” e também, na unidade temática “Conexões e Escalas”.

Nessa perspectiva, a introdução da abordagem dos vazios urbanos no ensino de Geografia poderá ser feita através de uma discussão mais contextualizada com a realidade do aluno. Nesse processo, mediar o aluno a desenvolver uma análise dos vazios urbanos a partir da leitura da paisagem e de sua situação geográfica, ou seja, da sua localização e do contexto em que está inserida (SILVEIRA, 1999), facilitará a compreensão da ocorrência desses vazios na dimensão do cotidiano do aluno e nas diferentes escalas.

Na explanação de conteúdos sobre o espaço urbano e seus agentes produtores, por exemplo, é possível construir uma articulação do tema com o problema da segregação socioespacial — marginalização da população. Essa articulação de temas possibilitará levar o aluno a construir reflexões sobre seu lugar na cidade, os vazios urbanos e os agentes envolvidos nesse processo. Nessa oportunidade, vale também enfatizar os vazios urbanos como negócio imobiliário e construir discussões embasando-se nas ideias professora A. Carlos. De acordo com essa autora o espaço urbano é produzido como um “(...) produto social orientado pela necessidade da ampliação do processo de acumulação, dominando o tempo e o espaço da vida (CARLOS, 2020, p. 44)”.

Outra possibilidade de discussão é construir articulações do tema com os conceitos geográficos. Na ocasião, os alunos poderão exercitar o pensamento geográfico mobilizando uma categoria geográfica para a compreensão dos vazios urbanos.

Tendo em vista que o espaço é o principal conceito da Geografia e que há uma complexidade em abordar a sua totalidade no ensino-aprendizagem, a demanda por novas metodologias de ensino mais objetivas e contextualizadas têm aumentando na educação o que requer do profissional docente estratégias eficazes de articulação das discussões dos conteúdos. O tema “vazios urbanos” é uma boa alternativa de articulação com conteúdos previstos no currículo da Geografia Escolar, pois auxilia na compreensão da totalidade da cidade. Além disso, verificou-se que é possível construir reflexões sobre os vazios urbanos mediante a escolha de apenas um dos principais conceitos operacionais da Geografia, que são: lugar, paisagem, região e território.

Na discussão sobre o direito à cidade, a Cartografia Escolar se apresenta um importante recurso que poderá facilitar o ensino aprendizagem sobre o espaço urbano de Araguaína na sala de aula. Assim, o uso de Geotecnologias se apresenta imprescindível na produção de mapas didáticos de diferentes regiões e escalas, conforme foi verificado nessa pesquisa na representação cartográfica dos vazios urbanos (ver Mapa 2 e Mapa 3). Dessa maneira, o uso de Geotecnologias na sala de aula tornará a aula mais dinâmica e lúdica proporcionando maior assimilação do conteúdo e reflexões sobre a produção segregadora da cidade. Na ocasião, poderá ser utilizada tanto a ferramenta *Google Earth* quanto o *QGIS*. Para complementar a aprendizagem do aluno poderá ser utilizado o Estatuto da Cidade e, principalmente o Plano Diretor de Araguaína-TO, onde se encontram o zoneamento e o mapeamento da cidade realizado pelos órgãos públicos.

A representação gráfica da cidade e observações de imagens de satélite é um importante recurso didático de ensino-aprendizagem na construção do pensamento crítico do aluno. Tendo em vista que os gestores municipais adotam uma produção cartográfica hegemônica que privilegia os agentes econômicos mediante a gestão territorial e ao próprio zoneamento, criando regiões administrativas no espaço urbano, exercendo uma gestão pautada na urbanização corporativista e ignorando aos interesses de determinados grupos sociais (ver Figura 9 e Mapa 3).

Assim, a partir base nesse tema é possível elaborar uma discussão que venha despertar no aluno o raciocínio crítico acerca de problemáticas urbanas, instigando os alunos a conhecer

as variadas formas de atuação dos vazios urbanos e do planejamento no processo de negação do direito à cidade.

Considerando que “(...) o lugar é a porção do espaço apropriável para a vida (CARLOS, 2007, p. 44)” a abordagem do tema a partir dessa categoria geográfica estará de acordo com a BNCC e levará o aluno a construir argumentos, a expor e defender ideias que assegurem seus direitos, como por exemplo, o direito à moradia. Além disso, a discussão dos vazios urbanos a partir desses três caminhos incentivará o aluno a atuar de modo crítico na sociedade e ainda, a manifestar interesse em participar coletivamente da construção do Plano Diretor da cidade.

