



IDENTIFICAÇÃO E REINTEGRAÇÃO DOS VAZIOS URBANOS: ANÁLISE DO HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE (POLÍTICA HABITACIONAL E DIREITO À MORADIA)

Júlia Lopes de França

Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) | juliafrancaufmg@gmail.com

Daniel Gaio

Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) | danielgaio72@yahoo.com.br

Thiago Canettieri

Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) | thiago.canettieri@gmail.com

Sessão Temática 07: Política Habitacional e Direito à Moradia

Resumo: Este artigo tem como objetivo explorar diferentes métodos para identificar e sistematizar os vazios urbanos, buscando entender os dados coletados para o hipercentro de Belo Horizonte. O estudo também destaca a importância de identificar e mapear esses espaços para que instrumentos urbanísticos possam intervir de forma eficaz. Os resultados mostram como a aplicação de diferentes metodologias permite captar imóveis abandonados com características distintas, revelando não apenas a existência desses vazios urbanos, mas também suas relações com a infraestrutura disponível, as práticas especulativas do mercado imobiliário e às fragilidades das políticas urbanas vigentes. Essas relações que, especialmente na América Latina, reforçam padrões de exclusão habitacional e ampliam as desigualdades socioeconômicas, sublinhando a importância de abordagens analíticas diversificadas para compreender essas complexas dinâmicas. A pesquisa segue uma abordagem descritiva e exploratória, utilizando revisão bibliográfica para identificar e classificar os vazios urbanos.

Palavras-chave: Vazios Urbanos; Políticas Públicas; Déficit Habitacional; Hipercentro de Belo Horizonte; Mapeamento.

IDENTIFICATION AND REINTEGRATION OF URBAN VOIDS: ANALYSIS OF THE DOWNTOWN AREA OF BELO HORIZONTE

Abstract: *This article aims to explore different methods for identifying and systematizing urban voids, seeking to understand the data collected for the downtown area of Belo Horizonte. The study also highlights the importance of identifying and mapping these spaces so that urban planning tools can intervene effectively. The results show how the application of different methodologies allows for the identification of abandoned properties with distinct characteristics, revealing not only the existence of these urban voids but also their relationships with available infrastructure, speculative practices in the real estate market, and the weaknesses of current urban policies. These relationships, especially in Latin America, reinforce patterns of housing exclusion and exacerbate socioeconomic inequalities, underscoring the importance of diverse analytical approaches to understand these complex dynamics. The research follows a descriptive and exploratory approach, using a literature review to identify and classify urban voids.*

Keywords: *Urban Voids; Public Policies; Housing Deficit; Belo Horizonte Central Area; Mapping.*

IDENTIFICACIÓN Y REINTEGRACIÓN DE LOS VACÍOS URBANOS: ANÁLISIS DEL HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE

Resumen: *Este artículo tiene como objetivo explorar diferentes métodos para identificar y sistematizar los vacíos urbanos, buscando entender los datos recopilados para el centro de Belo Horizonte. El estudio también destaca la importancia de identificar y mapear estos espacios para que los instrumentos urbanísticos puedan intervenir de manera eficaz. Los resultados muestran cómo la aplicación de diferentes metodologías permite captar inmuebles abandonados con características distintas, revelando no solo la existencia de estos vacíos urbanos, sino también sus relaciones con la infraestructura disponible, las prácticas especulativas del mercado inmobiliario y las debilidades de las políticas urbanas vigentes. Estas relaciones, especialmente en América Latina, refuerzan los patrones de exclusión habitacional y amplifican las desigualdades socioeconómicas, subrayando la importancia de enfoques analíticos diversificados para comprender estas complejas dinámicas. La investigación sigue un enfoque descriptivo y exploratorio, utilizando una revisión bibliográfica para identificar y clasificar los vacíos urbanos.*

Palabras clave: *Vacíos Urbanos; Políticas Públicas; Déficit Habitacional; Área Central de Belo Horizonte; Mapeo.*

INTRODUÇÃO

A urbanização acelerada e as transformações no uso do solo nas grandes metrópoles têm gerado desafios significativos para o planejamento urbano, especialmente em relação à ocupação de espaços subutilizados. Os chamados "vazios urbanos" emergem como um tema central nesse contexto, sendo definidos como áreas localizadas em regiões urbanas consolidadas, dotadas de infraestrutura básica, mas que, por não serem adequadamente aproveitadas, deixam de cumprir sua função social, conforme estabelecido no princípio da Constituição Federal de 1988 (CF/88). Esse fenômeno, observado em diversas cidades da América Latina, está intrinsecamente ligado às dinâmicas do mercado imobiliário e às políticas urbanas vigentes, que muitas vezes favorecem práticas especulativas, agravando problemas como a exclusão habitacional e as desigualdades socioeconômicas.

