



INSTITUTO FEDERAL
Mato Grosso

Campus
Várzea Grande



**INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DE MATO
GROSSO
CAMPUS VÁRZEA GRANDE
DEPARTAMENTO DE ENSINO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO URBANO**

RAFAEL LEANDRO RODRIGUES DOS SANTOS

**LAPSOS URBANOS E SUAS IMPLICAÇÕES NO DESENVOLVIMENTO
URBANO DE CÁCERES-MT**

VÁRZEA GRANDE

2021



INSTITUTO FEDERAL
Mato Grosso

Campus
Várzea Grande



RAFAEL LEANDRO RODRIGUES DOS SANTOS

**LAPSOS URBANOS E SUAS IMPLICAÇÕES NO DESENVOLVIMENTO
URBANO DE CÁCERES-MT**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Programa de Pós-Graduação *Lato Sensu* em Desenvolvimento Urbano do Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Mato Grosso – Campus Várzea Grande, como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista em Desenvolvimento Urbano.

Orientadora: Dra. Livia Maschio Fioravanti

VÁRZEA GRANDE

2021

Dados internacionais de catalogação na fonte

S2371 Santos, Rafael Leandro Rodrigues dos
LAPSOS URBANOS E SUAS IMPLICAÇÕES NO DESENVOLVIMENTO
URBANO DE CÁCERES-MT / Rafael Leandro Rodrigues dos Santos – Varzea
Grande – MT, 2021.
34 f. : il. color.

Orientador(a) Dra. Livia Maschio Fioravanti
TCC (Especialização). (Especialização em Desenvolvimento Urbano) – Instituto
Federal de Educação, Ciência e Tecnologia de Mato Grosso, Campus Várzea
Grande, 2021.
Bibliografia incluída

1. Vazios urbanos. 2. Cáceres. 3. Lapso urbano. I. Título.

Ficha catalográfica elaborada automaticamente de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

Bibliotecário(as): Leila Cimone Teodoro Marques (CRB1-2377)



Ministério da Educação
Secretaria de Educação Profissional e Tecnológica
Instituto Federal de Educação Ciência e Tecnologia de Mato Grosso
Campus Várzea Grande
ATA Nº 53/2021 - VGD-ENS/VGD-DG/CVGD/RTR/IFMT

ATA DE BANCA DE PÓS-GRADUAÇÃO

Cidade, data e horário	Cuiabá, 15/09/2021, 19:00.	
Local	Campus Várzea Grande, link http://meet.google.com/oyh-zbuj-mja	
Discente	Rafael Leandro Rodrigues dos Santos	
Matrícula	2020113510440234	
Curso de pós-graduação	Especialização em Desenvolvimento Urbano (Lato Sensu)	
Tipo de Exame	DEFESA	
Título do trabalho	Lapsos Urbanos e suas implicações no desenvolvimento urbano de Cáceres-MT	
Membros da Banca Examinadora (Informar na frente do nome caso seja participação remota)	Instituição	Examinador
Livia Maschio Fioravanti	Instituto Federal de Mato Grosso - IFMT	Presidente
Janaina Matoso Santos	Instituto Federal de Mato Grosso - IFMT	Interno
Wesley Afonso da Silva Dias	Universidade do Estado de Mato Grosso - Unemat	Externo
PARECER DA BANCA EXAMINADORA		
<p>Concluídas as etapas de apresentação, arguição e avaliação do trabalho, a Banca Examinadora decidiu pela APROVAÇÃO do discente neste Exame. A banca destaca a relevância do tema e sugere aprofundamentos para futuras publicações. Foi concedido o prazo regulamentar do curso (de 30 dias) para que sejam efetuadas as correções sugeridas pela Banca Examinadora. Para constar, foi lavrada a presente Ata e assinada eletronicamente pelos membros da Banca Examinadora.</p>		
<p>Notas. 1) O Presidente enviará esta ata à Secretaria do curso de Pós-Graduação com as assinaturas eletrônicas em até 48h. 2) Para assinar a ata pelo SUAP o Examinador Externo deve estar cadastrado no Módulo Administração - Prestador de Serviço. 3) O título de conclusão do discente será expedido após o discente cumprir todas as normativas do Curso e do IFMT.</p>		

Documento assinado eletronicamente por:

- Livia Maschio Fioravanti, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 15/09/2021 20:19:17.
- Janaina Matoso Santos, PROFESSOR ENS BASICO TECN TECNOLOGICO, em 15/09/2021 20:20:22.
- Wesley Afonso Da Silva Dias, Wesley Afonso Da Silva Dias - Membro de banca de pós-graduação - Universidade do Estado de Mato Grosso (1), em 15/09/2021 20:20:37.

Este documento foi emitido pelo SUAP em 24/08/2021. Para comprovar sua autenticidade, faça a leitura do QRCode ao lado ou acesse <https://suap.ifmt.edu.br/autenticar-documento/> e forneça os dados abaixo:

Código Verificador: 230419
Código de Autenticação: ac5e45328b





LAPSOS URBANOS E SUAS IMPLICAÇÕES NO DESENVOLVIMENTO URBANO DE CÁCERES-MT

Rafael Leandro Rodrigues dos Santos*

RESUMO

Este trabalho teve como objetivo principal refletir sobre as falhas de ocupação do solo urbano em Cáceres-MT e através disso buscar uma classificação que melhor definisse os conceitos de vazios urbanos e assim realizar a análise do tecido da cidade utilizando as imagens de satélite retiradas do Google Earth. Com o auxílio dos raios de abrangência (a cada 500m) foi possível demonstrar com mais eficiência a existências de diversos vazios urbanos, dentre os quais se destacam os “lapsos urbanos”, conceito esse surgido através da classificação criada. Esse fenômeno trata-se de falhas na urbanização da cidade que de alguma forma prejudicam o desenvolvimento do tecido urbano. Com a análise realizada através das imagens de satélite constatou-se que a cidade tem vazios urbanos suficientes para absorver próximo de 15% da população atual, evidenciando um potencial construtivo negligenciado nessas áreas ociosas. Também foram destacadas as questões históricas das propriedades privada que possam tentar explicar o fenômeno dos lapsos urbanos e sua persistência no tecido urbano de Cáceres.

Palavras chaves: Vazios urbanos. Cáceres. Lapso urbano.

ABSTRACT

The main objective of this work was to reflect on the failures of urban land occupation in Cáceres-MT and, through this, seek a classification that better defines the concepts of urban voids and thus perform the analysis of the city's tissue using satellite images taken from Google Earth. With the help of the radius of coverage (every 500m) it was possible to demonstrate more efficiently the existence of several urban voids, among which the “urban lapses” stand out, a concept that emerged through the classification created. This phenomenon is about failures in the urbanization of the city that somehow affect the development of the urban fabric. With the analysis carried out through satellite images, it was found that the city has enough urban voids to absorb close to 15% of the current population, evidencing a neglected constructive potential in these idle areas. Also highlighted were the historical issues of private properties that may try to explain the phenomenon of urban lapses and their persistence in the urban fabric of Cáceres.

Keywords: Urban empty. Cáceres. Urban lapse.

*Conselheiro suplente do CAU-MT na gestão 2021-2023. Pós-Graduando em Desenvolvimento Urbano pelo (IFMT-VGD). Pós-graduado em Docência no Ensino Superior pela Faculdade Única - Instituto PROMINAS. Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo na Faculdade do Pantanal – Cáceres/MT (2018/2 até 2021/1). Arquiteto sócio proprietário do escritório Primori Arquitetos desde 2017.

1. INTRODUÇÃO

A cidade de Cáceres localizada próximo a capital do Estado de Mato Grosso (Cuiabá) tem como delimitação territorial principal a fronteira Brasil-Bolívia, e foi colonizada por vários povos, desde imigrantes, migrantes e populações locais, tendo como consequência a influência de uma sociedade multicultural e miscigenada (assim como de fato também é o Brasil).

O estabelecimento do assentamento urbano de Cáceres foi um marco físico na delimitação e proteção da fronteira entre Brasil e Bolívia. Esse fato reforça a importância da urbanização cacerense como forma de consolidação do território mato-grossense e por consequência brasileiro. É preciso frisar que esse início de urbanização aconteceu séculos atrás e por esse motivo e pelas tecnologias da época era praticamente impossível garantir planejamentos urbanos como os que temos hoje.

