



NARRATIVAS SOCIAIS E TENSÕES NORMATIVAS SOBRE OS IMÓVEIS VAZIOS EM CURITIBA

Social narratives and normative tensions about empty properties in Curitiba

Leandro Franklin Gorsdorf

Universidade Federal do Paraná

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9279-6269>

URL: <http://lattes.cnpq.br/4442105583996723>

E-mail: leandroufpr2011@gmail.com

Julia Moro Bonnet

Universidade Federal do Paraná

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1905-9208>

URL: <http://lattes.cnpq.br/7817640886560581>

E-mail: juuhmb@gmail.com

Trabalho enviado em 21 de novembro de 2022 e aceito em 26 de junho de 2023



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 16, N.02., 2024, p.415-438.

Leandro Franklin Gorsdorf e Julia Moro Bonnet

DOI: 10.12957/rdc.2024.70862 | ISSN 2317-7721

RESUMO

O presente artigo pretende demonstrar como a política urbana de Curitiba trata a questão dos vazios urbanos na cidade. A partir de uma retrospectiva de seu desenvolvimento, que remonta a Constituição de 1988 e a conceituação de vazios urbanos e imóveis vazios, serão analisados o levantamento de dados e mapeamentos realizados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba (IPPUC), assim como narrativas do poder público, dos movimentos sociais e da sociedade civil sobre os Imóveis vazios de Curitiba, pontuando questões políticas e sociais que interferem na sua disposição e utilização na cidade, e a omissão do Poder Público no enfrentamento aos imóveis vazios.

Palavras-chave: Imóveis Vazios; Política Urbana; Narrativas sociais; Poder público

ABSTRACT

This article intends to demonstrate how Curitiba's urban policy deals with the issue of urban voids in the city. From a retrospective of its development, dating back to the 1988 Constitution and the conceptualization of urban voids and empty properties, data collection and mapping carried out by the Institute of Research and Urban Planning of Curitiba (IPPUC) will be analyzed, as well as narratives from the public power, social movements and civil society about empty properties in Curitiba, pointing out political and social issues that interfere with their disposition and use in the city, and the omission of the Public Power in confronting empty properties.

Keywords: Empty properties; Urban policy; Social narratives; Public power

INTRODUÇÃO

Em nossas cidades constantemente nos deparamos com um aparente paradoxo: a disputa por espaço e a existência de espaços, denominados vazios urbanos, e mais especificamente imóveis vazios. Porém, ao nos determos às dinâmicas urbanas de produção e reprodução do espaço urbano, podemos identificar que são faces do mesmo processo de segregação socioespacial. Esta situação deve ser compreendida a partir da ideia de financeirização da terra, como mercadoria num capitalismo especulativo garantido pela falta ou a depender do caso, da total efetividade das normativas urbanísticas, associada a uma política governamental e aos interesses imobiliários locais.

A pergunta a ser realizada sob a ótica das normas constitucionais da Reforma Urbana é qual o sentido da função social da cidade e da propriedade nas cidades, diante da existência de espaços e imóveis vazios nos municípios, principalmente aqueles localizados em regiões metropolitanas. No ano de 2019 foi realizado um levantamento pela Fundação João Pinheiro, com base nos dados da Pesquisas Nacionais por Amostra de Domicílios (PNAD) pela qual se verificou que Curitiba e região metropolitana possui um déficit



habitacional de 84.104 domicílios¹, mensurado pelos fatores: habitação precária, coabitação e ônus excessivo com aluguel.

O interessante é que a mesma pesquisa em edições anteriores, além de trazer dados do déficit, apresentava a quantidade de imóveis vazios, o que facilitava uma comparação inevitável com a demanda, desmistificando a tese da escassez de terra urbana na cidade de Curitiba. Porém, este levantamento deixou de ser realizado em razão de mudanças metodológicas da sistematização dos dados. Para além do evidente déficit habitacional do município, outras demandas por ocupação/uso definitiva ou temporária dos imóveis vazios têm sido pauta de muitas demandas populares de movimentos sociais na cidade seja para destinação e acesso à cultura e ambientes de recreação/lazer (BORGES, 2018).

Apesar das demandas desses movimentos sociais darem mais visibilidade a situação dos imóveis vazios no centro da cidade, pode-se identificar o mesmo fenômeno em outras regiões. Essas regiões todas tem algo em comum, infraestrutura já existente e com potencial de desenvolvimento que podem vir a agregar cada vez mais valor a esses imóveis vazios (URBANIDADES, 2018).

Com a finalidade de construir um itinerário das práticas das entidades mobilizadas em torno do tema dos imóveis vazios e das políticas e respostas do poder público municipal, vamos delinear as ações e propostas da sociedade civil e suas repercussões nas principais normativas da cidade de Curitiba, Plano Diretor e Lei de Zoneamento.

Buscando alcançar esse objetivo, primeiramente vamos discutir a conceituação do que são imóveis vazios, partindo da sua inserção num conceito mais amplo de vazios urbanos até os debates do planejamento urbano e as discussões de caráter normativo seja na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Num segundo momento, pretende-se trazer os contornos normativos do conceito de imóveis vazios no Plano Diretor de Curitiba, bem como os instrumentos jurídicos urbanísticos aptos a serem utilizados pelo poder público municipal.

Ao final serão apresentadas as movimentações e articulações de entidades da sociedade civil, como Mobiliza Curitiba², que questionou a existência desses vazios urbanos e dos seus porquês propondo um levantamento e mapeamento popular de imóveis vazios e abandonados no centro da cidade, em

¹ “Sem dúvida, algumas questões e obstáculos relacionados ao cálculo do déficit ainda devem ser superados. Um exemplo importante que não pode ser omitido é a identificação dos domicílios vagos e/ou desocupados. Atualmente, só é possível identificar as características dos domicílios ocupados”. Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019. Belo Horizonte. 2021. Disponível em: < http://novosite.fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v1.0_compressed.pdf >.

² O Mobiliza Curitiba é uma frente composta por movimentos sociais, sindicatos, entidades, coletivos e cidadãos, comprometidos com um projeto de cidade que promova justiça social e igualdade de acesso a bens e serviços, e conscientes da importância da mobilização e da articulação da sociedade civil. Disponível em: < <http://www.mobilizacuritiba.org.br/quem-somos/> >.



contraposição aos discursos e práticas do Poder Público Municipal na tomada de decisões sobre a política urbana de uso e ocupação do solo e a destinação de uso dos vazios urbanos.

1. DOS VAZIOS URBANOS AOS IMÓVEIS VAZIOS, CONCEITOS E INTERSEÇÕES NORMATIVAS

Frente ao surgimento e ampliação das grandes metrópoles mundo afora, a discussão sobre a utilização e destinação dos vazios urbanos, se tornaram mais frequentes na agenda dos movimentos sociais urbanos. Os vazios urbanos passaram a ser notados a partir do século XIX, com a consolidação da implantação do sistema capitalista, que interferiu na organização dos tecidos urbanos das grandes cidades, fazendo com que se organizassem em função de suas atividades produtivas.

Nesse cenário, os vazios urbanos se tornaram um indício de que algo estava errado na organização do ordenamento do espaço urbano, motivo pelo qual as normas urbanísticas começaram a ser repensadas para que as cidades fossem funcionais, menos utópicas e mais justas (CONTI; FARIA; TIMÓTEO, 2014, P. 151 a 169). Com relação a esse panorama, Andrea Borde, pesquisadora da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), afirma o seguinte:

A transformação no modo de produção industrial e a emergência de modos de produção mais flexíveis, em um contexto de domínio do capital financeiro, do neoliberalismo, e do conseqüente empobrecimento do Estado e da população, contribuíram para que as áreas desfuncionalizadas encontrassem inúmeros obstáculos à uma nova destinação de uso ou função, transformando-se, com o tempo, em situações de vazios urbanos (BORDE, 2006, p. 6).

Dessa forma os vazios urbanos não são um fenômeno recente, mas começaram a ser tratados com maior relevância nos últimos anos, uma vez que se observa uma crescente demanda por parte da população pelo desenvolvimento de cidades que funcionem a serviço de seus habitantes e não de uma estrutura produtiva. Essa mudança de perspectiva sobre a funcionalidade das cidades, coloca em pauta a questão do uso e ocupação do solo e, portanto, os espaços desocupados que poderiam ter alguma funcionalidade para a população, seja pelo fornecimento de moradia ou demais serviços públicos necessários, como lazer, fins culturais e/ou proteção ambiental.