No caso de Belo Horizonte, a presença desses vazios no hipercentro da cidade representa um obstáculo significativo para a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável e equitativo. A subutilização desses espaços não apenas compromete a eficiência da infraestrutura já existente, mas também contribui para a perpetuação de disparidades socioespaciais. Nesse sentido, torna-se crucial a identificação e a análise desses vazios para integrá-los ao tecido urbano e à maximização de seu potencial para atender às necessidades habitacionais e sociais da população.

Este artigo pretende oferecer uma contribuição para os campos do planejamento urbano e da gestão territorial, por meio da sistematização de diferentes metodologias de identificação de vazios urbanos no hipercentro de Belo Horizonte. A pesquisa busca catalogar diversas abordagens metodológicas utilizadas para identificar imóveis abandonados com diferentes características, oferecendo uma visão mais ampla sobre as dinâmicas desses espaços. O estudo propõe, assim, caminhos metodológicos que podem auxiliar na formulação de políticas públicas mais eficazes e na promoção de intervenções urbanísticas direcionadas, com o objetivo de reduzir as desigualdades socioeconômicas e contribuir para a construção de cidades mais inclusivas.

O QUE É VAZIO URBANO

A noção de vazio urbano é empregada de forma ampla em diversos contextos e situações, abrangendo desde o âmbito acadêmico até o debate sobre a formulação de políticas públicas, além de estar presente nos meios de comunicação e no senso comum (Souza, 2014). No âmbito jurídico, a ocorrência dos vazios urbanos ou da vacância imobiliária refere-se a espaços integrados à malha urbana e providos de infraestrutura que não desempenham a função social da propriedade, conforme estabelecido pelo princípio da Constituição Federal de 1988 (CF/88).

Nora Clichevsky (2002) argumenta que os "vazios urbanos" resultam do funcionamento do mercado de terras, das formas de atuação dos agentes privados e das políticas dos agentes

públicos. A existência de diferentes submercados segmentados, embora global e estruturalmente interconectados, é uma questão chave para interpretar a presença de terras vacantes em nossas cidades, assim como a relação entre o mercado de terra urbana e a situação da terra rural. Clichevsky também destaca a dificuldade de conceituar vazios urbanos devido à sua diversidade, uma vez que esses terrenos não se encontram apenas nas áreas periféricas, mas também em espaços mais centrais ou em regiões com relevância ecológica. Assim, muitas vezes, esses vazios urbanos definem, em grande parte, as formas que o crescimento das cidades adota, resultantes de loteamentos “salteados” que deixam terras vazias de variados tamanhos, causando problemáticas urbano-ambientais relacionadas à propriedade, infraestrutura e uso do solo.

Esse fenômeno é agravado pela lógica de apropriação especulativa do espaço, característica do processo de urbanização na América Latina, que resulta na restrição ao acesso à moradia adequada e à cidade. Isso expulsa os pobres para a periferia, intensificando a expansão territorial e desencadeando crises ambientais, econômicas e sociais. Portanto, os vazios urbanos correspondem ao estoque fundiário-imobiliário passível de parcelamento, edificação ou utilização, localizado em áreas dotadas de infraestrutura onde há demanda para utilização, mas também maior disputa e dificuldade de acesso ao solo urbano disponível (Brajato, 2020). Assim, percebe-se que, mesmo com uma diversidade de definições de terras ociosas, a literatura geralmente prioriza a definição de vazios urbanos como áreas dotadas de infraestrutura, mas que não estão sendo devidamente utilizadas (Brajato, 2020)

Nesse contexto, nota-se que essas terras poderiam desempenhar um papel crucial na melhoria da equidade urbana se sua gestão estivesse integrada a políticas de equidade. É urgente que as políticas públicas abordem a utilização funcional de imóveis vazios com foco na habitação social como solução principal para a crise urbana.

CONTRADIÇÕES DOS VAZIOS URBANOS

Para David Harvey (2012), o cenário contemporâneo marcado por políticas urbanas neoliberais e a crescente desigualdade de renda resultam em um planejamento urbano voltado quase exclusivamente para as demandas das grandes corporações imobiliárias. Essa dinâmica gera um ciclo de especulação e financeirização dos imóveis urbanos, associado à falta de políticas habitacionais e de planejamento urbano eficientes. Assim, a valorização especulativa do espaço urbano e a marginalização de amplos setores populacionais tornam-se consequências estruturais desse modelo, agravando o déficit habitacional.