O fato de a cidade ter mais de 240 anos faz com que se tenha um longo espaço de tempo e histórico a ser analisado quando se tenta entender alguns problemas que persistem até a atualidade (assim como quando se tenta resolvê-los). Essa temporalidade pode ser percebida ao vivenciar a constituição das camadas urbanas da cidade e seus desdobramentos.

Dentre variadas problemáticas urbanas que podemos encontrar em Cáceres, uma das que mais se destaca ao analisarmos imagens de satélite é justamente as falhas de ocupação no tecido urbano, o que em diversos trabalhos acadêmicos são chamados de “vazios urbanos”. Porém, neste trabalho será acrescido um novo termo.

Em síntese, os vazios urbanos podem ser entendidos genericamente como áreas urbanas que deixam de ser ocupadas proposital ou despropositadamente e que têm diversas características. Porém, o conceito de “vazios urbanos” se torna demasiado abrangente, principalmente para análises de leitura da cidade, como cita Borde:

Nas últimas décadas a literatura produzida sobre os vazios urbanos incorporou uma pletora de termos, situações e conceitos articulados que, se por um lado, evidenciam a multiplicidade desse fenômeno, por outro, contribuem para uma imprecisão que dificulta a sua própria compreensão. Essa diversidade pode ser atribuída não apenas ao campo disciplinar privilegiado e às traduções, mas também às diferentes situações de vazios urbanos que podem ser encontradas nas distintas cidades e países. (BORDE, 2003. p.4)



Assim nota-se que por mais que a expressão “vazios urbanos” seja abrangente ela não define os fenômenos específicos ou suas variações, generalizando todos os fenômenos como sendo apenas vazios urbanos. Devido a amplitude do conceito e a possibilidade de adaptação metodológica conforme a aplicação do conceito, foi possível a construção de uma classificação dos fenômenos ocorrentes em Cáceres-MT e que de fato se adequassem ao que está sendo discutido, dentre eles tendo como destaque os “lapsos urbanos”.

Dessa forma o termo “lapso urbano” será utilizado como uma classificação dentro do conceito dos vazios urbanos, agregando a ele outras implicações que o tornam mais complexo, como: questões históricas, temporais, documentais, política e de infraestrutura. Para iniciar a discussão acerca dos lapsos urbanos, é preciso primeiro definir o que é um lapso, conforme o dicionário Michaelis:

Lapso

1 Decurso ou período de tempo: Exceto por um lapso de três semanas, quando estava viajando, ela tem nos visitado regularmente. 2 Modo de agir ou de proceder errôneo; erro, falta: Foi um lapso você convidar um irmão para a festa e não convidar o outro. 3 Erro ou engano involuntário, por distração ou esquecimento: Queria cumprimentá-la, mas por um lapso fui embora sem fazê-lo. Adj: Incurso em erro ou engano. (MICHAELIS, 2021)

É possível assim delinear o lapso como um erro/falha que acontece em um decurso de tempo, podendo ou não ser intencional. No caso do Lapso aplicado ao urbanismo podemos entendê-lo como uma falha no desenvolvimento do tecido urbano. É preciso destacar que essas áreas influenciam o seu entorno negativamente em relação a ocupação e urbanização da cidade.

O termo “lapso urbano” será designado para referir-se a grandes áreas urbanas ociosas ou subutilizadas e que tenham boa localização no tecido da cidade. Áreas essas que por motivos diversos estão a décadas com seu desenvolvimento da urbanização pouco efetivos ou praticamente nulos.

A existência dos lapsos urbanos condiciona o crescimento urbano em muitos casos a uma ocupação do solo não continua e efetiva, como se supõe que seja o ideal. Atrelado a questões históricas e políticas, o não fomento a urbanização dessas áreas propicia o surgimento de loteamentos e residenciais espalhados (e em alguns casos ilegais) no perímetro urbano.



Dessa forma os principais objetivos deste trabalho são refletir sobre as falhas de ocupação do solo urbano em Cáceres-MT através da ótica do conceito dos vazios urbanos, buscando uma classificação que pudesse melhor definir os diferentes fenômenos ocorrentes na cidade, utilizando imagens de satélite como recurso para a análise.

Entendendo o conceito de “vazios urbanos” como um fenômeno amplo e passível de adaptação metodológica com finalidade de aplicação no objeto de estudo escolhido; contextualizando o objeto de estudo e as legislações pertinentes ao tema, permeando o texto pelo viés das ocupações urbanas; e por fim avaliar o mapa de satélite da cidade de Cáceres-MT para observar a ocorrência dos vazios urbanos e destaca-los através de uma classificação adaptada para este trabalho, evidenciando principalmente os lapsos urbanos e suas possíveis implicações no desenvolvimento e crescimento da cidade.

2. FUNDAMENTOS TEÓRICOS

2.1. VAZIOS X LAPSOS URBANOS: PORQUE UM NOVO CONCEITO

Historicamente a constituição das cidades tem como princípio norteador a oferta de serviços e infraestrutura que suporte a vida humana em sociedade. Como coloca Gilda Cassilha:

As primeiras manifestações a definirem uma cidade como forma de ocupação de um território foram as plantações perenes, as construções de templos religiosos e as obras de irrigação, disponibilizando água a todos os habitantes. A partir do momento em que o homem começou a dominar a natureza e usá-la a seu favor, pôde fazer dela um local para sua sobrevivência. (CASSILHA, 2009. p.17)

É necessário notar que a constituição das cidades e sua organização vieram acompanhadas de uma obrigatória necessidade de uso e ocupação do solo, assim como a modificação da paisagem natural para paisagem construída, influenciando diretamente nas noções da sociedade sobre a posse e a propriedade da terra.



A própria constituição da sociedade vem acompanhada de regras que possam especificar direitos e deveres, criando assim uma hierarquização social e que consequentemente se reflete na forma como ocupamos fisicamente as cidades.

Cassilha (2009) afirma que a própria convivência requer como preceito, regras que fossem comuns a todos, de modo a facilitar a comunicação e a gestão local, assim como a ordem e tranquilidade. E que para o estabelecimento de tais regras (o que hoje entendemos como leis) era necessário um poder maior que governa em prol do bem comum.

Portanto, pela leitura que pode ser feita através da história humana o desenvolvimento e crescimento urbano vem impreterivelmente conectado com as mudanças físicas no meio ambiente, principalmente dando suporte à vida urbana com condições mínimas de existência e por geralmente acompanhada por um poder organizacional da sociedade, que atualmente seria o poder público (político).

O ponto que deve ser analisado é de que é inerente ao poder político o dever de garantir o pleno desenvolvimento da urbanização, estabelecendo com base em regras e princípios, mudanças que tenham como motor a melhoria da vida da sociedade urbana.

Com os fatos históricos postos, é possível considerar que todo e qualquer espaço urbano deve receber atenção quanto a sua infraestrutura e uso e ocupação do solo, de modo a permitir que a sociedade possa usufruir de forma plena dos benefícios de se viver nas áreas urbanas.

O descaso quanto à usabilidade plena da terra urbana enquanto meio de desenvolvimento da urbanização, entra em conflito não só com as necessidades das cidades contemporâneas, como também com os princípios que nortearam o surgimento das cidades.

Quando tratamos sobre o uso da terra urbana é preciso destacar que o não uso também se configura como fenômeno urbano, e isso tem sido amplamente denominado como sendo os “vazios urbanos”. Borde explica melhor o que seriam tais vazios:

Produtos dos processos de urbanização, mas também da ausência de planejamento e de características específicas a cada um deles, os vazios urbanos são áreas da cidade que especializam as contradições sociais e econômicas produzidas por essa época de lógicas neoliberais:



desvitalizações, desterritorializações, e, sobretudo deseconomias urbanas. Os vazios urbanos seriam a princípio, áreas da cidade sem função, sem conteúdo social. (BORDE, 2003. p.4)

Ao se definir os vazios urbanos Dittmar (2006) contextualiza que os “vazios urbanos são espaços em mutação, muitas vezes considerados como ‘não lugares’, num processo chamado desterritorialização. É um termo abrangente para definir o que sejam áreas desocupadas em meio a malha urbana”. Deixando evidente que o vazio urbano existente também faz parte da mutação da dinâmica da cidade e de sua população.