Temos a associação de vários processos na origem da constituição dos vazios urbanos, imóveis privados vazios seja em razão de altos custos do aluguel (elemento crescente na contabilização do déficit habitacional) ou do preço alto da terra urbana para compra e venda; imóveis públicos vazios, em sua maioria advindos de patrimônio público da União e espaços públicos abandonados pelas municipalidades. Todos estes processos ocasionam uma erosão no tecido urbano, e pode ser compreendido sob aspectos urbanísticos, jurídicos, sociais, dentre outros.



No Brasil, as políticas governamentais de expansão da malha urbana para além das centralidades da cidade, com uma ausência de requalificação destas mesmas áreas, criou:

(...) um parque imobiliário vazio, subutilizado e especulativo que, somado às transformações econômicas no território, resultou no esvaziamento de áreas urbanas consolidadas e proporcionou a perda de população e a diminuição das atividades formais de trabalho (BALBIM, 2015, p. 13).

Bárbara Rodrigues Marinho (2018, p. 44), elaborou um quadro que destaca os tipos de vazios urbanos existentes e suas características, a partir da conceituação elaborada por autores referência no tema, nos trazendo um estado da arte sobre a tipificação da pluralidade de abordagens teóricas aos diversos exemplos de vazios urbanos. Ela classifica os tipos de vazios a partir do conceito proposto por diversos autores em áreas ociosas, espaços subutilizados, vazios expectantes, *vazio-brownfield* e não-lugares e vazios sociais.

A partir desse quadro, percebemos que são variadas as formas com as quais os vazios urbanos se apresentam, exigindo uma maior atenção para as políticas públicas que são elaboradas para o enfrentamento da problemática gerada por eles. Nesse sentido, são importantes para o presente artigo os conceitos de áreas ociosas (terras usadas para fins de especulação – Borde (2006), Silva (2015), Carrión e Carrión (1999), Ebner (1997), Oliveira e Barcellos (1987) - e lotes em que proprietário não tem recursos para construir ou ocupar o imóvel – Ferreira e Zantonelli (2017) –, espaços subutilizados e vazios expectantes (MARINHO, 2018, p. 44).

Para nosso trabalho a opção foi pelo conceito trazido por Andrea Borde:

O vazio urbano, ou seja, os terrenos e edifícios vacantes que contrastam com o tecido urbano pelas condições de uso e ocupação (sem ocupação, sem uso ou subutilizados) e por não beneficiarem a coletividade, isto é, por não cumprirem a sua função social, é um fenômeno só recentemente problematizado (BORDE, 2006, p. 5).

Borde, parte de um conceito amplo de vazio urbano que pode inicialmente ser pensado para imóveis públicos e privados, mas também por espaços públicos, uma vez que podem estar diretamente relacionados aos imóveis vazios. Ou seja, são imóveis vazios, representados por espaços desocupados ou mesmo que contem com uma estrutura, mas que não estão sendo utilizados ou para os quais não está sendo conferida uma função social pela qual a população como um todo possa tirar proveito de seu funcionamento.

Um dos efeitos da existência de imóveis vazios, é a ocorrência de uma situação de esvaziamento da área ao seu redor, pela qual terrenos e edificações podem, por seu estado de conservação e ocupação ou pela desvitalização econômica configurar um frágil equilíbrio urbano que pode levar ao surgimento de

novos vazios urbanos (BORDE, 2006, p. 14). A ociosidade relacionada a esses espaços pode ser analisada da seguinte maneira:

(...) os vazios urbanos dialogam com diferentes experiências de tempo e espaço. Esses panoramas teóricos evidenciam o caráter de potência dos vazios urbanos, no entanto, esse caráter futuro denuncia, quando defrontado com necessidades prementes como a por terra-moradia, a realidade presente desses espaços: ausência de conteúdo social, em especial quando intencionalmente deixados na condição de ociosidade (BORDE, 2006, P. 14).

Essa ausência de conteúdo social, como dito, implica também na ausência de participação popular no processo decisório para utilização desses imóveis, de modo que não servem aos principais destinatários do direito à cidade e tudo que este deve proporcionar.

A escolha desta perspectiva se aproxima da forma como este tema foi interpelado pelo direito urbanístico brasileiro, isto é, direcionado aos imóveis vazios, quase que exclusivamente aqueles relacionados à propriedade privada urbana. Destaca-se que, nesse mesmo contexto, nota-se a ausência de regulação para os espaços públicos vazios, muitas vezes indutores de esvaziamento social e econômico de determinada região e conseqüentemente a manutenção de imóveis vazios.

Foi com o advento da Constituição de 1988, que se passou a tratar propriamente do que seria política urbana no Brasil, tendo o legislador constitucional destinado um capítulo inteiro para tratar de regulamentações relativas à política urbana com o objetivo de ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. A Constituição rompe com a ideia de que o proprietário é responsável por pensar a cidade como um todo, demonstrando a intenção de fazer com que o país começasse a tratar o urbanismo como uma função pública e a própria cidade passasse a ser tratada como um bem coletivo (ALFONSIN, 2015).

A nova visão promovida pelos artigos 182 e 183 do capítulo de política urbana, apesar de presente em nosso ordenamento desde a promulgação da Constituição, só chegou a ser verdadeiramente desenvolvida com a implementação do Estatuto das Cidades (lei nº 10.257/2001). Se trata de uma aproximação indireta da caracterização dos vazios urbanos, quando em seu artigo 182 §4 relaciona a função social da propriedade urbana aos lotes não edificadas, subutilizados e não utilizados e a possibilidade do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação decorrente do não cumprimento dos parâmetros estipulados no Plano Diretor das cidades.

Através do Estatuto da Cidade, os municípios passaram a ter instrumentos e diretrizes específicas para organização de sua política urbana, dentre eles se encontra a elaboração de plano diretor para os Municípios com as características elencadas em seu art. 41. Nesse Plano Diretor, os municípios devem

especificar os instrumentos jurídicos e administrativos para orientar a organização do solo urbano localmente.

Dessa forma, os municípios passam a ser os responsáveis pelo planejamento urbano da cidade e por determinar as regras para uso, parcelamento e ocupação do território urbano, de modo a fazer com que as cidades atendam a suas funções sociais (ALFONSIN, 2015). Em se tratando de planos diretores, passamos agora a analisar especificamente o contexto dos imóveis urbanos na cidade de Curitiba, a partir de seu plano diretor, mas também dos processos de reivindicação pelo uso do espaço urbano pelos movimentos sociais e outras organizações.

2. ENTRE A LUTA E A LEI: CONSTRUÇÕES E DESCONSTRUÇÕES DA POLÍTICA SOBRE IMÓVEIS VAZIOS EM CURITIBA

Nesse ponto, trazemos diversas narrativas sobre a política de uso e ocupação e de imóveis vazios na cidade de Curitiba. A discussão sobre imóveis vazios nas grandes metrópoles brasileiras vem ganhando destaque em Curitiba desde 2003, neste ano, a cidade teve sua primeira ocupação por movimentos por moradia noticiada. Nesta seção poderá se verificar o quanto a ação direta e a incidência em espaços públicos de movimentos sociais foram determinantes para pautar a agenda as políticas urbanas municipais. A ação dos movimentos sociais está alinhada ao que Tatagiba (2018, p. 107) expõe sobre os movimentos sociais “tendem a mobilizar de forma criativa as estratégias de confronto e cooperação, extra institucionais e institucionais.”

Integrantes do Movimento Nacional de Luta por Moradia (MNLN) ocuparam a antiga sede administrativa do banco Banestado (FOLHA DE LONDRINA, 2003). O prédio era a antiga sede do setor de Crédito Imobiliária do Banestado e foi ocupado por cerca de 40 famílias no dia 07 de junho de 2003, o edifício se encontrava vazio há muito tempo e foi escolhido pelo movimento justamente por representar uma tensão no movimento pela reforma urbana. Era estratégica a ocupação do imóvel por estar localizada no Centro, numa das ruas mais movimentadas da cidade, garantindo visibilidade a demanda de moradia. Com o envolvimento de vários atores representantes do Estado a sua própria forma, a ocupação sofreu com um processo de reintegração de posse, pelo qual foi determinado liminarmente o cumprimento do mandado de reintegração, tendo sido feito uso de força policial para tanto (AGÊNCIA ESTADO, 2003).