O conceito de déficit habitacional está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste de estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar forçada (...) moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento de aluguel e aos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade de pessoas (BRASIL, 2007, p. 16)

Embora haja uma evolução contínua e a implementação de programas habitacionais visando mitigar esse cenário, as atuais políticas públicas não têm sido capazes de oferecer uma resposta satisfatória ao desafio de assegurar o acesso à moradia de qualidade como um direito fundamental. Para Rolnik, Cymbalista e Nakano (2011), a explicação desse fenômeno está no fato que esses programas “raramente escaparam do binômio desapropriação/localização periférica, muitas vezes através de operações de conversão de solo rural em urbano”. Isto é, a implementação de programas habitacionais nas periferias ou mesmo fora dos centros urbanos consolidados tem sido um dos principais motivadores dos efeitos da valorização imobiliária, contribuindo para um ciclo de marginalização estrutural.

O que nós tivemos com o retorno das políticas de habitação e saneamento, principalmente com o Programa Minha Casa Minha Vida, foi uma explosão nos preços da terra urbana e dos imóveis. Isso era exatamente o fulcro do conceito de reforma urbana. Nós não conseguimos que a questão da terra fosse o centro de uma mudança que traria outra condição de vida, e outra condição de legalidade nas cidades. Então enquanto não houver mudança da terra, da renda, da apropriação da renda da terra, dessa coisa forte de especulação imobiliária, nós não vamos ter uma diminuição no crescimento das favelas, e uma diminuição na cidade ilegal (MARICATO apud ZINET, 2012, p. 29).

A inadequação das políticas públicas revela-se mais patente diante dos espaços urbanos subutilizados, frequentemente mantidos inertes por longos períodos. Como destacam Rolnik et al. (2012), as políticas fundiárias no Brasil historicamente priorizaram a expansão horizontal e a valorização das terras periféricas, negligenciando o aproveitamento de áreas urbanas já dotadas de infraestrutura. Conforme Ermínia Maricato (1996), as políticas habitacionais e de saneamento, especialmente a partir de programas como o "Minha Casa, Minha Vida", focaram na conversão de solo rural em urbano e na localização periférica dos empreendimentos. Essa abordagem não apenas intensificou a valorização especulativa do solo central, mas também agravou a exclusão das populações de baixa renda, deslocadas para áreas periféricas com infraestrutura precária e limitadas oportunidades de integração ao tecido urbano consolidado. Nesse sentido, Arantes e Fix (2009) tecem a seguinte crítica:

Na ânsia de poder viabilizar o maior número de empreendimentos, o poder local ficará refém de uma forma predatória e fragmentada de expansão da cidade. O “nó da terra” permanecerá intocado e seu acesso se dará pela compra de terrenos por valores de mercado (ou ainda acima destes). O modelo de provisão mercantil e desregulada da moradia irá sempre procurar a maximização dos ganhos por meio de operações especulativas. Não há nada no pacote, por exemplo, algo que estimule a ocupação de imóveis construídos vagos (que totalizam 6 milhões de unidades, ou 83% do déficit), colaborando assim para o cumprimento da função social da propriedade. A existência desse imenso estoque de edificações vazias é mais um peso para toda a sociedade, pois são em sua maioria unidades habitacionais providas de infraestrutura urbana completa, muitas delas inadimplentes em relação a impostos. (Arantes; Fix, 2009, p.11)

Essa situação reflete múltiplas contradições socioeconômicas e desafios de ordenamento urbano, demandando uma investigação profunda de suas origens e implicações. Um dos principais dilemas associados aos vazios urbanos reside na especulação imobiliária, um

fenômeno que resulta na retenção de terras por proprietários que aguardam a valorização dos imóveis, em detrimento do aproveitamento imediato desses espaços (Santos, 1990).

Estudos realizados pela Ação Pastoral na década de 1980 sobre urbanização no Brasil destacam que a especulação imobiliária contribui significativamente para a estagnação de áreas urbanas potencialmente destinadas à habitação, exacerbando a segregação socioeconômica e marginalizando populações de baixa renda. A rápida valorização do solo urbano, impulsionada pela especulação intensa, agrava a crise habitacional no país, sublinhando uma distribuição desigual de terras urbanas entre usos habitacionais e práticas especulativas. Em metrópoles como São Paulo, a especulação imobiliária emerge como uma consequência direta do crescimento urbano desordenado e da subsequente verticalização, fatores que contribuem para a formação caótica de bairros e a retenção estratégica de terras para fins especulativos (Santos, 1990).