O Ministério das Cidades através do documento Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais também define de modo generalista os vazios urbanos, porém tem como diferencial em sua definição a inclusão áreas construídas e não ocupadas como sendo um vazio urbano:

Os vazios urbanos consistem em espaços abandonados ou subutilizados localizados dentro da malha urbana consolidada em **uma área caracterizada por uma grande densidade de espaços edificadas**. Esses vazios podem ser zonas industriais subutilizadas, armazéns e depósitos industriais desocupados, edifícios centrais abandonados ou corredores e pátios ferroviários desativados. (Ministério das Cidades, 2008. p.42)

Devido à própria natureza da linguagem dos conceitos em serem generalistas, se torna complexo analisar fenômenos atendo-se apenas a eles. No caso dos “vazios urbanos” a própria abrangência do seu significado insere vários fenômenos como uma coisa única, para que possa ser possível visualizá-los com nitidez é preciso um refinamento metodológico.

Borde (2003) expõe o fato de que a falta de clareza metodológica dentro do conceito de vazios urbanos, possibilita uma gama indefinida de fenômenos, o que durante o processo de estudos desses fenômenos acaba dificultando a experiência de pesquisa em urbanismo, como coloca:

Do ponto de vista do campo de conhecimento do urbanismo ainda há muito ainda a ser compreendido. A ampliação do debate passa, necessariamente pela revisão conceitual, por definições mais precisas que articulem as características de cada situação de vazio urbano às diferentes dimensões do fenômeno urbano. [...] (BORDE, 2003. p.2)

Devido às conceituações generalistas encontradas nas bibliografias, foi possível repensar a abordagem a ser utilizada na análise do tecido urbano. Uma vez que durante a elaboração deste trabalho não foi encontrada uma metodologia classificatória próximo do que se pretende discutir, possibilitando assim o



desenvolvimento da metodologia exclusiva deste trabalho, garantindo uma ferramenta de aplicação mais clara e que atendesse aos objetivos.

Este trabalho vem como uma forma de justamente propor uma classificação conforme as tipologias de vazios urbanos, inserindo e evidenciando no trabalho a classificação do conceito de “lapso urbano”, explorando através dos objetos de análise da cidade de Cáceres a exemplificação dos variados tipos de áreas ociosas, inclusive apresentando uma metodologia de classificação dos principais tipos de vazios urbanos.

Como citado anteriormente a palavra lapso tem como significado uma “falha” em decorrência de um fenômeno temporal. Assim os lapsos urbanos tratam-se basicamente de vazios urbanos gerados ou que geram falhas de urbanização. Basicamente é como se ao ver a imagem de satélite da área urbanizada pudesse ser encontrado fragmentos não urbanizados em meio a áreas urbanizadas e ocupadas.

Podemos entender como “boa localização” as áreas que se encontram dentro dos raios de pesquisa deste trabalho de até 3.000m (o que conseqüentemente o torna mais próximo ao centro urbano), que tenham acesso facilitado por vias principais. Além de geralmente estarem rodeados por áreas povoadas ou em processo de povoamento, o que faz com que tenha proximidade para instalação de serviços de infraestrutura básica como água, energia, internet, coleta de esgoto.

Entre as características presentes nos lapsos urbanos estão o fato de que são grandes áreas dentro do perímetro urbano, em alguns casos são estruturadas com aberturas de ruas em terra batida, porém, não possuem infraestrutura mínima para habitabilidade, como água, energia, e rede de esgoto. Também são áreas que no geral possuem outros costumes atuantes como a especulação imobiliária.

Porém um dos fatores principais é sobre a documentação legal dos terrenos, onde a maioria se encontra irregulares em algum aspecto, seja pelas dimensões demarcadas erradas, pelos impostos não pagos ou até mesmo por situações em que o patrimônio se encontra em espólio ou herança (esse último se torna preocupante pelo fato de que muitas vezes a partilha dos bens demora anos ou até décadas, impedindo o uso da terra nesse período). Esses fatos podem ser constatados quando se entra em contato com os proprietários atuais dos terrenos que por algum motivo os colocaram a venda, a realidade desses fatos é predominante nas áreas estudadas



aqui; encontrar um terreno com a documentação regular e com todas as infraestruturas mínimas instaladas se torna uma exceção.

Os lapsos urbanos têm como uma das principais características serem um fator de interrupção (falha) no processo de urbanização, sobretudo não permitirem a continuidade urbanizada das vias, causando insegurança pública e sensação de abandono dessas áreas. O fato de serem áreas não ocupadas inserida dentro de outras áreas ocupadas configura uma falha no tecido urbano, conseqüentemente gerando outras implicações nos fatores urbano, econômico, social e político.

Pelos motivos explanados anteriormente, foram definidos nesse trabalho a tipologia de áreas urbanas vazias/ociosas que melhor se adequassem aquilo que existe na realidade da cidade de Cáceres, através de uma classificação conforme suas características principais, inclusive propondo um novo termo que demonstre com mais assertividade o fenômeno que se apresenta no tecido urbano.

2.2. DESENVOLVIMENTO URBANO E SEUS INSTRUMENTOS LEGAIS

Este tópico foi inserido como forma de demonstrar que no Brasil atual existem instrumentos e estratégias de acesso direto ao poder público, que pode utilizá-los para lidar com as questões urbanas, principalmente com os vazios urbanos e todos amparados pela prerrogativa jurídica e constitucional. O texto busca elucidar os desafios das cidades para que sejam desenvolvidas, salientando os pilares em que se apoia o desenvolvimento da urbanização.

Dentro de todas as frentes de desenvolvimento que compõem as cidades, podemos destacar como principais os três pilares, que são: o econômico, o social e o ambiental. É sempre bom frisar que todas essas frentes são fomentadas de um lado principalmente pelas políticas públicas municipais (desde a Constituição de 1988, que deu maiores poderes para o município) e de outro pelos processos privados, dentre eles a geração de empregos, grandes investimentos, produção da urbanização, entre outros.

O desenvolvimento urbano das cidades está intimamente ligado à forma como são conduzidas as políticas públicas em relação ao espaço urbano, como coloca Partezani:



O conceito de desenvolvimento urbano, que vem sendo pauta constante da vida das grandes cidades brasileiras, pode ser definido como um conjunto de ações, estratégias e instrumentos necessários para a transformação da cidade, tendo como objetivo principal o seu desenvolvimento econômico, social e ambiental. (PARTEZANI, 2018)

A cidade que busca se desenvolver de forma plena precisa se voltar para o fomento desses três pilares. Onde, através da economia possibilita estabelecer estratégias que possam de alguma forma melhorar a vida das pessoas por meio da renda e do poder de compra, dando dignidade a população através da geração de empregos.

Por consequência, o fomento no pilar da economia quando conectado com boas políticas públicas, provoca efeitos sociais que visam principalmente reduzir o abismo social que vive a sociedade brasileira, para de alguma forma diminuir as vulnerabilidades sociais e melhorar a qualidade de vida da população. (PARTEZANI, 2018)

Quando se discute sobre o pilar ambiental dentro do desenvolvimento urbano, é preciso salientar que todo e qualquer espaço que ocupamos atualmente é um espaço que outrora foi meio ambiente natural, é relevante a busca pela sustentabilidade e equilíbrio ambiental, implementando instrumentos que sejam capazes de garantir minimamente a vida nas cidades nas próximas décadas e séculos. Isso inclui desde a preservação dos mananciais de água até a preocupação sobre a forma como ocupa-se o solo urbano.

Todas essas preocupações com os pilares do desenvolvimento urbano nos levam à reflexão sobre a complexidade dos processos que possibilitam ou impedem o desenvolvimento urbano, assim como os agentes concretos que atuam para que tudo isso aconteça, como aponta Corrêa:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. (CORRÊA, 2004. p.11)

Por agentes concretos podemos considerar principalmente os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2004). O Estado por sua vez age principalmente através da criação de leis que legislam sobre



o uso e a ocupação do solo, sobre a dignidade humana na cidade, através de políticas públicas (principalmente as de regularização fundiária).