Ainda, ocorreram diversas manifestações por diferentes frentes para a reforma urbana. De 2003 a 2011 foi criado o Observatório de Políticas Públicas do Paraná. O tema dos imóveis vazios e dos respectivos instrumentos jurídicos urbanísticos de enfrentamento, tal como o IPTU progressivo no tempo e sua posterior desapropriação, desde a constituição do primeiro ciclo de Conferências da Cidade sempre



foram objeto das demandas das plenárias, em regra, compostas por uma pluralidade de agentes dos espaços urbanos, públicos e privados, de movimentos sociais a empresários.

A partir destas movimentações, várias articulações da sociedade civil foram extremamente importantes para constar estas propostas nos documentos finais das conferências, em especial as municipais. Podemos destacar o Observatório de Políticas Públicas como um desses espaços da sociedade civil, formada por movimentos sociais de moradia, entidades não governamentais, sindicatos, universidade e cooperativas populares. O caminho inicial desta articulação foi ocupar os espaços de debates criados a partir dos processos de conferências nas mais diversas instâncias federativas. As conferências se constituíram como espaços públicos nos quais organizações de movimentos sociais encontraram formas de fazer sua voz ouvida nos circuitos de tomada de decisão, e, a partir da troca de informações, recursos e saberes

Num breve resumo, na 1ª Conferência das Cidades de Curitiba, que foi organizada pela sociedade civil em 2003, em razão da omissão do Poder Público Municipal, teve como uma de suas propostas a aplicação de ZEIS nos vazios urbanos com infraestrutura³. Enquanto isso na 2ª Conferência, não houve nenhuma proposta neste sentido, em razão de um temário muito específico.

Na 3ª Conferência das Cidades de Curitiba, novamente o tema volta com a proposta de “Aproveitamento de espaços ociosos nas cidades, com ênfase às áreas centrais, promovendo Políticas para sua ocupação e dotando-as com habitação de interesse social, equipamentos e cultura, atendendo às orientações do Estatuto da Cidade.”

Na conferência seguinte, a proposta já é voltada diretamente aos instrumentos “Utilizar os instrumentos do Estatuto das Cidades – IPTU progressivo, direito de preempção e outros – com o objetivo de combater a especulação imobiliária preempção e outros garantir o acesso à infraestrutura para população de baixa renda”, além de novamente denunciar os imóveis abandonados e ociosos e a necessidade de criar um cadastro municipal. Nas últimas conferências datadas de 2014 e 2016, as questões orientativas para a discussão versavam também sobre questionamentos dos imóveis vazios: “A cidade possui vazios urbanos? As áreas com imóveis e ou terrenos vazios estão sendo disponibilizadas para moradia?”

Nunca foi uma novidade para a Administração Pública a demanda pela constituição de uma política sobre imóveis vazios, seja no viés normativo, ou objeto de decisão política nos espaços participativos da política urbana.

³ Proposta 13 era sobre “Aplicar as ZEIS nos vazios urbanos já com infraestrutura.”

O Mobiliza Curitiba, como representante dos interesses da sociedade civil e dos movimentos sociais da cidade de Curitiba (MOBILIZA CURITIBA, 2014), criado para o contexto de revisão do Plano Diretor, participou de forma ativa nas tentativas de participação popular na elaboração do atual Plano Diretor de Curitiba. À época, o movimento realizou várias denúncias ao processo de elaboração do plano, uma vez que ficou claro que esta estava centralizada nas mãos do poder executivo municipal e seus órgãos especializados para elaboração da política urbana da cidade.

De forma independente, o Mobiliza Curitiba deu destaque a discussão sobre os vazios urbanos existentes na cidade de Curitiba e no que esses vazios urbanos poderiam se tornar para adequar a vivência social na cidade para a população (MOBILIZA CURITIBA, 2014). A partir desse questionamento, o movimento desenvolveu uma plataforma através de seu site para que a população civil pudesse por conta própria demarcar os vazios urbanos identificados na cidade, no entanto o mapeamento não se encontra mais disponível no site.

As Conferências Municipais da Cidade promovidas pelo CONCITIBA contaram com a participação do Mobiliza e da Terra de Direitos, que justamente colocaram essas questões em pauta. Foram um total de 6 Conferências que contaram com a participação de representantes da Prefeitura, Câmara Municipal, Movimentos Populares, trabalhadores, empresários, entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisas, conselhos profissionais e organizações não governamentais.

Nessas conferências, por mais que a equipe do mobiliza tenha destacado as respostas evasivas e a falta de transparência no processo e nos mecanismos disponibilizados para participação popular, o Plano Diretor foi implementado (MOBILIZA CURITIBA, 2014). Na sequência, houve uma série de ações articuladas por movimentos organizados nacionalmente, que compunham o Fórum Nacional da Reforma Urbana e que tinham na sua pauta política e de ação a ocupação de imóveis que não cumpriam a função social.

Em 2015, a União Nacional por Moradia Popular no Paraná e o Movimento Nacional de Luta pela Moradia ocuparam prédio central na cidade, de propriedade do INSS. Desde 1989 o imóvel estava em utilização servindo apenas de depósito de mobiliários, atualmente ainda do INSS servindo de arquivo, já tendo sido ocupado em 2009 para explicitar o problema do déficit habitacional em Curitiba existente enquanto existem muitos imóveis vazios pela cidade. Nos tempos de discussão da cessão de imóveis do INSS para habitação de interesse social (TERRA DE DIREITOS, 2015).

No mesmo ano, representantes de diferentes movimentos sociais autônomos ligados ao Hip Hop e Graffiti e da sociedade civil promoveram a Ocupação Cultural Espaço da Liberdade (OCEL). A OCEL foi uma ocupação de coletivos de artistas em um prédio abandonado a mais de 20 anos na região central de Curitiba, localizado entre as ruas Alfredo Bufren e Presidente Faria (TERRA DE DIREITOS, 2015).



O prédio abandonado se trata de propriedade privada que não vinha cumprindo com a sua função social ou qualquer outra finalidade, há época da ocupação, não apresentava quaisquer sinais de uso ou de manutenção e limpeza da área, nem sequer os encargos tributários devidos vinham sendo pagos, tendo sido juntadas informações de que a dívida tributária dos proprietários estaria em cerca de dois milhões de reais (COELHO; TROMBINI, 2015, p. 338 a 358).

As ações diretas têm papel importante quando se trata de apontar o descumprimento da função social da propriedade por proprietários de imóveis na cidade, pois “desse modo, o ato de ocupar espaços públicos e privados, abandonados ou mal utilizados, constitui uma participação política ativa e direta, que de forma horizontal e autônoma se organiza e concretiza ações que denunciam as más condições desses espaços e expõe com práticas claras a destinação que se quer para esses lugares.”(FREITAS, 2015, p. 68)

Entretanto, apesar das diversas tentativas de participação pela sociedade civil e pelos movimentos sociais a fim de desenvolverem uma política urbana para a população da cidade, o poder executivo municipal usou de todos os artifícios a sua disposição para dificultar que isso acontecesse sem necessariamente vedar a participação da população, em especial no processo de elaboração do Plano Diretor, mas também no acompanhamento posterior de sua implementação e demais questões atinentes a vivência urbana da cidade.

O Plano Diretor de Curitiba vigente (Lei municipal 14. 771/2014), apesar de ter um arcabouço vasto de instrumentos de política urbana, principalmente para que os imóveis urbanos façam cumprir a sua função social e sejam colocados a função de uma melhor logística para uso e aproveitamento da cidade para a população, não foi pensando em conjunto com a população e, atualmente, percebe-se que esses instrumentos têm baixa aplicação (BERTOL; HOSHINO, 2015, p. 108 a 114).

Em realidade, o Plano Diretor, ao invés de especificar ao quadro local as formas aplicação dos instrumentos de política urbanas dispostas no Estatuto da Cidade, apenas reproduziu *ipsis literis* o que consta desta legislação, sem promover a territorialização para que possam ser utilizados. Quanto a isso, a assessoria jurídica da Terra de Direitos⁴ em artigo publicado por meio de seu site oficial, acrescenta que boa parte dos instrumentos de política urbana ficam à mercê do desenvolvimento de leis complementares para a sua implementação:

O Plano continua a ser genérico, esvaziado de aplicabilidade. Ele leva, novamente, para fora do Plano, a decisão sobre a conformação do território, sobre a política urbana e

⁴ A Terra de Direitos é uma organização de Direitos Humanos que surgiu em Curitiba (PR), em 2002, para atuar em situações de conflitos coletivos relacionados ao acesso à terra e aos territórios rural e urbano. Atualmente, a Terra de Direitos incide nacional e internacionalmente nas temáticas de direitos humanos e conta com escritórios em Santarém (PA), em Curitiba (PR) e em Brasília (DF). Disponível em: < <https://terradedireitos.org.br/quem-somos/sobre> >.

sobre a tão sonhada justiça sócio-espacial. A minuta do projeto de lei faz previsão de elaboração de 16 leis específicas para regulamentar os institutos que dispõe. Ou seja, exatamente nos temas que podemos dizer que o Plano avança, pois aborda de forma mais extensa estas temáticas, ele deixa a decisão dos critérios de sua aplicação para lei específica, deixando esvaziado de conteúdo político e de força diretiva o texto proposto (COELHO, 2015).