Em suma, a abordagem do tema - vazios urbanos – é relevante no ensino de Geografia na conscientização dos alunos sobre a necessidade do resgate da função social de nossas cidades. Por esse motivo, foi escolhida a categoria paisagem e lugar para articulação com o objeto da pesquisa e para construção desse estudo. Mas, conforme foi elucidado, o tema “vazios urbanos” pode ser articulado com diferentes conceitos geográficos e outros conteúdos da Geografia Escolar.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Através dessa pesquisa foi possível compreender o modo de produção capitalista da cidade. Embasando-se em autores como Côrrea (1989), Carlos (2020), Rolnik (2010), Vasconcelos Filho (2013) foi possível construir novos entendimentos do modo de produção da cidade. A paisagem e o lugar como categorias chaves nesse estudo possibilitou compreender que a presença dos vazios urbanos priva muitos indivíduos de possuírem a condição básica para habitação na cidade, o imóvel urbano. Por consequência, as cidades abrigam inúmeros cidadãos que vivem de alugueis e / ou em imóveis cedidos por não possuírem a moradia social. Consequentemente, são impedidos de desenvolver sua identidade e afetividade com o espaço em que vivem, já que não tem o sentimento de pertencimento a esses locais. Portanto, o vazio urbano é uma parte que integra o espaço urbano, mas que nega o direito à cidade.

Além disso, identificar variações nas características dos vazios urbanos em diferentes escalas da região estudada possibilitou compreender que em subzonas da zona sul de Araguaína o imóvel urbano perde a sua finalidade enquanto lugar de habitação social e recebe novas utilidades que diferem da sua função social. Conforme demonstrado, esses vazios urbanos se tornaram lugares de descarte inapropriado de resíduos sólidos, lugares aptos ao esconderijo de assaltantes, estupradores e usuários de drogas, conforme foi constatado na maioria dos setores da área de estudo. Como por exemplo, no Nova Araguaína, loteamento Mansões do Lago, Lago Azul I, Setor Xixebal e ocupação Garavelo.

Em contrapartida, um aspecto positivo foi observado no setor Nova Araguaína, conforme se identificou nas observações de campo, nessa escala os vazios urbanos veem adquirindo novas significâncias a alguns moradores que passaram a utilizar os lotes vazios e espaços públicos ociosos para o cultivo de plantações de legumes, hortaliças e frutas. No entanto, essa prática não é fomentada pela prefeitura e esses moradores não tem um apoio necessário de incentivo ao avanço dessa cultura. Apesar dessa prática ser perceptível em alguns lotes vazios do Setor Xixebal, esse hábito predomina mais especificamente no setor Nova Araguaína, conforme foi verificado no trabalho de campo.

Alguns resultados alcançados foram determinantes nesse estudo como, por exemplo, o estudo da configuração socioespacial nos loteamentos Lago Sul e Cidade Nova. A fragmentação da mancha urbana nesses locais está diretamente relacionada com a condição socioeconômica dos indivíduos que ali residem, essa compreensão somente foi possível pelo

mapeamento dos vazios urbanos, observações nos aspectos das residências e levantamento dos preços dos lotes.

Portanto, os objetivos desse estudo foram alcançados e a pesquisa demonstrou que nos vazios urbanos dessa região prevalece a questão da especulação imobiliária, sobretudo nos loteamentos Lago Sul, Cidade Nova e Nova Araguaína, conforme apontado pelos dados (primários) coletados dos preços dos lotes vazios nessas escalas e pela periferação da população. Outra etapa que complementou os resultados dessa pesquisa foi a participação de 25 moradores dos setores da área de estudo em um questionário que, mesmo aplicado de modo virtual, forneceu resultados pertinentes à compreensão da insatisfação dos moradores com os espaços vazios.

Ainda, buscando relacionar o tema com o ensino de Geografia se encontraram diferentes possibilidades de abordagens dos vazios urbanos na sala de aula como, por exemplo, através da introdução da discussão desse tema em conteúdos sobre a cidade, conceitos geográficos e também na Cartografia escolar.

Indubitavelmente, os vazios urbanos do recorte espacial se destacaram, sobretudo, como fontes de lucros, ou seja, como produtos imobiliários ostensivos e especulativos da região. Cabe, pois aos gestores municipais detentores do poder sobre o ordenamento territorial, renunciarem ao modelo de urbanização corporativista que vêm se instalando na cidade e tomarem medidas urgentes que eliminem esses vazios, diminuindo o preço dos lotes mediante a fiscalização da prática de especulação dos imóveis, por exemplo. O IPTU progressivo sobre o terreno urbano vago, também é uma boa alternativa no combate a retenção desses vazios, essas medidas poderão estimular a revitalização desses lugares e fazê-los cumprir com sua função social.