A Constituição de 1988 traz em seus artigos 182 e 183, pela primeira vez na história do Brasil artigos específicos que tratam sobre o direito urbanístico e principalmente sobre a função social da terra urbana.

Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural. (BRASIL, 1988)

Para regulamentar os artigos da Constituição foi preciso discutir e sancionar a Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamentou os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, dando assim instrumentos e mecanismos para garantir ao Poder Público a plena efetivação dos artigos Constitucionais nas cidades brasileiras.

Entre os instrumentos estabelecidos pela então Lei nº10.257 também conhecida como o Estatuto da Cidade, podemos destacar:

Gestão democrática / Plano Diretor / Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios / IPTU progressivo no tempo / Desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública / Usucapião especial / Concessão de uso especial para fins de moradia / Direito de superfície / Direito de preempção / Outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso / Operação urbana consorciada / Transferência do direito de construir / Estudo de impacto de vizinhança / Zona especial de interesse social (ZEIS). (SENADO FEDERAL, 2011. p.13 a 15)

Todos esses instrumentos têm como finalidade atender os direitos urbanísticos inseridos na Constituição Federal e garantir que a sociedade possa usufruir dignamente de um território urbano e urbanizado. Devido ao caráter político e legislativo dos instrumentos o dever sobre a manutenção deles dentro dos municípios é inerente ao Poder Público Municipal, não podendo o mesmo se ausentar em aplicá-los.

Porém no Brasil, mesmo havendo todos os instrumentos jurídicos que dão suporte a aplicação das regulamentações, sua execução é insuficiente. Possivelmente na esfera municipal isso ocorra devido ao caráter multifacetado das intervenções (que abrangem desde o caráter jurídico, físico/espacial, documentações, conflitos etc.) ou



até mesmo do fato da administração municipal evitar se indispor com os grandes proprietários de terras urbanas.

Essa falta de pulso firme na aplicação das leis no Brasil (amplamente conhecida pelo brasileiro), abre brechas para que outros agentes concretos tenham mais poder para agir sobre a terra urbana, sobretudo o mercado imobiliário, representado pelos proprietários fundiários e os promotores imobiliários, que trabalham arduamente para garantir exploração da terra urbana enquanto uma forma de reserva financeira.

Fatos esses são passíveis de serem observados quando se analisa a realidade da cidade de Cáceres onde o poder público permite não só a existência como também a permanência dos vazios urbanos. Isso possivelmente é resultado de políticas urbanas brandas que não entram em conflito com os interesses privados, falta de negociações para a urbanização e falta de programas que facilitem o acesso à terra urbanizada (população que por sua vez se desloca cada vez mais para as bordas do perímetro urbano).

A busca desenfreada do mercado imobiliário sobre a terra urbana deixa rastros que podem ser sentidos em um longo prazo dentro das cidades. Como é o caso de Cáceres e dos lapsos urbanos, aos quais estão sendo discutidos neste trabalho. Dentre os efeitos negativos dessa busca podemos destacar a especulação imobiliária como uma das principais formas de reserva e transferência financeira dos proprietários de terra urbana, como coloca Filho

[...] a especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é, no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos, que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível do espaço urbano. (FILHO, 1992. p.48)

Dessa forma pode-se entender que, o proprietário da terra deixar a sua propriedade “valorizar”, nada mais é do que esperar que o Estado ou a população invista em sua terra de forma a fazer com que ela valha mais. Geralmente o valor da terra urbana aumenta principalmente devido a implementação de infraestruturas urbanas como rede de água, esgoto, energia elétrica e principalmente o asfalto, mas também pode se beneficiar da oferta de outros serviços como: internet, coleta seletiva de lixo, proximidade à equipamentos públicos, dentre outros.

A especulação imobiliária por mais exploratória que seja, tem como fundamento a instabilidade política e econômica que acometeu o Brasil durante um longo período antes da Constituição de 1988. Assim as pessoas viram na compra de terras uma forma de garantir propriedades que não pudessem perder para a inflação, com explica Filho:

Aconselhados pelos mais experientes a investir em terrenos que jamais perdem a longo prazo com a inflação – fato esse historicamente comprovado de 1966 para cá -, os filhos das classes média e alta, com disponibilidade de poupança, passaram a comprar terra urbana e rural tanto quanto podiam. (FILHO, 1992. p.50)

Isso aconteceu/acontece especialmente pela jovem estabilização da política brasileira (que só se acalmou com a Constituição de 1988) e com o plano Real que combateu os índices da inflação (FILHO, 1992). Ou seja, até antes da década de 70 e dos dias de atuais a compra de terra como forma de investimento se caracterizou como uma tradição no Brasil. Onde uma geração da família passa para a próxima os costumes inclusive de formas de se investir e “enriquecer”, esse fenômeno não seria diferente em Cáceres-MT.

Descobertas de políticas públicas urbanas efetivas e eficientes, as propriedades urbanas passam através das décadas de mãos em mãos aguardando a valorização dessas propriedades, ou muitas vezes nem mesmo passam de mãos, ficam com o mesmo proprietário por décadas sem qualquer contrapartida de investimento.

Porém ao fazer isso as famílias mais antigas da cidade (visto que Cáceres tem mais de 240 anos, esse fato pode ser encontrado em mais de uma situação) podem “travar” juridicamente as documentações das terras (lotes, loteamentos, áreas inteiras), que começam a entrar em espólios e patrimônios de herança, podendo inclusive passar para outros herdeiros dos herdeiros. Tudo isso cria uma cadeia de interesses cada vez mais difícil de se quebrar. Esse fato não é muito diferente do que ocorre em grande parte das cidades brasileiras, que possuem um sistema burocrático muitas vezes extremamente complexo e caro.

De um modo geral o crescimento urbano tem atrelado a si uma série de outros fatores que podem contribuir positiva ou negativamente para a constituição de cidades justas, sustentáveis e desenvolvidas, que cumpram com os Artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, que é regulamentada pela Lei 10.257 e que visa

principalmente coibir “costumes” que possam influenciar negativamente a efetivação da urbanização dos municípios.

Os municípios brasileiros por sua vez são regidos pelo Poder Público que possuem o pleno dever de garantir a execução das leis, dos artigos Constitucionais e suas regulamentações buscando garantir o bem-estar comum em detrimento aos interesses privados, fazendo assim com que a terra urbana cumpra a sua função social para com a sociedade local.

2.3. CÁCERES E SEU TECIDO URBANO

São Luís de Cáceres mais conhecida hoje apenas como cidade de Cáceres (e que já fora chamada em outrora como Vila Maria do Paraguai) foi fundada em 06 de outubro 1778 como uma forma de demarcar a fronteira Sudoeste do Estado do Mato Grosso e proporcionar uma transição entre a então capital do Estado, Vila Bela da Santíssima Trindade e Cuiabá. A Bacia do Rio Paraguai que abastece Cáceres até os dias atuais, servia naquela época como comunicação fluvial com a Capitania de São Paulo. (FERREIRA, 2004)

É preciso destacar que a forte ligação da fundação e desenvolvimento da cidade com o Rio Paraguai que proporcionou uma via de escoamento fundamental para a produção da cidade, inclusive esse fato conduziu decisões no que diz respeito a urbanização do seu núcleo urbano:

A abertura de novas ruas, por sua vez, também espelhou as novas atividades econômicas e que tinha no Rio Paraguai a principal via de escoamento. Grande parte das ruas foi aberta no sentido norte-sul margeando toda extensão da Baía, num traçado mais orgânico do que o traçado embrionário setecentista, o que não significa que as formas retilíneas tivessem sido abandonadas e foi seguindo esse padrão que a cidade também avançou na direção leste, considerando que tanto a Fazenda Jacobina, quanto os sítios e fazendas da região da Morraria, eram os principais fornecedores de gêneros consumidos internamente, e que eram comercializados tanto no Largo da Jacobina (atual Praça Major João Carlos) quanto no Mercado Municipal. (CHAVES e ARRUDA, 2011. p.77)

Dessa forma é possível perceber que a cidade de Cáceres quando ainda não possuía grandes ambições urbanísticas já almejava algum tipo de organização da urbanização, através do estabelecimento de vias de acesso que facilitassem o escoamento da produção e possibilitasse o acesso ao Rio Paraguai.