Como trataremos dos imóveis vazios no Município de Curitiba, é preciso verificar o que o Plano Diretor vigente dispõe a respeito do que são lotes subutilizados:

Art. 136, Lei nº 14.771/2015 Art. 136. Para fins de aplicação do parcelamento, edificação e utilização compulsórios considera-se:

I – imóvel não edificado:

a) lote ou gleba com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) definido como não edificado na legislação tributária municipal;

b) lote na zona central e setor histórico ou demarcado como SEHIS de Vazios - conforme a legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo - independente de sua área, definido como não edificado na legislação tributária municipal;

II – imóvel subutilizado:

a) lote ou gleba com área igual ou superior a 2.000 m² (dois mil metros quadrados) cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 15 % (quinze por cento) do coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

b) lote na zona central, setor histórico ou demarcado como SEHIS de Vazios - conforme a legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo - independente de sua área, cuja área construída represente um coeficiente de aproveitamento igual ou inferior a 15 % (quinze por cento) do coeficiente de aproveitamento básico previsto na legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo;

c) imóvel constituído por mais de uma unidade autônoma para fins residenciais ou não residenciais, com área computável superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), onde haja desocupação de pelo menos 80% (oitenta por cento) das unidades, pelo prazo de 3 (três) anos ininterruptos.

III – imóvel não utilizado: imóvel constituído por uma ou mais unidades autônomas para fins residenciais ou não residenciais, com área computável superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados), onde haja desocupação de 75% (setenta e cinco por cento), pelo prazo de 3 (três) anos ininterruptos (CURITIBA, 2015).

A diferenciação das terminologias é importante para que possamos identificar todo o universo de imóveis vazios de uma determinada região, bem como compreender o que o poder público tem entendido por imóveis vazios e as melhores formas de enfrentar a sua problematização.

Por mais que o Plano Diretor de Curitiba tenha todos os instrumentos de política urbana desenvolvidos pelo Estatuto da Cidade, nenhum desses instrumentos foi criado no sentido de enfrentar diretamente a questão dos vazios urbanos. Os que se aproximam mais dessa questão são todos aqueles que servem de sanções ao não cumprimento da função social da propriedade, o que, pelo caso anteriormente narrado e muitos outros na cidade, são constantemente ignorados. Como exemplo, destaca-se a perda da propriedade por abandono previsto no Código Civil, o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU, a desapropriação, a instituição de zonas especiais de interesse social,



a concessão de uso especial para fins de moradia, o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o direito de preempção; estes previstos no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor de Curitiba.

Apesar da ausência de menção direta ao enfrentamento dos vazios urbanos, existem alguns instrumentos criados com o intuito de fazer com que as propriedades urbanas cumpram com uma função, atrelada a uma função social, são eles: a perda da propriedade por abandono previsto no Código Civil em seu artigo 1.275, o IPTU, a desapropriação, a instituição de zonas especiais de interesse social, a concessão de uso especial para fins de moradia (apesar de não estar devidamente regulamentado para utilização), o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o direito de preempção; estes previstos no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor de Curitiba. Esses instrumentos possuem natureza jurídica de penalização através da perda de algum direito vinculado ao exercício do direito à propriedade.

A título de exemplo, temos os municípios de São Paulo e Rio de Janeiro que já tem o IPTU progressivo regulamentado, especialmente com relação as áreas centrais da cidade⁵. No caso de São Paulo, conforme artigo 98 do Plano Diretor da Cidade, a Prefeitura deverá aplicar alíquotas progressivas de IPTU majoradas anualmente pelo prazo de cinco anos consecutivos até atingir a alíquota máxima de 15% (quinze por cento) para os imóveis não edificados, subutilizados e não utilizados, que não cumpram com as suas obrigações estabelecidas na mesma lei; já no caso do Rio de Janeiro, conforme artigo 75 de seu Plano Diretor, “Em caso de descumprimento das condições e dos prazos para o parcelamento, a edificação ou a utilização do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, será aplicado Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos”.

Demonstrando a importância da relação entre uso dos espaços e instrumentos urbanísticos vinculados a penalidades tributárias, em pesquisa realizada pelo LabHab (SILVA; BIAVA; SÍGOLO) sobre tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo, foi feita uma análise a partir das informações tributárias para verificar o uso do solo e acompanhar o desenvolvimento do mercado, particularmente a partir do pagamento do ITBI e IPTU. Uma das hipóteses levantadas e posteriormente confirmada, era que a vacância, assim como a dívida de IPTU estaria ligada principalmente aos prédios de escritórios que não são juridicamente desmembrados. Com relação ao ITBI, o movimento compra/venda tanto de escritórios como de apartamentos não parece corresponder ao dinamismo da economia nos anos recentes. Isso parece indicar que tanto o aluguel comercial como o residencial tem muita importância na área central.

⁵ Pelo Plano Diretor de São Paulo, disponível em: < <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-16050-de-31-de-julho-de-2014> > e pelo Plano Diretor do Rio de Janeiro, disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-rio-de-janeiro-rj> >.

Houve neste período a aprovação da Lei Complementar nº 74/2009 que tratava de incentivos tributários a proprietários de imóveis vazios ou subutilizados num perímetro em torno da Rua Riachuelo, na região central. Esta lei estava relacionada a uma intenção de revitalização da região. Numa análise rápida a lei faz menção a Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória (PEUC) como instrumento de incentivo fiscal para recuperação de edificações e dinamização da área do entorno do Paço Municipal, e não como proposto pela própria Constituição Federal e Estatuto da Cidade, como instrumento a ser utilizado quando do descumprimento da função social do imóvel urbano.

Além disso, não estabelece os prazos para cumprimento da obrigação pelo proprietário e nem há definição de competências e responsabilidades para viabilizar a aplicação do instrumento. O efeito desta lei, foi a recuperação de poucos imóveis, que se tornaram condomínios inteligentes, continuidade de prédios vazios ou subutilizados e a continuidade do abandono da região central.

Nesse sentido, por mais que as legislações urbanísticas mais recentes representem grandes mudanças, bem como, a instituição de órgãos específicos para sua administração e aplicação, elas são extremamente abrangentes, fazendo uso de conceitos abstratos que ampliam a sua possibilidade de interpretação e aplicação pelo Poder Executivo Municipal. Percebe-se que na verdade essas legislações são feitas para não serem cumpridas, implicando em uma falsa ideia de progresso, considerando-se o despreparo da administração pública gerir o solo urbano e os agentes do poder judiciário que se atém a conceitos civilísticos e individuais de propriedade que não se atém a realidade do uso e ocupação do solo do local em discussão.

Além da ampla possibilidade de interpretação e aplicação das normativas do Plano Diretor, observa-se que todas as normativas são vinculadas a decisões por parte do poder executivo. Isso implica numa falsa ideia de progresso por trás das evoluções trazidas pelos instrumentos urbanísticos já que as decisões efetivas estarão sempre nas mãos da administração que farão uso delas de acordo com o seu melhor entendimento.

3. MAPEANDO OS IMÓVEIS VAZIOS DE CURITIBA

Por ainda se tratar de uma temática em desenvolvimento, em especial em Curitiba, são poucos os dados existentes sobre os vazios urbanos na cidade, tanto é, que essa ausência de informação foi denunciada pela frente de movimentos sociais e organizações de direitos humanos que reivindicam o direito à cidade e a aplicação e instrumentalização do estatuto da cidade de forma participativa.

No entanto, existem levantamentos oficiais, um realizado pelo próprio Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba e por equipe multissetorial de diversas formações que resultou no



relatório “Planos Setoriais de Habitação e Regularização Fundiária”, disponibilizado para apreciação e acompanhamento do Conselho da Cidade de Curitiba – CONCITIBA.