Em relação aos espaços públicos ociosos na região, algumas possibilidades de enfrentamento desses espaços seria a criação de academias ao ar livre e praças devidamente arborizadas, já que não se identificou nenhuma na área de estudo. Semelhantemente, a criação de um parque ecológico ou uma APA (Área de Preservação Ambiental) na área que abriga diversas espécies animais — e um fragmento florestal — seria uma iniciativa benéfica ao meio ambiente e a preservação da biodiversidade. Afinal, a gestão urbana não se resume em simples revisões do Plano Diretor, em embelezamento da cidade, ou em grandes empreendimentos econômicos. Isso, por sua vez, somente mascara às muitas negligências da gestão urbana com as causas socioambientais e as regalias dadas aos agentes econômicos.

REFERÊNCIAS

ACIOLY JUNIOR, C; DAVIDSON, F. **Densidade Urbana**: um instrumento de planejamento e gestão urbana. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

AGUIAR, Vinicius. Gomes et al. SIG-online como Ferramenta de Compartilhamento de dados para o Planejamento Ambiental e Territorial de Araguaína-TO. In: **Geotecnologias e cartografia social aplicada ao planejamento e gestão territorial**. São Luis: EDUFMA, 2021. Disponível em: https://sigaa.ufma.br/sigaa/public/programa/documentos_stricto.jsf?lc=pt_BR&idPrograma=1539&idTipo=5. Acesso em: 09 dez. 2021.

ALCÂNTARA, F. Famílias do Residencial Lago Azul 3 fazem mudança para casa própria. Disponível em: <https://araguaina.to.gov.br/portal/paginas.php?p=not¬=noticias&id=1585> Acesso em: 29 nov. 2021.

ALENCAR, S. M. VASCONCELOS FILHO, J. M. V. As disfunções Urbanas Sob o Olhar da Problemática Sócio Ambiental-TO e seus impactos Sócio-ambientais. In: MACHADO, C. A. SIEBEN, A. (org.). **Desenvolvimento Regional e urbano**. Goiânia: Kelps, 2011.

ARAGUAÍNA (Prefeitura). **Consolidação da Legislação do IPTU**: Decreto 398. 2017. p. 290.

ARAGUAÍNA (Prefeitura). **Projeto de Lei Complementar de Revisão do Plano diretor municipal de Araguaína**. Tocantins, 2017.

ARAGUAÍNA. Prefeitura retira projeto de lei que doava área ao Araguaína *Park Shopping*. 2021. Disponível em: <https://www.portalfatosenoticias.com.br/prefeitura-retira-projeto-de-lei-que-doava-area-ao-araguaina-park-shopping/> Acesso em: 09 dez. 2021.

ASCOM, PREFEITURA DE ARAGUAÍNA. Obras para a construção da Via Lago iniciam amanhã, 1º de outubro. 2014. Disponível em: <https://araguaina.to.gov.br/portal/paginas.php?p=not¬=noticias&id=712> Acesso em: 09 dez. 2021.

ASCOM, PREFEITURA DE ARAGUAÍNA. Prefeitura de Araguaína entrega 1.030 casas nesta sexta 7. 2016. Disponível em <https://gazetadocerrado.com.br/prefeitura-de-araguaina-entrega-1-030-casas-na-proxima-sexta7/> Acesso em: 29 nov. 2020.

BAZOLLI, J. A. Os efeitos dos vazios urbanos no custo de urbanização de Palmas-TO. **Revista Estudos Geográficos**, Rio Claro, v.7,1, p. (103-120), 2009.

BRASIL. Base Nacional Comum Curricular. Brasília: Ministério da Educação, 2018. Disponível em: <http://basenacionalcomum.mec.gov.br/> Acesso em: 20 fev. de 2021.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição** da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado **Federal**: Centro Gráfico, 1988.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>> Acesso em: 9 nov. 2021.

CARLOS, A. F. A. A tragédia urbana. In: CARLOS, A. F. A. VOLOCHKO, D. ALVAREZ, I (orgs.). **A cidade como negócio**. 1 ed. São Paulo: Editora Contexto, 2020.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. 1 ed. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.