Essa retenção especulativa reforça a segregação socioeconômica e aprofunda desigualdades, ampliando a marginalização de comunidades vulneráveis e agravando a exclusão social (Santos, 1990). Em linha com as discussões de Rolnik et al. (2011), essa dinâmica alimenta um processo de periferização, onde o desenvolvimento urbano se dá de maneira desigual, concentrando o valor do solo nas áreas centrais e afastando as populações de baixa renda para a periferia.

Em síntese, a problemática dos vazios urbanos não se restringe apenas à ineficiência na utilização do espaço urbano, mas reflete também profundas desigualdades sociais e econômicas exacerbadas pela especulação imobiliária e pela falta de políticas públicas eficazes. A superação desses desafios demanda não apenas uma revisão das regulamentações vigentes e uma gestão mais integrada do território urbano, mas também uma abordagem que priorize o uso socialmente justo e sustentável das terras urbanas. A transformação desses espaços ociosos em áreas produtivas e habitáveis não apenas pode mitigar a crise habitacional, mas também contribuir significativamente para a redução das disparidades socioespaciais e para a construção de cidades mais inclusivas e resilientes no contexto latino-americano.

METODOLOGIAS DE IDENTIFICAÇÃO

Gerenciar vazios urbanos implica considerar diversos fatores, incluindo todos os elementos essenciais para um planejamento adequado, tais como a dinâmica do mercado imobiliário local e os recursos administrativos disponíveis para a implementação de políticas urbanas de habitação. A primeira tarefa e desafio enfrentados pelos municípios é identificar o conjunto de propriedades sujeitas à notificação. O cadastro imobiliário municipal é a principal fonte utilizada para essa identificação de imóveis não edificados e subutilizados, tanto durante a etapa de estudos que embasam o Plano Diretor e a legislação específica, quanto no estágio de planejamento para a implementação do instrumento. No entanto, os cadastros imobiliários frequentemente possuem lacunas, o que os torna, em muitos casos, uma base

de pesquisa pouco confiável, destacando a necessidade de recorrer a outras fontes de informação.

Diante desses desafios na categorização dos vazios urbanos, um estudo recente apresenta uma metodologia de identificação baseada em dados georreferenciados. O estudo, desenvolvido por Ada McMurtrie em 2021 e intitulado "Vazios Invisíveis: o Método de Identificação da Vacância Imobiliária por Consumo Zero", concentra-se no centro de Belo Horizonte. Partindo da premissa de que o mapeamento da "inexistência de consumo" de recursos de infraestrutura pode auxiliar na visualização da vacância imobiliária, sugere-se que isso indicaria as áreas de maior interesse para estudo. Utilizando dados de consumo de água e energia, a análise é proposta com base nas informações georreferenciadas fornecidas pela Companhia Energética de Minas Gerais (Cemig), permitindo identificar o status dos contratos dos medidores de energia registrados em Belo Horizonte.

Além disso, existe também a possibilidade de uma abordagem metodológica que leva em consideração variáveis geográficas, históricas, políticas, econômicas e sociais para a aplicação do conceito de vazio urbano dentro da malha urbana de estudo (Freitas; Negrão, 2014). Esse método propõe a utilização de ferramentas de geoprocessamento, como o Quantum GIS e o ArcGIS, para a foto-interpretção e vetorização dos polígonos referentes às áreas não edificadas, utilizando imagens de alta resolução disponibilizadas pela empresa *DigitalGlobe* por meio do *software Google Earth*, obtendo o perímetro urbano em formato digital da prefeitura local.

Nessa estratégia multidimensional, é fundamental delimitar e avaliar essas áreas por meio de mapeamento espacial e categorização das áreas urbanas, classificando-as como áreas com função social ativa, em potencial, inativa ou sem função social. A identificação precisa dessas áreas pode apoiar a definição de políticas públicas que visem o uso adequado dos terrenos vagos, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e atendendo às necessidades populacionais locais. O estudo também ressalta a importância de uma abordagem que considere tanto os dados qualitativos quanto os quantitativos disponíveis, assim como a participação da comunidade local no processo de levantamento de informações (Freitas; Negrão, 2014).