Inicialmente, entrou-se em contato via e-mail com o IPPUC no ano de 2020. No e-mail enviado foram solicitados os dados existentes e armazenados pelo Instituto com relação aos vazios urbanos da cidade de Curitiba. Em resposta, também via e-mail, foram fornecidas informações sobre o levantamento mais recente de vazios urbanos na cidade, datado do ano de 2014, o e-mail foi encaminhado com um arquivo em *zip* anexado que continha um mapa da cidade que identificava os vazios urbanos da cidade e um arquivo em *word* indicando os critérios utilizados para o mapeamento.

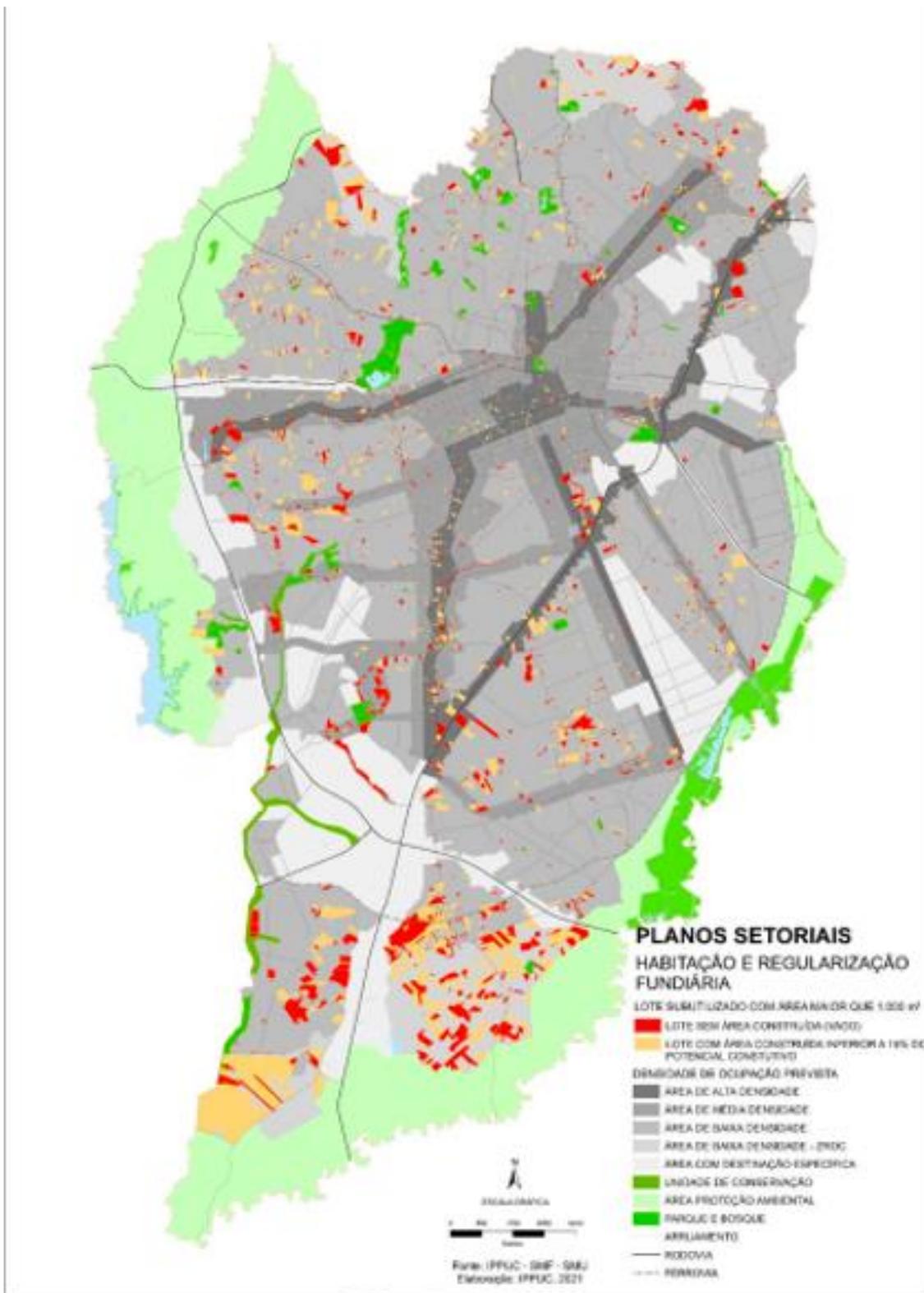
Conforme dito anteriormente, o IPPUC baseou-se em alguns critérios para realizar o mapeamento de vazios urbanos na cidade, esses critérios foram enviados em um arquivo *word* e listados da seguinte maneira:

- a. Foram contabilizados lotes vagos, sem edificações, e lotes subutilizados com área acima de 5000 m², sem edificação ou com edificação de até 70 m².
- b. Foram retiradas falhas do cadastro, lotes com a definição de vazio urbano que atingem áreas abaixo, como: Parques e praças; RPPNM (Reservas Particulares do Patrimônio Natural Municipal) e BCBU (Bosque de Conservação da Biodiversidade Urbana); Ocupações irregulares; linha de transmissão; PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida) entregues e em obras; áreas de APP (Área de Preservação Permanente); equipamentos urbanos diversos (escolas, terminais etc.)
- c. Diferença entre área legal e área calculada < 10% -> área legal (2.949.940 lotes)
- d. Diferença entre área legal e área calculada > 10% -> área calculada (53.323 lotes)
- e. Foi utilizado *shapefile* lotes da smu, com *join* das informações dos lotes do GTM

O uso desses critérios resultou na elaboração do mapa anexado ao presente artigo. Observa-se que, a região sul da cidade é a área de maior concentração de vazios urbanos. Ocorre que, a partir dos critérios utilizados, são deixados de fora os imóveis que, por exemplo, estão em situação de desuso e que devem encargos tributários ao poder executivo municipal, que sequer permitem a sua utilização e em tese deveriam ter sido desapropriados pelo Poder Público.

Segundo o relatório “Planos Setoriais de Habitação e Regularização Fundiária”, publicado no final do ano de 2020, existe um universo de 3.220 lotes que ocupam aproximadamente 29.237.312,72m², sendo destes, 2.899 lotes em áreas de predominância residencial, que representam aproximadamente 19.807.569,78m² de lotes vagos e subutilizados em áreas aptas à habitação que foram representados na figura abaixo, extraída desse mesmo relatório e elaborado pelo IPPUC (PLANOS SETORIAIS, 2020, p. 178).

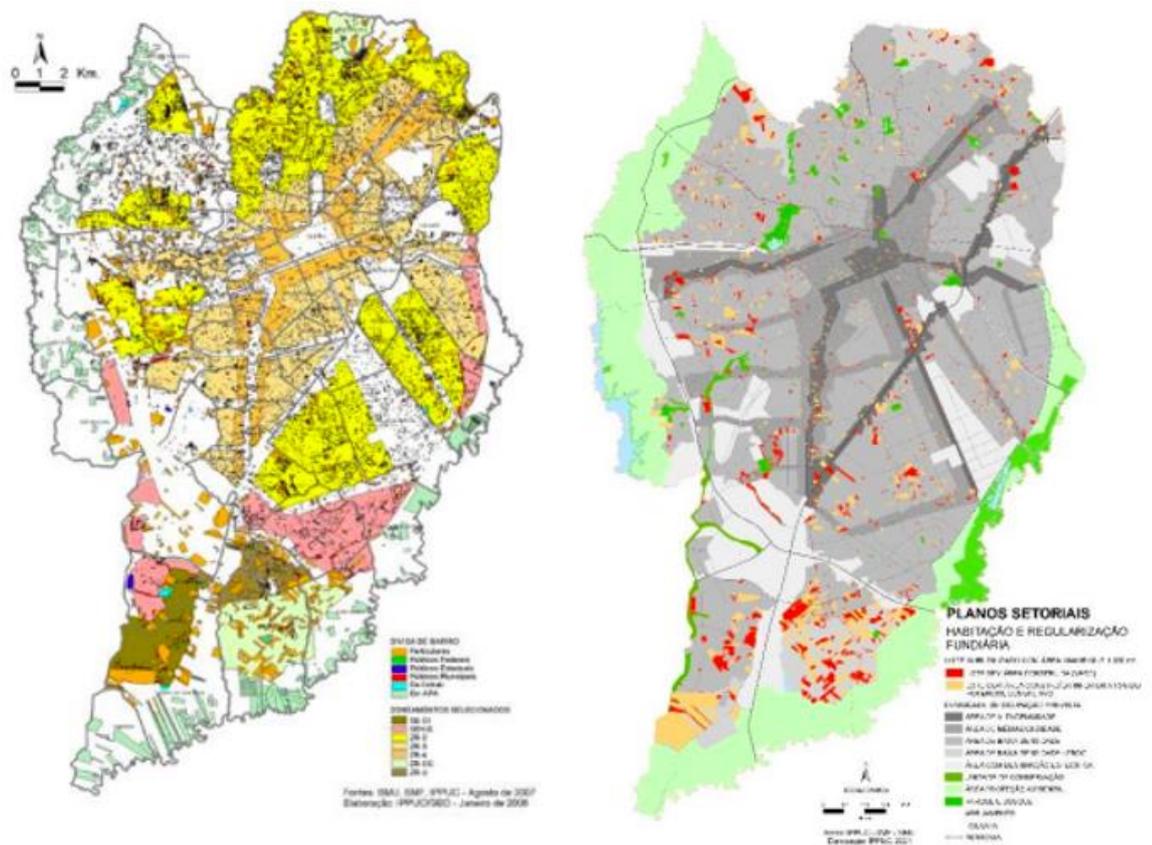
Figura 1- Mapa de lotes vazios e subutilizados em Curitiba- 2020