CAVALCANTI, L. S. **Segregação socioespacial no ensino de Geografia**: um conceito em foco. ACTA Geográfica, Boa Vista, p.140-159, 2017.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2002.

IBGE, Cidades 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/araguaina/panorama>> Acesso em: 11 nov. 2021.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2001.

MARANHÃO, F. ASCOM. Dimas entrega complexo poliesportivo Beira Lago nesta sexta-feira, 18. 2020. Disponível em: <<https://araguaina.to.gov.br/portal/paginas.php?p=not¬=noticias&id=4299>> Acesso em: 09 dez. 2021.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília. VAINER, C. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

MAXIMILIANO, L. A. Considerações sobre o conceito de paisagem. **Revista RA'EGA**, Curitiba: Editora UFPR , n. 8, p. 83-91, 2004.

MIRANDA, M.G. JUSTUÇA AMBIENTAL: MÚLTIPLAS ABORDAGENS E ESCALAS ESPACIAIS. São Paulo: Terra Livre, ano 35, vol. 1, n. 54, p. 405-433, 2020.

NASCIMENTO, A. S. **ESPAÇOS NÃO OCUPADOS**: reflexões sobre a nova lógica da expansão territorial nas cidades médias. Tese (doutorado) – Universidade Estadual Paulista (Unesp), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente, 2009.

PADUA, R. F. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, A. F. A. VOLOCHKO, D. ALVAREZ, I (orgs.). **A cidade como negócio**. 1 ed. São Paulo: Editora Contexto, 2020.

PORTAL FATOS E NOTÍCIAS. Justiça suspende decisão da prefeitura de Araguaína que impedia vendas de lotes no Lago Sul. 2019. Disponível em: <<https://www.portalfatosnoticias.com.br/justica-suspende-decisao-da-prefeitura-de-araguaina-que-impedia-vendas-de-lotes-no-lago-sul/>> Acesso em: 04 dez. 2021.

REDAÇÃO/AN. Prefeitura notifica Lago Sul como irregular e suspende venda de lotes. 2019. Disponível em: < <https://araguainanoticias.com.br/noticia/prefeitura-de-araguaina-notifica-lago-sul-como-irregular-e-suspende-venda-de-lotes/17114>> Acesso em: 09 dez. 2021.

REDAÇÃO/SECOM. Estimativa do IBGE traz que a população saiu de 306.296 habitantes em 2020 para 313.349 em 2021. Disponível em: <https://www.palmas.to.gov.br/portal/noticias/entre-as-capitais-palmas-ocupa-segunda-posicao-em-crescimento-populacional/28673/> Acesso em: 11 nov. 2021.

ROLNIK, Raquel (org). **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?** Implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

SANDES, M. F/ASCOM. Residencial parque do Lago chega a 375 moradias. <https://araguaina.to.gov.br/portal/paginas.php?p=not¬=noticias&id=3479> Acesso em: 01 dez. 2021.

SANFELICI, D. As escalas de acumulação da produção na cidade. In: CARLOS, A. F. A. VOLOCHKO, D. ALVAREZ, I (orgs.). **A cidade como negócio**. 1 ed. São Paulo: Editora Contexto, 2020.

SANTOS, M. Casas do Residencial Lago Azul IV serão entregues em 5 de janeiro. Disponível em < <https://www.araguaina.to.gov.br/portal/paginas.php?p=not¬=noticias&id=2195>> Acesso em: 29 nov. 2021.

SANTOS, Milton. Urbanização brasileira. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção** / Milton Santos. - 4. ed. 2. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

_____. A organização interna das cidades - a cidade caótica. In: SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1996. cap. 11, p. 95-97.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Nobel - Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SERPA, Angelo. Paisagem, lugar e região: perspectivas teóricas-metodológicas para uma geografia humana dos espaços vividos. GEOUSP – espaço e tempo, São Paulo, n. 33, p. 168-185, 2013.

SILVA, Roberto Antero da. **Desigualdades socioespaciais na cidade média de Araguaína-TO**. 2016. 181 p. Tese (doutorado) – Universidade Estadual do Ceará, Centro de Ciências e Tecnologias, Programa de Pós-graduação em Geografia, Fortaleza, 2016.

SILVEIRA, Maria Laura. **Uma situação geográfica: do método à metodologia**. Revista Território, ano IV, n° 6, jan / jun. 1999.

SODRÉ, Reges. Preconceito socioespacial e insegurança urbana em Araguaína-TO. Goiânia-GO: **Ateliê Geográfico**, v. 14, n. 3, p. 116-131, 2020.