Adicionalmente, Rossi e Moreira (2021) propõem uma metodologia detalhada para a análise de vazios urbanos, aplicada na cidade de Campinas. Eles sugerem um modelo que combina dados geográficos e de campo, com uma análise histórica e normativa, para categorizar os vazios urbanos e entender seu impacto no desenvolvimento da cidade. A metodologia inclui a classificação dos vazios por dimensões, nível de desenvolvimento, valor patrimonial, tipo de propriedade, uso anterior e atual, tempo de vacância, meio ambiente, normativa urbanística e características do entorno (Rossi; Moreira, 2021). Essa abordagem permite uma compreensão mais abrangente dos vazios urbanos, facilitando a aplicação de instrumentos urbanísticos para cumprir a função social da propriedade e promover um desenvolvimento urbano mais equilibrado e sustentável.

Nesse contexto, observa-se uma considerável dificuldade na padronização de um instrumento eficiente para a identificação de propriedades ociosas nas cidades brasileiras. Conforme Denaldi et al. (2018), é necessário, portanto, a aplicação simultânea a outros instrumentos urbanísticos, monitoramento para verificação do cumprimento das obrigações, diálogo com os proprietários notificados e, em alguns casos, estratégias de financiamento público e privado. A morosidade em definir adequadamente a função social da propriedade contribui para a crescente ociosidade funcional das edificações, devido à dinâmica especulativa, resultando na expansão descontrolada da cidade e no agravamento da exclusão social.

VAZIOS URBANOS NO HIPERCENTRO DE BELO HORIZONTE

Em Belo Horizonte, a questão dos vazios urbanos se manifesta menos na abundância de terrenos desocupados, como observado em outras cidades latino-americanas, e mais na quantidade de imóveis subutilizados ou vazios em áreas centrais. Esses imóveis permanecem ociosos devido à especulação imobiliária e às lacunas na gestão e regulamentação urbanística, o que impede seu aproveitamento social. A ausência de políticas eficazes para a reintegração desses imóveis ao tecido urbano contribui para o deslocamento de trabalhadores para áreas periféricas com infraestrutura insuficiente e maior exposição a riscos socioambientais.

Nesse cenário, a vacância imobiliária no hipercentro de Belo Horizonte revela as profundas contradições e os complexos desafios inerentes ao desenvolvimento urbano contemporâneo. A carência de dados exatos sobre a quantidade de imóveis ociosos na área central da cidade, contudo, compromete uma análise exaustiva da situação vigente. As principais informações disponíveis emanam do censo mais recente conduzido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), do Plano Diretor das Regionais Administrativas de Belo Horizonte de 2013 e de estudos da Fundação João Pinheiro (FJP) realizados em 2021.

Na Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), o IBGE estima a existência de mais de 109 mil imóveis desocupados, contrastando com o déficit habitacional da mesma região, que atinge 95.620 domicílios (Fundação João Pinheiro, 2021), evidenciando uma clara dissonância na dinâmica de produção do espaço urbano em Belo Horizonte. Em 2012, durante o processo de revisão do Plano Diretor Municipal, a Prefeitura de Belo Horizonte (PBH) desenvolveu Planos Diretores Regionais, identificando mais de 64 mil domicílios vagos na cidade, dos quais 7,96% estão concentrados na região Centro-Sul da capital.

Conforme informações da Comissão de Direitos Humanos da Câmara Municipal de Belo Horizonte, segundo dados fornecidos pela CEMIG, existem atualmente 210.837 instalações elétricas inativas em Belo Horizonte. Ademais, a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa) reporta que existem 52.359 imóveis sem consumo d'água registrado. Além disso, o estoque de créditos do IPTU inscritos na dívida ativa do município de Belo Horizonte chega a 1,6 bilhão de reais, com mais 326 milhões de reais em débitos de IPTU parcelados.

Para Denaldi et al. (2018), a identificação e o mapeamento detalhado dos imóveis, bem como a análise de sua condição quanto à vacância e subutilização, são essenciais para a aplicação eficaz do instrumento e o IPTU Progressivo. Em Belo Horizonte, o Plano Diretor incorpora esses mecanismos e prevê, ainda, a possibilidade de formação de consórcios entre o Poder Executivo e os proprietários dos imóveis (artigos 40 a 43).

A aplicação do PEUC não é tarefa simples. Em relação ao modelo de planejamento e de gestão, são muitas as dificuldades detectadas: dos cadastros municipais – desatualizados e não integrados – até a falta de sistemas de planejamento e controle, passando pela limitada capacidade institucional e pela ausência de estratégia de aplicação. (Denaldi et al., 2018, p. 180)