Fonte: IPPUC/2020

Nesse estudo, realizado também com base nas informações fornecidas pelo IPPUC, foram elaborados diversos mapas com cruzamento de dados sobre organização urbanística da cidade de Curitiba e seus vazios urbanos, sob o tópico 1.5.2, intitulado "LOTES VAGOS E SUBUTILIZADOS EM ÁREAS APTAS À HABITAÇÃO". No levantamento de 2020, estimou-se cerca de 19.807.569,78m² de áreas vagas em zonas predominantemente residencial (CURITIBA, 2020, p. 180).

Figura 02 – Comparativo lotes vazios 2007/2020



Fonte: IPPUC – 2008-2020

Nessa segunda imagem, podemos observar o comparativo do levantamento de vazios urbanos realizado em 2008 e 2020, nota-se que houve um decréscimo de aproximadamente 1.327.110,22m² de área disponível para implantação de unidades habitacionais nestas zonas. Essa diferença, no entanto, não pode ser considerada apenas pela ocupação dos lotes vagos por novas construções, na análise de 2008 os lotes não edificáveis foram contabilizados na estimativa, enquanto na análise atual esses lotes foram retirados (CURITIBA, 2020, p. 180).

Ao serem analisadas a área de lotes vagos por setor e zona, se observa que a ZROC possui a maior área, o que representa cerca de 27,67% (8.090.344,55m²), seguida da ZR2 com 25,02% (7.268.654m²) dos lotes vagos e subutilizados (CURITIBA, 2020, p. 182).

No quadro abaixo foi estimado a disponibilidade de terras por lotes considerados vazios ou subutilizados em zonas predominantemente residenciais, existindo um número muito maior de disponibilidade de terras em lotes considerados como subutilizados:

Figura 03 - Disponibilidade de Lotes vagos com perfil residencial

TIPO DE LOTE	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL DOS LOTES (m ²)	PROPORÇÃO PELA ÁREA TOTAL DOS LOTES
Vazio	1439	6.926.681	35%
Subutilizado	1.781	12.880.889	65%
Total	3.220	19.807.570	100%

Fonte: IPPUC/2021

A partir dos dados apresentados nesse ponto do estudo são propostas algumas alternativas possíveis de atuação da prefeitura:

(...) incentivar a ocupação mais verticalizada, utilizando plenamente os parâmetros de ocupação do solo nas zonas que já possibilitam a construção de edifícios habitacionais com maiores coeficientes e alturas;
 agregar ao sistema viário, o transporte e o uso do solo, a habitação como eixo de planejamento, de modo que as ações reflitam na produção habitacional de interesse social, atendendo as necessidades atuais e futuras;
 estabelecer parcerias com os municípios do NUC para ações conjuntas de provisão de habitação de interesse social, de forma a resolução dos passivos habitacionais de Curitiba e dos municípios que compõe o NUC e da demanda demográfica futura (CURITIBA, 2020, p. 185).

As propostas apresentadas, evitam falar sobre os imóveis subutilizados e inclusive das ocupações já existentes na cidade de Curitiba, insistindo na manutenção de áreas que já foram destinadas para habitação social e que têm sido criticadas justamente por trabalharem de forma engessada com as reais necessidades de habitação para a população da cidade.

Existe uma sobreposição dos vazios urbanos da cidade pelas zonas e setores, pelo qual, nota-se que, o que foi considerado como vazios urbanos no estudo analisado e pela própria Prefeitura, permanecem concentrados em zonas residenciais na região sul da cidade. Observa-se que justamente nessas regiões estão concentradas o maior número de ocupações da cidade, segundo levantamento

realizado pela COHAB-CT em 2020, o bairro Tatuquara possui 22 ocupações, o Boqueirão 33 (trinta e três), o Bairro Novo 37 (trinta e sete) e a Cidade Industrial de Curitiba 71 (setenta e uma) ocupações (G1, 2020).

Destaca-se aqui, recente caso de despejo promovido pela Prefeitura de Curitiba, na comunidade da Caximba⁶, durante a pandemia, logo após a mudança das restrições de segurança à saúde pública, os membros da comunidade acordaram com várias das moradias sendo demolidas. O jornal Plural entrou em contato com a Prefeitura que respondeu com as seguintes informações:

Quanto à investida contra os barracos ocupados, a prefeitura falou que, à época do mapeamento – quatro anos atrás –, eles foram identificados como vazios, e que, “em constante monitoramento foi certificado que permaneciam vagas, não cumprindo a função social de moradia. Desta forma, as equipes da prefeitura executaram ação de demolição de 12 imóveis vazios, sem móveis nem moradores” (MAROS, 2021).

Como pode se observar é feita referência a supostos vazios identificados na área, para que a remoção acontecesse. No entanto, nota-se conflito de demandas que demonstram as políticas urbanas e de habitação promovidas pela prefeitura de Curitiba, as casas que foram desmontadas a comando do poder executivo serviam de moradia para ao menos 3 famílias que afirmaram se encontrar desabrigadas após a demolição.

O relatório “Planos Setoriais de Habitação e Regularização Fundiária” (2020, p. 39) mencionado anteriormente aponta que, com o levantamento desses dados, se torna possível estimar o número de unidades de produção habitacional que a cidade pode absorver para atender a demanda do déficit habitacional da cidade.

Nesses levantamentos e estudos, os vazios urbanos são considerados espaços sem qualquer tipo de construção ou áreas com potencial construtivo, uma visão limitada em comparação aos conceitos apresentados anteriormente. O uso desses critérios anteriormente apontados reduz consideravelmente o número de vazios urbanos na cidade e desconsideram imóveis que não venham cumprindo com a sua função social, por mais que supostamente estejam sendo utilizados para algo.

Com relação às áreas apresentadas como vazios urbanos pela prefeitura, poderiam ser utilizados alguns deles, como a desapropriação e as zonas especiais de interesse social, visando sanar o déficit habitacional e possivelmente a instalação de estruturas para o fornecimento de serviços públicos básicos para a população da região.

⁶ As casas derrubadas estão localizadas na Comunidade Abraão, uma das sete vilas que formam o Complexo 29 de Outubro, uma das maiores ocupações urbanas de Curitiba, alvo de projeto de revitalização formalizado em julho de 2020, entre a prefeitura e a Agência Francesa de Desenvolvimento (AFD), com o objetivo de recuperar o modelo habitacional e as condições socioambientais da região.

Mais recentemente, em agosto de 2022, apresentou-se uma proposta de lei, no Conselho das Cidades de Curitiba, CONCITIBA, denominada “Ouvidor Pardinho”⁷, que dispõe sobre o instrumento de Redesenvolvimento Urbano no Município de Curitiba, a concessão de incentivos para esse fim. Aqui, o Redesenvolvimento Urbano é entendido como projetos de parceria entre o Município, proprietários e eventuais empreendedores interessados em desenvolvimento urbano e imobiliário. Uma fórmula velha, com novo nome, vide os próprios instrumentos existentes no Estatuto da Cidade, como Operação Urbana e Consórcio Imobiliário.