SOUZA, Marcelo Lopes. **ABC do desenvolvimento urbano**. 2 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

_____. **Mudar à cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas**. 6 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

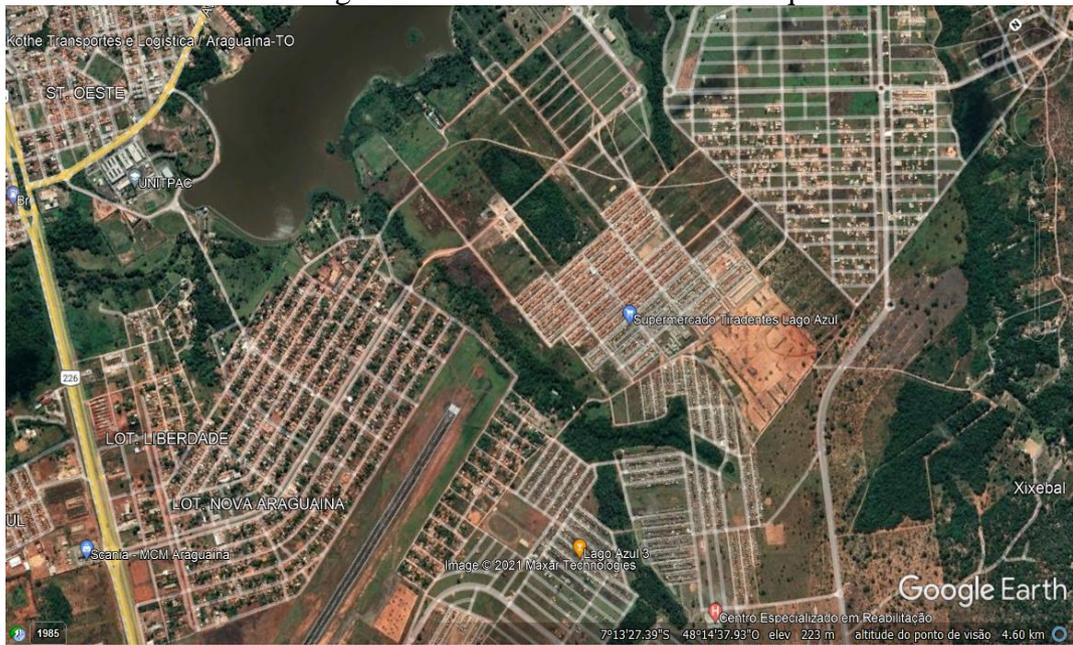
TUAN, Yfu. **Espaço e lugar: a perspectiva da experiência**. 1 ed. Londrina: Eduel, 1995.

VAINER, Carlos. **Pátria, empresa e mercadoria**. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia. MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

VASCONCELOS FILHO, J. M. **O direito à moradia e discurso de implantação de políticas públicas habitacionais na perspectiva de construção de cidades saudáveis e democráticas: reflexões sobre Araguaína-TO**. Tese (doutorado) – Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2013.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Imagem da área de estudo inserida no questionário online



APÊNDICE B - Imagem do questionário on-line

Questionário sobre os vazios urbanos de Araguaína-TO

Presidência em Interdisciplinar, esse questionário é referente a uma pesquisa acadêmica de Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) a fim por objetivo entender a percepção da população, em geral, sobre os vazios urbanos (áreas não edificadas) na zona sul e sudeste de Araguaína. Esta pesquisa está sendo realizada pela acadêmica Tatiana do Carmo de Almeida do Curso de Geografia da Universidade Federal do Norte do Tocantins (UFNT), sob orientação do prof. Roberto Antonio da Silva e Prof. Raíza Sobral. Portanto, reforçamos que as informações aqui coletadas serão utilizadas somente para fins acadêmicos e científicos, nos resultados da pesquisa que está sendo desenvolvida sobre os vazios urbanos da zona sul e sudeste de Araguaína-TO.

Nome(Completo) do(a) participante: _____

Tipo de resposta curta

1

CONSENTIMENTO DE PARTICIPAÇÃO *

Eu declaro que concordo em participar voluntariamente da pesquisa, através do preenchimento deste que...