Conforme descrito no objetivo deste trabalho, é apresentado aqui os mapeamentos de vazios urbanos realizados para a cidade de Belo Horizonte. A partir de diferentes metodologias discutidas anteriormente, esses mapeamentos contribuem para um quadro mais detalhado sobre os imóveis ociosos no hipercentro. As fontes utilizadas para embasar este estudo incluem os resultados levantados durante o workshop Em Breve Aqui, realizado pelo grupo de pesquisa Indisciplinar da Escola de Arquitetura da UFMG, referente aos vazios urbanos no hipercentro de Belo Horizonte, sob a coordenação da professora Marcela Silvano Brandão Lopes, cujas pesquisas têm sido fundamentais na compreensão das dinâmicas urbanas de Belo Horizonte. Além disso, foram considerados os dados levantados por Maria Helena Kupidlowisky (2021) em sua dissertação intitulada "RETROFIT: a reintegração de imóveis disfuncionais na dinâmica urbana no centro de Belo Horizonte", que oferece uma análise aprofundada sobre a reutilização de imóveis ociosos na região central.

Outro estudo relevante foi desenvolvido por McMurtrie (2021), que trouxe importantes contribuições para a análise do fenômeno da vacância imobiliária. Também foi utilizada como fonte o Inquérito Civil instaurado pelo Ministério Público de Minas Gerais em 2022, que visa investigar possíveis deficiências no Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte (PMHIS-RMBH) e a atuação da Companhia Urbanizadora e de Habitação de Belo Horizonte (URBEL) no atendimento às demandas por moradia. Contudo, nesse Inquérito a prefeitura identificou e forneceu informações apenas sobre um imóvel localizado no hipercentro.

Por fim, diversas pesquisas em campo realizadas pela autora complementam o levantamento de informações com observação direta, cada imóvel identificado foi visitado para documentar sua condição física e aparente uso, registrando-se por meio de fotos e anotações aspectos como ocupação parcial ou completa. Complementando essa análise, conversas com a comunidade local, incluindo moradores e comerciantes, ajudam a entender a história de ocupação e o estado atual dos imóveis, proporcionando uma visão contextualizada da vacância imobiliária na área de estudo (vide quadro 1).

Quadro 1: Imóveis desocupados ou subutilizados no hipercentro de Belo Horizonte

Endereço	Situação	Fonte
Avenida Afonso Pena, 1124	Subutilizado	McMurtrie (2021)

Avenida Afonso Pena, 1156	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Afonso Pena, 1180	Desocupado	McMurtrie (2021)
Avenida Afonso Pena, 785	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Afonso Pena, 952	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Avenida Afonso Pena, 966	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Amazonas, 69	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Amazonas, 77	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Amazonas, 100	Desocupado	McMurtrie (2021)
Avenida Amazonas, 558	Desocupado	McMurtrie (2021)
Avenida Amazonas, 1660	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Avenida Augusto de Lima, 2136	Desocupado	Inquérito Civil (2022)
Avenida do Contorno, 842	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Avenida Oiapoque, 242	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Oiapoque, 276	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Avenida Olegário Maciel, 301	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Avenida Olegário Maciel, 304	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Avenida Olegário Maciel, 335	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Avenida Olegário Maciel, 358	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Avenida Santos Dumont, 234	Desocupado	McMurtrie (2021)
Avenida Santos Dumont, 240	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Avenida Santos Dumont, 332	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Avenida Santos Dumont, 380	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Avenida Santos Dumont, 472	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Avenida Santos Dumont, 477	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Avenida Santos Dumont, 519	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Praça Raul Soares, 315	Desocupado	Estudo de Campo
Praça Raul Soares, 339	Desocupado	Estudo de Campo
Rua Aarão Reis, 510	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua Acre, 107	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Curitiba, 499	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Rua Curitiba, 840	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua da Bahia, 52	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua da Bahia 112	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua da Bahia, 581	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua da Bahia, 650	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Rua da Bahia, 1065	Ocupação Maria Do Arraial	Estudo de Campo
Rua da Bahia, 1295	Desocupado	Estudo de Campo
Rua dos Aimorês, 1840	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Caetés, 331	Ocupação Zezé Ribeiro	Indisciplinar (2016)
Rua dos Caetés, 633	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Carijós, 1079	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua dos Carijós, 1103	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua dos Goitacazes, 46	Subutilizado	Estudo de Campo