No projeto de lei, existe a proposta de constituição de uma COMISSÃO ESPECIAL PARA REVITALIZAÇÃO DE IMÓVEIS – CERI, subordinada diretamente ao Prefeito, que será responsável pela identificação dos imóveis, dentro do perímetro de intervenção. Quanto as áreas de intervenção o artigo 1 define que poderão ser objeto destas intervenções: I – Zona Central e outras áreas com coeficiente básico no mínimo 2,0 (dois); II – Setores Especiais de Habitação de Interesse Social; III – Operações Urbanas Consorciadas; IV – Unidades de Interesse de Preservação (UIPs); V – Outras áreas sujeitas ao Plano de Desenvolvimento Regional.

Finalmente a partir do artigo 15, recoloca os instrumentos de IPTU progressivo e a Desapropriação, novamente como procedeu em leis anteriores, Plano Diretor e a Lei Complementar 74/2009, transcrevendo literalmente o contido no Estatuto da Cidade, não espacializando, não definindo os critérios, os procedimentos, deixando novamente a cargo de uma lei regulamentadora posterior a aprovação. Nem mesmo relacionando a própria Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade.

Mesmo diante da urgência das situações de ocupações urbanas irregulares e a demanda por moradia da cidade, novamente adia-se uma ação efetiva por parte do poder Público Municipal. Da Constituição Federal são 34 anos, do Estatuto da Cidade, são 21 anos, tempo no qual pode-se verificar uma ação de incidência e de monitoramento permanente por parte dos movimentos sociais quanto aos imóveis vazios e uma negação quanto a ação municipal.

Isso mostra como, para além dos vazios urbanos existentes na cidade existe um vazio político-jurídico com relação à sua disposição e utilização, que também incluem a participação da população diretamente interessada no funcionamento de suas regiões. Esse vazio político-jurídico diz respeito, primeiramente, à falta de interesse do poder público – representado pelo poder judiciário e executivo – em fazer cumprir os dispositivos de política urbana já existentes que visam assegurar a participação popular no desenvolvimento da cidade e no cumprimento.

⁷ O Ouvidor Pardinho, foi designado pela Coroa Portuguesa para estabelecer a ordem normativa de várias vilas dentre as quais Curitiba. Editou provimentos sobre a constituição e ocupação urbana, concessão de terras, fiscais, escravizados e indígenas.

Cabe ao município planejar e efetuar a regulação do uso do solo, conforme lhe foi atribuído pelo Estatuto das Cidades e seu Plano Diretor, de modo que, ao se perceber a existência de vazios urbanos da cidade, é necessária à sua interferência em diálogo com a população. Nota-se que as considerações dispostas pelo plano diretor do seu art. 136 sobre lotes subutilizados também não foram utilizadas como critério para os mapeamentos apresentados.

Dessa forma, a principal informação que se pode extrair dos dados apresentados, é a compreensão que a prefeitura de Curitiba, por meio de seus órgãos temáticos, tem dos vazios urbanos da cidade e que essa discussão ganhou destaque com o passar dos anos, em razão, principalmente, da demanda habitacional que recai não só sobre o município, mas por todo o país.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, podemos visualizar e compreender melhor as diversas narrativas existentes sobre a política urbana adotada pela Prefeitura de Curitiba e o que muito se imagina que ela poderia vir a ser. Da trajetória da política urbana de Curitiba, observa-se dos primeiros pontos apresentados que, independentemente da gestão que ocupasse o espaço do Poder Executivo Municipal – determinante para a aplicação e inclusive elaboração das legislações de política urbana – sempre se deu maior destaque ao projeto que se desejava alcançar do que a sua efetividade e adequação para a população que habita a cidade e que fará uso de seus serviços e atributos.

Ainda, nota-se que o Direito, a partir das legislações, dá uma importância muito maior a imóveis considerados como vazios, não vazios urbanos nos termos em que colocamos anteriormente, mas terrenos em que não há nenhum tipo de construção e não necessariamente imóveis edificadas que não estão sendo utilizados e ocupados. Não se enfrenta a questão dos subutilizados, espaços importantes quando estamos pensando na infraestrutura existente e um déficit habitacional.

Dessa trajetória, destaca-se a participação de alguns órgãos e institutos, criados com o intuito de promover a implementação das legislações urbanísticas em conjunto com a população, que, apesar do que lhes foi estabelecido como objetivo, tomam decisões com base no melhor interesse da gestão administrativa do poder executivo municipal.

Essa discussão tem sido abordada em diversos países ao redor do mundo, de forma mais específica, fazemos referência aqui a Espanha e a Argentina. Na Argentina foi aprovada a possibilidade de expropriação dos proprietários de imóveis em situação de desuso, por essa determinação legislativa caso algum imóvel recaia sobre os critérios de caracterização de imóvel vazio, imóvel de construção destruída



ou imóvel com construção paralisada, passa-se a cobrar um imposto progressivo enquanto o imóvel não for colocado a função de alguma atividade (MARTÍNEZ; MANGAS; DINERSTEIN, 2021).

Na Espanha, Barcelona é uma das cidades do país com as maiores altas nos preços de aluguéis, que vem sofrendo com uma estagnação no mercado imobiliário desde 2008, motivo pelo qual um número cada vez maior de imóveis se encontra em situação de desuso. Já em 2007 foi aprovada lei que determinou que vazio é todo imóvel sem uso por ao menos dois anos. Também trabalhando com a possibilidade de expropriação dos proprietários de imóveis em situação de desuso, a Catalunha aprovou um decreto em 2019 que passou a prever a possibilidade de imóveis não ocupados por mais de dois anos, mediante o pagamento de 50% do valor do mercado, garantindo a posterior destinação para habitação de interesse social. Esse decreto detalhou a Ley Catalana de Emergencia de la Vivienda de 2016 que já previa a expropriação compulsória para fins de moradia (TAVOLARI; CHIESA, 2021).

O que se pode concluir, é que a Política Urbana de Curitiba não foi e não tem sido pensada a partir das demandas da sociedade, antigas diga-se de passagem. A Prefeitura poderia, justamente, promover a deliberação conjunta com os movimentos sociais e a sociedade civil para a construção de uma cidade que atenda às necessidades de seus moradores. O vazio político, revela-se não somente como uma omissão, mas como uma deliberação por parte do Município na realização da política pública urbana, contribuindo para a desigualdade socioespacial quanto a moradia e o abandono de ações estruturantes para o centro da Cidade.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA ESTADO. **PM cerca prédio invadido em Curitiba**. 01 de agosto de 2003. Disponível em: <<https://brasil.estadao.com.br/noticias/geral,pm-cerca-predio-invadido-em-curitiba,20030801p8538?req=cidades/2003/not20030801p8538.htm>>.

AGÊNCIA ESTADO. **Sem-teto podem deixar prédio do Banestado em Curitiba**. 02 de agosto de 2003. Disponível em: <<https://brasil.estadao.com.br/noticias/geral,sem-teto-podem-deixar-predio-do-banestado-em-curitiba,20030802p8548>>.

ALFONSIN, Betânia de Moraes. **Planejamento Urbano e Plano Diretor no contexto de gestão democrática pós-Estatuto da Cidade**. Revista Brasileira de Direito Urbanístico - RBDU, Belo Horizonte, ano 1, n. 1, p. 33-49, jul/dez 2015.

ASSESSORIA DE COMUNICAÇÃO TERRA DE DIREITOS. **Integrantes de Ocupação Cultural no Centro de Curitiba são despejados após ação de reintegração de posse**. 08 de maio de 2015. Disponível em: <<https://terradedireitos.org.br/noticias/noticias/integrantes-de-ocupacaocultural-no-centro-de-curitiba-sao-despejados-apos-acao-de-reintegracaode-posse/17653>>. Acesso em 04 de abril de 2022.



BALBIM, Renato. **SERVIÇO DE MORADIA SOCIAL OU LOCAÇÃO SOCIAL: ALTERNATIVAS À POLÍTICA HABITACIONAL**. 2015. IPEA. Disponível em: < http://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/5787/1/td_2134.pdf >. P. 13

BELTRAME, Gabriela. **Vazios urbanos: notas sobre a escassez social do imóvel urbano. Interseções** [Rio de Janeiro] v. 15 n. 1, p. 113-138, jun. 2013.