O livro “História e Memória: Cáceres” é um registro abrangente da história da cidade que conta mais detalhes sobre as ações acerca da urbanização e outras decisões urbanas. Abaixo estão quatro trechos do livro sobre momentos diferentes da história que demonstram a preocupação do poder público sobre a urbanização da cidade:

- 1- [...] O que nos leva a pensar, de imediato, no traçado urbano idealizado para Vila Maria do Paraguai, em 1778, com ruas e quadras geometricamente traçadas como tabuleiro de xadrez, com a igreja voltada para o poente, não distante das margens do rio Paraguai. (CHAVES e ARRUDA, 2011. p.16)
- 2- [...] vemos na publicação do Código de Posturas de 1888 de Cáceres, uma das estratégias utilizadas pelos governantes na tentativa de civilizar a cidade, disciplinar os espaços e moralizar as condutas. (CHAVES e ARRUDA, 2011. p.70)
- 3- Nota-se a diferença entre o traçado urbanístico do século XIX com o período colonial, pois o pequeno traçado urbano existente em Vila Maria do Paraguai, desde 1778, referia-se a duas ruas, duas travessas e a uma praça: Rua Albuquerque, Rua de Melo, as travessas Pinto e Rego e, o largo da praça Matriz.

A reforma urbanística visada pelos vereadores modificava o traçado urbano, valorizava os terrenos, sempre com tendências a excluir ou desterritorializar os segmentos sociais com menos condições financeiras. [...] (CHAVES e ARRUDA, 2011. p.83 e 84)
- 4- No entanto, após a Guerra do Paraguai, em Vila Maria, foram constituídas mais oito ruas e travessas, estas são indicativos de mudanças no espaço urbano, moldados conforme exigências do poder público [...] (CHAVES e ARRUDA, 2011. p.88)

Esses trechos evidenciam que a cidade Cáceres representada pelo poder público teve preocupações sobre sua urbanização ao longo da história, mesmo quando ainda possuía o título de Vila, as ambições de organizações do tecido urbano da cidade já existiam. Incluindo legislações que atuavam sobre esse tema, como o Código de Posturas de 1888 e ações mais específicas com ordem de governantes da época.

Porém tudo isso era feito para organizar o espaço urbano, mas também para criar uma sensação de ordem e limpeza, inclusive uma limpeza social, afastando os considerados “desajustados” com a moralidade da época, assim como os menos abastados que não podiam pagar pelo privilégio de se morar em áreas mais centrais. Além disso o acúmulo de propriedades urbanas pelos mais abastados produziu efeitos na sociedade e posteriormente na urbanização da cidade, como se segue:

A obtenção dos muitos terrenos nas mãos de poucos promovia ainda mais a desigualdade social e a hierarquização do espaço.



Na segunda metade do século XIX, os vereadores denominaram para Vila Maria um novo traçado urbano, ou seja, provocavam uma (re) organização espacial com as alterações na estrutura urbana e, a partir de então, constituíram seis ruas, quatro travessas e dois largos [...] (CHAVES e ARRUDA, 2011. p.83)

Atualmente a cidade de Cáceres possui uma população estimada para 2021 de 94.861 habitantes, distribuídos em 24.538,591km², com um Índice de Desenvolvimento Humano - IDH de 0,708 ainda no ano de 2010 (IBGE, 2021). Com uma área urbana horizontalizada e espreada, fato esse que pode ser observado a partir da linha em amarelo que tem aproximadamente 12,5km (em linha reta), tendo como início a Zona Industrial em uma ponta e na outra o Aeroporto Municipal, ambos estão implantados nas extremidades do perímetro urbano, como mostra a figura a seguir:

Figura 1 – Área urbanizada de Cáceres/MT - 2021



Fonte: Google Earth, 2021 (Editada pelo autor)

Cáceres quando analisada do centro urbano para as bordas do perímetro mostra uma cidade fragmentada e com falhas na urbanização e as equidistâncias entre pontos referenciais da cidade que teoricamente deveriam estar longe das áreas urbanizadas (ZPE e Aeroporto) atualmente estão próximas a loteamentos ou residenciais ocupados, demonstram o quanto Cáceres possui um tecido urbano espreado e fragmentado.

A exemplificação desse espraiamento é a implantação de um conjunto de Habitações de Interesse Social – HIS ao lado do aeroporto municipal, o Residencial Aeroporto que está distante do centro na mesma proporção que a zona industrial de Cáceres. Assim, considerando que as zonas industriais geralmente são implantadas o mais distante da área urbana é possível associar que o residencial também se encontra muito distante da área central, dificultando e encarecendo ainda mais a oferta de serviços públicos e infraestruturas básicas. O ponto alto desta constatação é que existem áreas livre o suficiente para aumentar a oferta de residenciais e loteamentos mais próximos do centro urbano de Cáceres, assim como mais próximo dos serviços e equipamentos públicos. Fatos esses que reforçam a pertinência deste tema em Cáceres.

3. METODOLOGIA

Para se entender com profundidade a problemática deste trabalho foram buscados dados, referências e mapas de diversas fontes, como: sites, artigos, dissertações, livros, revistas, periódicos e mapas de satélite (tendo como fonte o programa Google Earth).

Primeiramente o trabalho se ateu a

O trabalho se ateve à observação in loco das áreas de estudo, notados sobre a ótica do questionamento “porque essa área não está sendo utilizada conforme os preceitos da ocupação do solo urbano e os artigos da Constituição Federal?”.

Á partir de então foi possível iniciar a busca por autores que tratam deste tema e tentam responder a questionamentos parecidos com este. Trabalhos acadêmicos que trouxessem perspectivas metodológicas para a execução do trabalho e autores do tema que discutem sobre a conceituação dos fenômenos aqui estudados.

Este trabalho tem caráter exploratório uma vez que busca definir e explorar as implicações dos lapsos urbanos enquanto fenômeno. A discussão foi realizada através de levantamentos bibliográficos e cartográficos, análise dos dados e mapas, visitas técnicas para constatação da situação atual das áreas e por fim construção de hipóteses acerca das causas, permanência e efeitos futuros da existência dos lapsos dentro do tecido urbanizado de Cáceres.



Assim foi possível construir os três pilares teóricos que sustentam este tema, onde no primeiro (Vazios x lapsos urbanos: porque um novo conceito) foram desenvolvidas as discussões entorno da desmistificação do tema/título deste trabalho, explicando através da visão de outros autores sobre a conceituação dos vazios urbanos e sua imprecisão enquanto conceito. Em segundo (desenvolvimento urbano e seus instrumentos legais) foram abarcadas perspectivas sobre a cidade em desenvolvimento os seus desafios, assim como esclarecer o suporte legislativo das ações sobre o tecido urbano através da explanação sobre a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade.

Por fim o terceiro tópico (Cáceres e seu tecido urbano) teve como intenção contextualizar o leitor sobre a cidade de Cáceres, onde através de dados confiáveis como os do IBGE e autores locais que tratam da história da cidade, construindo um panorama que ilustra a realidade e o passado da cidade.

A pesquisa foi então desenvolvida e executada através dos passos que aqui se colocam, seguindo uma ordem de construção do conhecimento e da discussão, de forma a responder aos objetivos do trabalho. Realizado através da coleta de dados comparativos e visitas ao local estudado, assim como a análise das imagens de satélite da cidade.

Para fins de parâmetro comparativo sobre o potencial de utilização e ocupação do solo urbano em Cáceres foi preciso encontrar um residencial em pleno funcionamento e que seja considerado minimamente habitável e regular (isso inclui a necessidade de infraestruturas mínimas instaladas e em funcionamento e também áreas públicas e áreas verdes), para que assim possa ser encontrada uma razão entre o tamanho geral do residencial e a quantidade de moradias inseridas ali, tendo como resultado uma área geral por habitação. Essa unidade deverá ser utilizada na tabela em que se compara as áreas dos vazios urbanos com o potencial construtivos deles.