Rua dos Goitacazes, 527	Desocupado	Estudo de Campo
Rua dos Goitacazes, 889	Desocupado	Estudo de Campo
Rua dos Guaicurus, 187	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Guaicurus, 200	Desocupado	McMurtrie (2021)
Rua dos Guaicurus, 203	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua dos Guaicurus, 210	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Guaicurus, 315	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Guaicurus, 436	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Guaicurus, 437	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Guaicurus, 441	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Guaicurus, 446	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Guaicurus, 452	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Guaicurus, 471	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua dos Tamoios, 1157	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Tamoios, 32	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Tamoios, 62	Desocupado	McMurtrie (2021)
Rua dos Tupinambás, 483	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua dos Tupinambás, 731	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua dos Tupinambás, 848	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua dos Tupinambás, 864	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Espírito Santo, 94	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua Espírito Santo, 231	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Rua Espírito Santo, 382	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Rua Espírito Santo, 461	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Espírito Santo, 629	Subutilizado	Kupidlowsky (2021)
Rua Espírito Santo, 719	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Espírito Santo, 1001	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Mato Grosso, 692	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua Padre Belchior, 207	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua Padre Belchior, 254	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Rio de Janeiro, 106	Desocupado	Kupidlowsky (2021)
Rua Rio de Janeiro, 109	Ocupação Maria Carolina de Jesus	Indisciplinar (2016)
Rua Rio Grande do Sul, 214	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Rio Grande do Sul, 218	Subutilizado	Indisciplinar (2016)
Rua Rio Grande do Sul, 315	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Rua São Paulo, 71	Subutilizado	McMurtrie (2021)
Rua São Paulo, 990	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Rua São Paulo, 994	Desocupado	Indisciplinar (2016)
Rua Sapucaí, 570	Desocupado	Estudo de Campo

Fonte: Elaborada pela Autora.

Em síntese, observa-se uma discrepância acentuada entre a oferta espacial e as necessidades habitacionais, evidenciando as contradições inerentes ao desenvolvimento urbano na região. O mapeamento de 82 imóveis vazios (vide figura 1), dos quais 40 estão

subutilizados - com o térreo ocupado por estabelecimentos comerciais e os andares superiores desocupados ou vice-versa -, 39 completamente desocupados e três ocupações realizadas por movimentos sociais urbanos, revela a ineficácia das políticas públicas em enfrentar adequadamente a questão da vacância imobiliária. Esse estudo, ao compilar dados de diversas fontes e realizar uma análise aprofundada, destaca a urgente necessidade de ações coordenadas que promovam a identificação e consequentemente, a reintegração desses imóveis à dinâmica urbana, contribuindo para mitigar o déficit habitacional do hipercentro. Uma vez que a demora e a ineficácia dos dispositivos legais em definir adequadamente a função social da propriedade contribuem para a crescente ociosidade funcional das edificações, devido à dinâmica especulativa, resultando na expansão descontrolada da cidade e no agravamento da exclusão social.

Figura 1: Localização dos imóveis desocupados ou subutilizados no hipercentro de Belo Horizonte



Fonte: Elaborada pela Autora.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A diversidade de imóveis abandonados e subutilizados no hipercentro de Belo Horizonte evidencia a complexidade envolvida no mapeamento desses vazios urbanos. Nesse sentido, este estudo evidencia que diferentes metodologias possibilitam captar imóveis abandonados que possuem características diferentes, revelando a ineficiência no uso do espaço urbano e das dinâmicas especulativas que perpetuam desigualdades sociais e habitacionais.

A identificação e o mapeamento de 82 imóveis vazios, utilizando metodologias variadas e complementadas por observações de campo, demonstraram o potencial dessas áreas para contribuir significativamente na mitigação da crise habitacional e na promoção de um desenvolvimento urbano mais inclusivo. No entanto, os entraves relacionados à especulação imobiliária, à falta de regulamentações efetivas e à limitada capacidade institucional dificultam a implementação de medidas que promovam a reintegração desses imóveis ao espaço urbano.

A importância desse mapeamento transcende o levantamento em si, pois ele constitui uma base para o planejamento e a implementação de políticas públicas inclusivas. Apenas por meio de uma compreensão detalhada da realidade dos imóveis ociosos será possível formular estratégias que estimulem a ocupação justa desses espaços. Este trabalho, então, representa um estudo inicial que merece aprofundamentos e novas abordagens. Assim como iniciativas anteriores, que integraram o ativismo social e a academia, reforça-se aqui a importância da colaboração entre esses atores para o avanço na compreensão e no enfrentamento das dinâmicas urbanas excludentes. A experiência acumulada por movimentos sociais e pesquisadores no mapeamento e na denúncia da subutilização dos espaços urbanos pode e deve inspirar novas metodologias e ações coordenadas (Canettieri, 2017).

Dentro desse processo, os vazios representam áreas passíveis de intervenção que desempenham papel central na estratégia de acumulação. Assim, uma agenda de pesquisa futura deve ir além do mapeamento e da catalogação de imóveis ociosos, investigando com maior profundidade as condições de propriedade e os propósitos de manutenção desses espaços desocupados (Canettieri, 2017). A ampliação das redes de colaboração entre universidades, movimentos sociais e gestores públicos será crucial para fomentar o debate e propor intervenções mais eficazes.