BERTOL, Laura Esmanhoto; HOSHINO, Thiago A.P. **Uma revisão subutilizada: lacunas e incertezas na regulamentação dos instrumentos de política urbana no projeto de lei do novo Plano Diretor de Curitiba**, In: O mito do planejamento urbano democrático: reflexões a partir de Curitiba, ORG. Mobiliza Curitiba e Terra de Direitos, 2015. P. 108 a 114.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. Doutorado. UFRJ. 2006.

BORGES, Lizely. **Invisível no discurso oficial, déficit habitacional e vazios urbanos são contrastes presentes em Curitiba/RMC**. Dezembro de 2018. Disponível em: < <https://terradedireitos.org.br/noticias/noticias/invisivel-no-discurso-oficial-deficit-habitacional-e-vazios-urbanos-sao-contrastes-presentes-em-curitibarmc/22984> >.

BRASIL. **Constituição Federal. 1988**. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm >.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Julho de 2001. Disponível em: < http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm >.

COELHO, Luana Xavier Pinto. **Plano Diretor de Curitiba: Avançamos?** Terra de Direitos. 2015. Disponível em: < <https://terradedireitos.org.br/acervo/artigos/plano-diretor-de-curitiba-avancamos/16794> >.

COELHO, Luana; TROMBINI, Maria Eugênia. **O Desafio de Judicializar a Função Social da Propriedade: Estudo de Caso da Ocupação Cultural Espaço da Liberdade (OCEL)**. In: Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico, VIII, 04 à 07/10/2015. Anais do VIII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico. Fortaleza/CE. 2015. Páginas 338-358.

CONCITIBA. **Conferências**. Disponível em: < <https://concitiba.ippuc.org.br/index.php/conferencias.php> >. Acesso em: 04 de abril de 2022.

CONTI, Eliane França; FARIA, Teresa Peixoto; TIMÓTEO, Geraldo Marcio. **OS VAZIOS URBANOS VERSUS A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: O PAPEL DO PLANO DIRETOR DA CIDADE DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**. Bol. geogr., Maringá, v. 32, n. 3, p. 151-169, set.-dez., 2014

CURITIBA. **Plano Setorial – Habitação e Regularização Fundiária (Diagnóstico)**. Curitiba, 2020.

CURITIBA. **LEI Nº 15.511**. Dispõe sobre o zoneamento, uso e ocupação do solo no Município de Curitiba e dá outras providências. Disponível em: < <https://mid.curitiba.pr.gov.br/2020/00304472.pdf> >.

CURITIBA. Decreto – Aviso de Publicação nº 423. Torna Público **DECRETO nº 1730/2020 – Regulamenta os incentivos construtivos e prêmios na Zona Central - ZC e na Zona Centro Cívico - ZCC, artigos 35 e 78**



da Lei Municipal n.º 15.511. 10 de outubro de 2019. Disponível em: <<https://mid.curitiba.pr.gov.br/2021/00312123.pdf>>. Acesso em 28/08/2022.

CURITIBA. **Lei Complementar nº 74/2009.** Cria incentivos fiscais para a recuperação de edificações e dinamização da área do entorno do paço municipal e dá outras providências. 16 de dezembro de 2009. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/pr/c/curitiba/lei-complementar/2009/8/74/lei-complementar-n-74-2009-cria-incentivos-fiscais-para-recuperacao-de-edificacoes-e-dinamizacao-da-area-do-entorno-do-paco-municipal-e-da-outras-providencias>>.

FOLHA DE LONDRINA. **PM cerca prédio ocupado por sem-teto. 01 de agosto de 2003.** Disponível em: <<https://www.folhadelondrina.com.br/geral/pm-cerca-predio-ocupado-por-sem-teto-456896.html>>.

FREITAS, Vanessa. **Ação Direta E Revolução Urbana: Ocupações No Centro De Porto Alegre.** Revista Movimentação v.02, n.02, pp. 59-70, 2015.

Fundação João Pinheiro. **Déficit Habitacional no Brasil 2016-2019.** Belo Horizonte. 2021. Disponível em: <http://novosite.fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/12/04.03_Relatorio-Deficit-Habitacional-no-Brasil-2016-2019-v1.0_compressed.pdf>. Acesso em 28/08/2022.

G1. **Curitiba tem 40 mil famílias em ocupações irregulares, diz Cohab. Brasil de Fato. 18/06/2020.** Disponível em: <<https://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2020/06/18/curitiba-tem-40-mil-familias-em-ocupacoes-irregulares-diz-cohab.ghtml>>. Acesso em abril de 2021

MARINHO, Barbara Rodrigues. **VAZIOS URBANOS: Entre a concentração de vazios e a não efetivação da função da propriedade e da cidade: um estudo de caso no bairro de Lagoa Nova, Natal/RN.** 2018. Monografia apresentada como requisito para o curso de graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Natal-RN. 2018.

MAROS, Angeli. **Após flexibilizar medidas, Prefeitura derruba casas na Caximba. Plural. 15 abr 2021 - 20h09.** Disponível em: <<https://www.plural.jor.br/noticias/vizinhanca/apos-flexibilizar-medidas-prefeitura-derruba-casas-na-caximba/>>. Acesso em abril de 2020

MARTÍNEZ, Carlos; MANGAS, Martín; DINERSTEIN, Nicolás. **La experiencia internacional y los consejos del FMI Gravar la propiedad ociosa.** Página 12. 21/06/2021. Disponível em: <<https://www.pagina12.com.ar/349525-gravar-la-propiedad-ociosa>>. Acesso em 28/08/2022.

MOBILIZA CURITIBA. **Quem somos. 2015.** Disponível em: <<http://www.mobilizacuritiba.org.br/quem-somos/>>. Acesso em: 01 de abril de 2022.

MOBILIZA CURITIBA. **Sobre a campanha mapeando Curitiba.** 2015. Disponível em <<http://www.mobilizacuritiba.org.br/sobre-a-campanha-mapeando-curitiba/>>. Acesso em 07 de abril de 2022.

MOBILIZA CURITIBA. **Manifesto contra o golpe na revisão do Plano Diretor de Curitiba.** 27 de novembro de 2014. Disponível em: <<http://www.mobilizacuritiba.org.br/2014/11/27/manifesto-contra-o-golpe-na-revisao-do-plano-diretor-de-curitiba/>>. Acesso em 04 de abril de 2022.



SILVA, Helena Menna Barreto; BIAVA, Adriano Henrique Rebelo; SÍGOLO, Letícia Moreira. **“Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo”**. Disponível em: <
<https://labhab.fau.usp.br/2018/01/tributos-imobiliarios-e-imoveis-vazios-no-centro-de-sao-paulo/>>

TATAGIBA, Luciana et all. **Movimentos Sociais E Políticas Públicas: Ideias E Experiências Na Construção De Modelos Alternativos**. Disponível em:
<https://repositorio.ipea.gov.br/bitstream/11058/8601/1/Movimentos.pdf> . Acesso em 30 de setembro de 2022.

TAVOLARI, Bianca; CHIESA, Mariana. **Patrimônio ocioso: As lições de Barcelona para as cidades brasileiras na batalha contra imóveis vazios**. 18/01/2021. Quatro Cinco Um. Disponível em: <
<https://www.quatrocincoum.com.br/br/colunas/as-cidades-e-as-coisas/patrimonio-ocioso> >

URBANIDADES. 21 DE SETEMBRO DE 2018. **O que é especulação imobiliária?** Disponível em: <
<https://urbanidades.arq.br/2008/09/21/o-que-e-especulacao-imobiliaria/> >. Acesso em 11 de agosto de 2021.

Sobre os autores:

Leandro Franklin Gorsdorf

Doutor em Direito pelo Programa de Pós-Graduação em Direito da UFPR. Professor Adjunto de Prática Jurídica em Direitos Humanos da Universidade Federal do Paraná. Pesquisador membro do Centro de Estudos Constitucionais e do LABÁ- Direito, espaço e política. Membro do Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico.

Universidade Federal do Paraná

ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-9279-6269>

URL: <http://lattes.cnpq.br/4442105583996723>

E-mail: leandroufpr2011@gmail.com

Julia Moro Bonnet

Mestranda em antropologia e arqueologia pela Universidade Federal do Paraná (PPGAA). Especialista em Direito pela FEMPAR. Bacharel em Direito pelo Centro Universitário Curitiba. Atualmente é estagiária de pós-graduação em Direito no Caop de Meio ambiente Habitação e Urbanismo do Ministério Público do Estado do Paraná.

Universidade Federal do Paraná

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1905-9208>

URL: <http://lattes.cnpq.br/7817640886560581>

E-mail: juuhmb@gmail.com