Ao fazer a análise da cidade através do mapa de satélite foi possível visualizar com maior clareza que as áreas ociosas ou vazios urbanos de Cáceres não poderiam ser incluídos todos dentro de uma mesma categoria, pois suas características específicas em cada situação e a influência na urbanização estão em patamares distintos. Assim foi preciso definir parâmetros sobre o objeto de pesquisa, utilizando-



os para definir os lapsos urbanos justamente definindo por exclusão aquilo que não é; evidenciando assim as áreas que fazem parte deste objeto de pesquisa.

O trabalho foi pautado principalmente na análise de imagens de satélite atualizadas até 2021, nas quais foram demarcados no tecido urbano da cidade de Cáceres os principais lapsos urbanos. Sendo delimitados a partir de raios de abrangência a cada 500 metros, distância essa definida para facilitar a leitura do mapa (porém não existe nenhum impedimento para que essa distância seja reduzida ou aumentada conforme o objeto de estudo), e tendo seu centro condizente com a praça central da cidade (Praça Barão do Rio Branco), escolhida principalmente devido a sua centralidade e referência urbana para a população cacerense.

As análises feitas a partir dos mapas de satélite se deram da seguinte forma: A partir de um ponto central foram traçados raios de abrangência de 500m em 500m para que pudesse ser possível visualizar o tamanho e espraiamento da cidade de Cáceres e a que distância do centro estão os lapsos urbanos.

Devido a alguns motivos como: o tamanho da área da cidade de Cáceres, o fato de os principais lapsos urbanos do estudo estarem mais próximos do ponto central e a própria análise do tecido urbano de Cáceres se tornar inviável devido ao grande espraiamento da cidade, foram analisados os raios até 3.000m ou 3,00km, essa distância se torna interessante para o fomento de circulação de pedestres e ciclistas que precisam se deslocar até o centro urbano, devido à ser distância percorrível.

Então foi avaliada a linha de curvatura do raio, demarcando assim as áreas que pudessem ser caracterizadas como vazios urbanos excluindo as áreas públicas como praças, parques e/ou terrenos que se caracterizam como tal, assim como os loteamentos que estão em processo de consolidação. Para esse procedimento foi realizada a classificação das áreas ociosas em 4 tipologias, sendo 1 – Especulação imobiliária, 2 – Quadras ociosas, 3 - Lapso urbano, 4 - Expansão urbana e 5 – Loteamentos irregulares. Essa classificação foi criada para melhor ilustrar a problemática urbana na cidade de Cáceres.

Com as áreas localizadas criou-se então uma poligonal em toda a extensão da área entendida como Lapso urbano, entendendo as dimensões de cada área. Ao evidenciar os tamanhos é possível visualizar melhor qual seria o potencial construtivo



e ocupacional dessas áreas com moradias, comércios e outros, utilizando como referência base a unidade de medida comparativa estabelecida anteriormente.

Com as demarcações de localização e dimensões das áreas realizadas foi possível organizá-las em uma tabela pelo sistema de pontos, onde a presença do lapso urbano em cada um dos entre raios equivale a 1 ponto, dessa forma foi possível visualizar qual lapso tem a maior extensão em relação aos raios de abrangência, assim como qual entre raios possui a maior incidência de lapsos urbanos. Além disso com as áreas aproximadas de cada lapso urbano e com a unidade comparativa definida foi possível calcular a quantidade média de moradias que caberiam em cada lapso urbano, dando assim a dimensão de potencial ocupacional dessas áreas.

Ao realizar os procedimentos descritos acima, conseguiu-se atingir os principais objetivos deste trabalho, que tem como intenção não somente discutir as problemáticas urbanas como também avançar no conceito de vazios urbanos e a classificação criada, compreendendo melhor as particularidades do tecido urbano de Cáceres (e possibilitar pesquisas em outras áreas).

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES: CÁ CERES E OS LAPSOS URBANOS

Para iniciarmos as discussões acerca de tudo o que foi escrito anteriormente e o que virá neste tópico é preciso salientar que serão feitas afirmativas com base na pesquisa bibliográfica, nas análises do mapa por satélite da cidade de Cáceres, seguindo a metodologia proposta. Mas também, com base na experiência profissional do autor que atual desde 2017 na cidade de Cáceres como Arquiteto e Urbanista. Existe, pois, previamente uma vivência com a cidade, seus habitantes e as áreas urbanas, assim como, com as dificuldades em lidar com os costumes dos habitantes e as burocracias dos órgãos públicos (o que não é exclusivo da população cacerense). Dito isso, iniciamos as discussões.

Como unidade comparativa de medida urbanística será utilizado a área do residencial Dom Máximo, escolhido principalmente pela sua proximidade com um dos principais lapsos urbanos demarcados neste trabalho, evidenciando assim o contraste da ocupação do solo urbano entre eles. É um conjunto habitacional de interesse social dentro do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) do Governo Federal, que foi finalizado no ano de 2016 e conta com mais de 500 casas com 2 e 3 quartos, mais

sala e cozinha. As figuras a seguir demonstram o tamanho do empreendimento e a urbanização realizada no residencial:

Figura 2 - Imagem de satélite do residencial Dom Máximo (delimitado com a poligonal rosa) em Cáceres-MT.



Fonte: Google Earth, 2021. Editado pelo autor.

Figura 3 - População recebendo as casas no Residencial Dom Máximo em Cáceres



Fonte: NAVARRO, 2016

Figura 4 - Fotografia de uma das ruas do Residencial Dom Máximo em Cáceres-MT



Fonte: CASTRILLON, 2017

Como consta no site da construtora do empreendimento o Grupo FV [2016?] “O Residencial Dom Máximo é a porta de entrada para sua nova vida em Cáceres. São 500 unidades habitacionais construídas” que possuem infraestrutura necessária para o funcionamento do residencial, como: iluminação pública, ruas asfaltadas, água encanada, coleta e estação de tratamento de esgoto, áreas públicas e áreas verdes. Conforme informado por Navarro:

O residencial possui 420 casas, ruas asfaltadas, e uma estação de tratamento (ETA) moderna, com raios ultravioletas que depuram os resíduos, fazendo com que a água que será despejada na lagoa de decantação chegue ao destino limpa. As casas são casas de dois ou três dormitórios, sala, cozinha e banheiro. Todas as unidades foram vendidas, e mais uma etapa com cem casas está com obras em andamento no residencial. (NAVARRO, 2016)



Ademais o Residencial Dom Máximo foi escolhido por estar dentro dos raios de abrangência delimitados na metodologia, servindo de contraste urbano devido a localização próximo a um dos principais lapsos urbanos. Para fins de comparação de ocupação construtiva serão consideradas os seguintes dados: 500 unidades habitacionais, em 225 mil m² (conforme área aproximada retirada da ferramenta Google Earth), sendo 1 casa a cada 450,00m².

Isso será feito aqui para demonstrar o potencial construtivo com objetivo residencial existente nos lapsos urbanos. De forma alguma a comparação do Residencial Dom Máximo entrará no mérito sobre a qualidade das casas ou sobre quem as habita. A ideia aqui é dar uma dimensão sobre a quantidade de habitantes que poderiam usufruir dos lapsos urbanos em Cáceres. Definidos estes dados, partimos para a execução da metodologia desenvolvida para este trabalho.

A classificação seguirá uma lógica básica crescente de acordo com suas características e efeitos sobre a cidade conectando-os com o tamanho dimensional das áreas. Lembrando que essa foi uma classificação definida dentro do conceito de vazios urbanos e afunilada para o novo conceito explicado anteriormente de lapsos urbanos. Segue a classificação definida da seguinte forma: 1 - característica dimensional, 2 - característica de localização no tecido da cidade, 3 - característica de justificativa da sua existência, 4 – característica adicional. Assim temos a **classificação dos vazios urbanos:**

- A. **Especulação imobiliária** – Terrenos de diferentes tamanhos; que se encontram ociosos dentro de uma quadra já consolidada e urbanizada; servindo possivelmente como reserva de valor para o proprietário;
- B. **Quadras ociosas** – Quadras inteiras ou metade, com menos de 50% ocupação; localizadas em uma malha urbana já definida e pouco densificada; que por razões variadas encontram-se ociosas; áreas a serem densificadas;
- C. **Lapso urbano** – Grande área ou conjunto de quadras ociosas; com boa localização em relação aos raios de abrangência de 3.000m; deficientes de infraestrutura mínima e urbanização ausente durante um longo período de tempo; sua inércia prejudica o desenvolvimento da cidade.