Por fim, é essencial que os instrumentos urbanísticos existentes sejam aplicados com maior rigor, acompanhados de estratégias que estimulem a ocupação e a utilização socialmente justa desses espaços. A transformação dos vazios urbanos em áreas produtivas e habitáveis pode não apenas atender à demanda habitacional, mas também contribuir para a construção de uma cidade justa. A superação dos desafios apontados exige ações coordenadas, sustentadas por políticas públicas inclusivas, capazes de redefinir as dinâmicas de uso e ocupação do solo na região central de Belo Horizonte.

REFERÊNCIAS

BELO HORIZONTE. **Plano Diretor das Regionais Administrativas de Belo Horizonte: Regional Centro-Sul. 2013.** Disponível em: <<https://prefeitura.pbh.gov.br/politica-urbana/planejamento-urbano/plano-diretor/regionais>>. Acesso em 13 de julho de 2024.

BRAJATO, D. **Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e a Função Social da Propriedade Urbana: uma análise crítica a partir de três experiências de aplicação.** Tese (Doutorado). Santo André: Universidade Federal do ABC, 2020.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Déficit Habitacional no Brasil.** 2007. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/docman/cei/deficit-habitacional/109-deficit-habitacional-no-brasil-2007/file>>. Acesso em: 17 de julho de 2024.

CANETTIERI, T. **Vazios urbanos como estratégias de acumulação: um olhar para o hipercentro de Belo Horizonte no contexto de uma operação urbana consorciada.** *Indisciplinar*, v. 4, n. 5, p. 142–171, 2017.

CLICHEVSKY, Nora (Ed.). **El contexto de la tierra vacante en América Latina.** Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2002.

CRUZ, M. de M.; BUBANTZ, M. **Em Breve Aqui – Entre Mapas e Decalques: a Cartografia como Método de Pesquisa Indisciplinada.** *Indisciplinar*, v. 2, n. 2, p. 199–220, 2016.

DENALDI, Rosana et al. **A aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório (PEUC).** *Urbe: Revista Brasileira de Gestão Urbana*, n. 02, p. 172–186, maio-ago. 2017.

FIX, M.; ARANTES, P. **Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Correio da Cidadania.** Publicado no jornal Correio da Cidadania, em 30/7/2009, na íntegra; e em versão resumida em inglês e em português no *Direitos Humanos no Brasil: 2009. Relatório da Rede Social de Justiça e Direitos Humanos*, pp. 151-160, 2009.

FREITAS, M. R. P.; NEGRÃO, G. N. **Vazios urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava, PR.** *Geographia Opportuno Tempore*, v. 1, n. 2, p. 480–493, 2014.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit Habitacional no Brasil.** Belo Horizonte: FJP, 2021. Acesso em 13 de julho de 2024.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana.** Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

KUPIDLOWSKY, Maria Helena Fernandes. **RETROFIT: A reintegração de imóveis disfuncionais na dinâmica urbana no centro de Belo Horizonte.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, 2021, p. 27.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade, violência.** São Paulo: Hucitec, 1996.

MCMURTRIE, Ada Abrantes Penna. **Vazios Invisíveis: o Método de Identificação da Vacância Imobiliária por Consumo Zero**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, 2021, p. 27.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE MINAS GERAIS. Inquérito Civil nº 0024.21.001.348-8. 2022. **Objetivo: investigar deficiências no Plano Metropolitano de Habitação de Interesse Social da Região Metropolitana de Belo Horizonte e a atuação da URBEL no atendimento às demandas por moradia**. Belo Horizonte, 2022.

ROLNIK, Raquel; CYMBALISTA, Renato; NAKANO, Kazuo. **Solo urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política urbana do país**. Revista de Direito da ADVOCEF, v. 1, 2011.

ROSSI, A. L. P.; MOREIRA, T. A. **Aplicação de uma metodologia de análise em vazios urbanos: estudo da cidade de Campinas**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico | RBDU, Belo Horizonte: Fórum, v. 7, n. 13, p. 125–145, 2021.

SANTOS, Milton. **Tamanho da Cidade, Especulação, Vazios Urbanos**. In: MetrÓpole Corporativa Fragmentada. São Paulo: Edusp, 1990.

SOUZA, L. G. **Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro**. Dissertação (Mestrado), Universidade Federal do Rio de Janeiro, 2014.