1. Qual é sua renda? *

Menor que 1 salário mínimo

de 1 a 2 salários mínimos

de 2 a 3 salários mínimos

de 3 a 5 salários mínimos

de 5 a 10 salários mínimos

2

2. Qual é sua escolaridade? *

Ensino fundamental incompleto

Ensino fundamental completo

Ensino médio incompleto

Ensino médio completo

Ensino superior incompleto

Ensino superior completo

3

3. Qual é seu sexo? *

Feminino

Masculino

4. Há quanto tempo (aproximado) você mora em Araguaína-TO? *

Tipo de resposta curta

5. Desde que você mora em Araguaína, qual é sua percepção dos vazios urbanos (lotes, áreas)? *

Acha que estão diminuindo ou aumentando?

Tipo de resposta longa

4

6. Você mora em casa própria, cedida ou alugada? *

Tipo de resposta curta

Área de estudo:

7. Com base na imagem acima e sua observação cotidiana, você acha que tem muitos vazios urbanos na área de estudo? *

Sim.

Não.

6

8. E em seu bairro, você mora próximo de algum lote em área vazia? *

Sim

Não

9. Se sua resposta foi afirmativa à questão anterior, como você lida com esses espaços? (Deixe ou não algum transformo? Causa insegurança? Jogam lixo no terreno? Conte sua experiência.

Tipo de resposta longa

10. Você acha que se existisse menos vazios urbanos a cidade poderia ser melhor? *

Sim.

Não.

7

11. Como você avalia o planejamento urbano e gestão da cidade nos últimos 10 anos em relação a construção de moradias? *

Péssimo.

Ruim.

Regular.

Bom.

Ótimo.

12. Em relação ao preço dos imóveis (lotes, casas) em setores regularizados e mais próximos do centro, você acha que os valores são acessíveis? Justifique.

Tipo de resposta longa

8

APÊNDICE C – Perguntas do questionário inseridas no formulário do *Google*

Questionário sobre os vazios urbanos de Araguaína- TO

Prezado (a) entrevistado (a), esse questionário é referente a uma pesquisa acadêmica de Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) e tem por objetivo entender a percepção da população, em geral, sobre os vazios urbanos (áreas não edificadas) na zona sul e sudeste de Araguaína. Esta pesquisa está sendo realizada pela acadêmica Tatiana do Carmo de Almeida do Curso de Geografia da Universidade Federal do Norte do Tocantins (UFNT), sob orientação do prof. Roberto Antero da Silva e Prof. Reges Sodré. Portanto, reforçamos que as informações aqui coletadas serão utilizadas somente para fins acadêmicos e científicos, nos resultados da pesquisa que está sendo desenvolvida sobre os vazios urbanos da zona sul e sudeste de Araguaína-TO.

Nome (completo) do (a) participante:

CONSENTIMENTO DE PARTICIPAÇÃO

Eu, declaro que concordo em participar voluntariamente da pesquisa, através do preenchimento deste questionário.

1 - Qual a sua renda?

- Menor que 1 salário mínimo.
 de 1 a 2 salários mínimos.
 de 2 a 3 salários mínimos.
 de 3 a 5 salários mínimos.
 de 5 a 10 salários mínimos.
 Mais que 10 salários mínimos.

2 - Qual a sua escolaridade?

- Ensino fundamental incompleto.
 Ensino fundamental completo.
 Ensino médio incompleto.
 Ensino médio completo.
 Ensino superior incompleto.
 Ensino superior completo.

3 - Qual o seu sexo?

Feminino.

Masculino.

4 - Há quanto tempo (anos/meses) você mora em Araguaína-TO?

5 - Desde que você mora em Araguaína, qual a sua percepção dos vazios urbanos (lotes, áreas)? Acha que estão diminuindo ou aumentando?

6 - Você mora em casa própria, cedida ou alugada?

Área de estudo

(FOTO)

7 - Com base na imagem acima e sua observação cotidiana, você acha que tem muitos vazios urbanos na área de estudo?

Sim.

Não.

8 - E em seu bairro, você mora próximo de algum lote e/ou área vazia?

Sim.

Não.

9 - Se sua resposta foi afirmativa à questão anterior, como você lida com esses espaços? Ele cria algum transtorno? Causa insegurança? Jogam lixo no terreno? Conte sua experiência.

10 - Você acha que se existisse menos vazios urbanos a cidade poderia ser melhor?

Sim.

Não.

11 - Como você avalia o planejamento urbano e gestão da cidade nos últimos 10 anos em relação à construção de moradias?

Péssimo.

Ruim.

Regular.

Bom.

Ótimo.

12 - Em relação ao preço dos imóveis (lotes, casas) em setores regularizados e mais próximos do centro, você acha que os valores são acessíveis? Justifique.