- D. Expansão urbana** – Grandes áreas livres que não são Áreas de Preservação Permanente (APP); localizadas mais próximas ao centro urbano conforme os raios de abrangência; possivelmente vazias pela falta de incentivo em urbanização; tem grande potencial construtivo (devido sua localização) caso seja urbanizado.
- E. Loteamentos irregulares** – Grandes áreas com arruamentos demarcados, porém sem infraestrutura; geralmente logo após bairros urbanizados e sem outros bairros na sequência; possivelmente para ganho financeiro sem regularidade e pagamento de tributos; poderá se tornar um lapso urbano futuramente.

Com a classificação definida e a discussão teórica anteriormente estabelecida, pôde-se então ser observado os traços que melhor definissem os lapsos urbanos, principalmente os da cidade de Cáceres-MT. As qualificantes estabelecidas foram assim definidas justamente para evidenciar as características que as diferem das outras classificações.

Entre os traços mais evidentes podemos destacar: estarem dentro do perímetro urbano e com plena acessibilidade pela malha viária até o centro urbano; estarem rodeadas por loteamentos em consolidação ou bairros construídos (evidenciando ainda mais a falta de urbanização do lapso urbano); existir interesse de ocupação da população quanto a localização. Isso pode ser percebido ao analisar o entorno dos lapsos e sua devida ocupação urbana; estarem com menos de 25% de ocupação com construções residenciais e/ou comerciais, demonstrando assim a sua majoritária ociosidade.

Geralmente os lapsos urbanos estão em boa localização e por esse motivo têm proximidade para a instalação de serviços básicos como água encanada, energia elétrica, rede de telefonia e internet; também possuem arruamentos abertos ou demarcados, demonstrando as quadras com seus lotes ou então são áreas não loteadas que possuem acesso direto de vias urbanas, demonstrando sua possibilidade de urbanização. Além disso de alguma forma são fator de prejuízo para a continuidade do tecido urbanizado e por consequência o desenvolvimento de toda



a área de entorno; estão delineado no tecido urbano da cidade de Cáceres há 15 anos¹ ou mais conforme a análise das imagens de satélite.

Esses traços evidenciam que a existência e permanência em inércia do lapso urbano pode ser considerada uma falha no tecido urbanizado, principalmente devido ao contraste de ocupações e urbanização. A existência dessas áreas nas mãos de poucos proprietários que provavelmente aguardam pela transferência de valor através da especulação imobiliária, deixa claro que a tolerância do Poder Público para com os lapsos urbanos pode ser considerado uma falha no desenvolvimento urbano da cidade de Cáceres.

Assim serão apresentados os mapas da cidade de Cáceres, com as respectivas demonstrações de pontos importantes, raios de abrangência, e então das demarcações dos vazios urbanos, demonstrando a quantidade exacerbada e suas extensões aproximadas (conforme áreas retiradas do Google Earth Pro), seguindo a classificação definida anteriormente. A seguir uma imagem de satélite geral da cidade de Cáceres (Figura 5) com a demarcação de pontos importantes e os raios de abrangência a cada 500m com seu centro na Praça Barão do Rio Branco (que é a praça central da cidade):

¹ Temporalidade definida devido ao mapa mais antigo e legível da cidade de Cáceres disponível na plataforma Google Earth ser do ano de 2006. Além disso esse período também foi considerado como plausível para ser analisado a partir do aspecto político, visto que do ano 2006 até 2021 a cidade de Cáceres teve 4 eleições municipais e está na 5ª gestão municipal, evidenciando que várias equipes de gestão municipal (excluindo-se os servidores efetivos que são constantes) tiveram oportunidade de agir sobre o desenvolvimento da cidade de Cáceres e tratar dos vazios urbanos.



Figura 5 – Demarcação dos raios de abrangência e pontos importantes

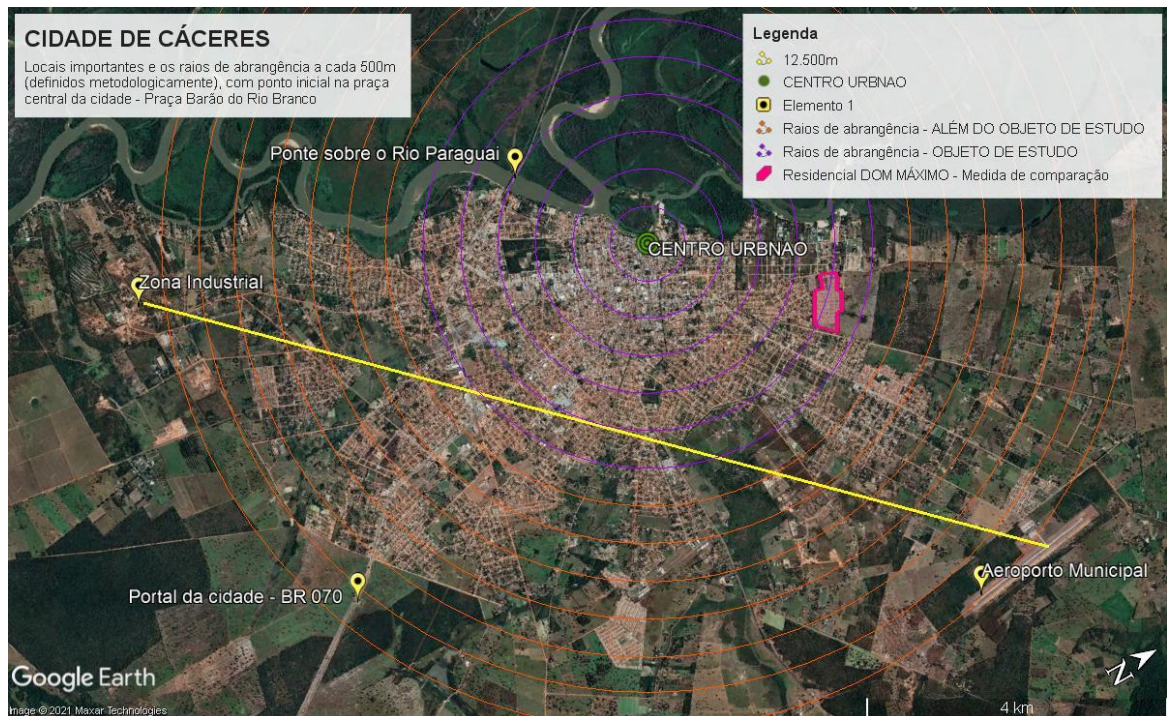
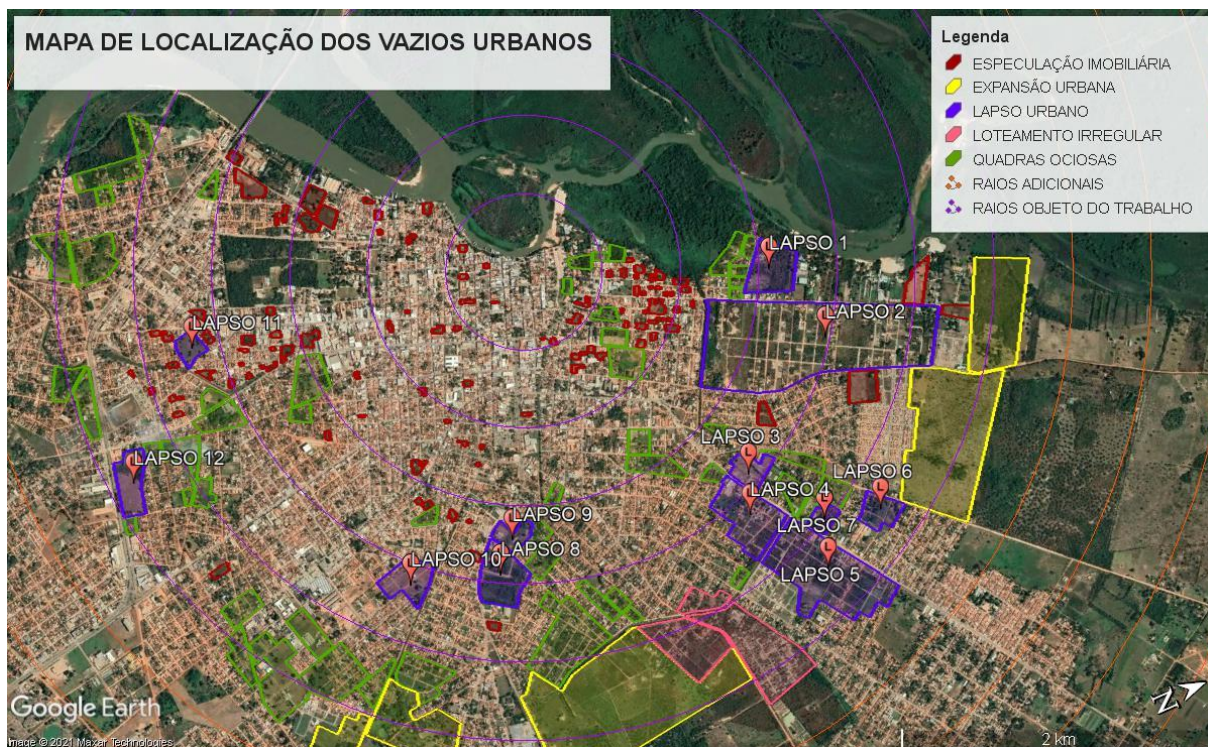


Imagem de satélite com demarcação de pontos importantes como: Linha reta com os equipamentos urbanos mais longínquos (12.500m dentro do perímetro urbano), centro urbano na praça central (Praça Barão do Rio Branco) e a localização do Residencial Dom Máximo que será utilizado com unidade de medidas comparativo. (Fonte: Google Earth, 2021)

Na imagem de satélite da figura 5 é possível observar que os raios de abrangência foram divididos em duas cores, os que são objeto de estudo estão em roxo (6 raios a cada 500m que totalizam 3.000m) e os adicionais estão em alaranjado (7 raios a cada 500m que totalizam 3.500m), somados eles abrangem um raio total de 6.500m e abarca os dois locais na extremidade da cidade, o Aeroporto municipal e a Zona industrial, que estão equidistantes aproximadamente 12.500m em linha reta.]

A seguir o mapa principal onde foram delimitadas as áreas dentro dos raios a cada 500m totalizando 3.000m. A demarcação seguiu a classificação especificada neste trabalho onde, 1 – Especulação imobiliária (cor vermelho), 2 – Quadras ociosas (cor verde), 3 – Lapsos Urbanos (cor azul), 4 – Expansão Urbana (cor amarela) e 5 – Loteamentos irregulares (cor rosa). Essa diferenciação por cores evidencia mais a necessidade de diferenciação dos vazios na análise urbanística. Fica claro que a cidade de Cáceres apesar de espreada e horizontalizada, possui muitas falhas no desenvolvimento da sua urbanização, como mostra o mapa:

Figura 6 - Mapa de localização dos vazios urbanos



Mapa com os raios de abrangência e a demarcação das áreas conforme a classificação definida. Editado pelo autor (Fonte: Google Earth, 2021)

Cáceres enquanto uma cidade que cresceu mais do que se desenvolveu demonstra o quanto o poder público e a sociedade em geral ainda precisam fazer para atingir o pleno direito a cidade sustentável, principalmente no quesito de infraestrutura urbana que é insuficiente em diversas áreas na cidade; e principalmente nos lapsos urbanos. Isso pode ser visto principalmente pela falta de asfaltamento das vias e iluminação pública inadequada, também é possível encontrar locais dentro dos raios de estudo que não possuem água encanada.

O quadro a seguir analisa através de um esquema de pontos e proporcionalidade os dados de área e abrangência dos lapsos urbanos. Na primeira coluna estão listados os lapsos urbanos conforme a nomenclatura no mapa da figura 6, na segunda coluna a área aproximada de cada lapso (retirada do programa Google Earth, 2021), nas colunas de 3 a 9 são pontuados os lapsos urbanos (sendo atribuído 1 ponto para cada entre raios que o lapso está localizado) conforme sua extensão através dos raios de abrangência (assim um lapso pode se estender por mais de um raio), na coluna 10 são somados os pontos atribuídos anteriormente, e na coluna 11 é feita uma conta seguindo os dados estabelecidos no início deste tópico, tendo como

unidade comparativa (do Residencial Dom Máximo), foi considerada que cada moradia consome uma área aproximada de 450,00m² (considerando o terreno e todas as infraestruturas) e também um comparativo de ocupação, respondendo a questão “Quantas casas e pessoas poderiam viver nos lapsos apresentados?”. Assim temos:

Figura 7 - Quadro de análise dos lapsos urbanos

LAPSO URBANO	Área aproximada (m ²)	Localizado nos raios							ABRANGÊNCIA DO LAPSO NOS RAIOS	Unidade Res. Dom Máximo
		0 / 500	500 / 1000	1000 / 1500	1500 / 2000	2000 / 2500	2500 / 3000	3000 / acima		Quantidade de casa (1 a cada 450m ²)
Lapso Urbano 1	85600,00			1	1				2	190
Lapso Urbano 2	702800,00			1	1	1	1		4	1562
Lapso Urbano 3	41100,00				1	1			2	91
Lapso Urbano 4	128100,00				1	1			2	285
Lapso Urbano 5	284200,00					1	1	1	3	632
Lapso Urbano 6	45600,00						1		1	101
Lapso Urbano 7	22300,00					1	1		2	50
Lapso Urbano 8	94300,00				1	1			2	210
Lapso Urbano 9	31800,00				1				1	71
Lapso Urbano 10	64600,00				1	1			2	144
Lapso Urbano 11	26900,00					1			1	60
Lapso Urbano 12	65000,00						1		1	144
SALDO DE LAPÇOS POR RAIOS DE ABRANGÊNCIA		0	0	2	7	8	5	1		
		SALDO DE MORÁDIAS								3538
		Se considerarmos que cada moradia tem em média 4, essas casas poderiam abrigar quantas pessoas?								14154

Fonte: Criado e editado pelo autor, 2021

Dessa forma podemos deduzir as seguintes informações:

O lapso com maior extensão através dos raios é o Lapso Urbano 2, que se estende do raio de 1.000m até o 3.000m (praticamente 2km de extensão), em segundo lugar temos o lapso urbano 5 com abrangência de 3 entre raios. Coincidentemente essa área é também onde se concentram a maioria dos lapsos urbanos existentes na cidade, e dentro do objeto de estudo.

Em relação a incidência dos lapsos em cada entre raio de abrangência, temos: os raios com maior quantidade de lapsos urbanos é o de 2.000 a 2.500m com 8 registros, já os raios de 1.500m a 2.000m está em segundo lugar com a maior quantidade de registros de lapsos, sendo 7 registros, demonstrando que existe uma grande quantidade de lapsos na faixa dos 2.000m do centro urbano.

Em relação a unidade comparativa com os dados colhidos do residencial Dom Máximo em Cáceres é possível notar que caso todas essas áreas dos lapsos urbanos fossem corretamente urbanizadas e ocupadas com moradias e/ou comércios, a quantidade de casas que poderiam estar inseridas nos lapsos urbanos apresentados é considerável, em um cálculo superficial chegou-se ao número de 3.538 moradias, que poderiam abrigar mais de 14.000 pessoas. Esses números para uma cidade com menos de 100 mil habitantes corresponde a quase 15% da população total, isso demonstra que essa população busca outros espaços para morar, muitas vezes loteamentos ilegais ou residenciais muito longe do centro urbano.

Para evidenciar a permanência dos lapsos urbanos no tecido urbanizado de Cáceres, será apresentado a seguir a imagem de satélite do lapso urbano 2 (que é maior em extensão nos raios). Como forma de demonstrar o fato, foram coletadas imagens de satélite dos anos de 1985, 2006, 2014 e 2021. É necessário observar principalmente o pouco ou quase nada de desenvolvimento urbano através desses 15 anos desta análise (provavelmente a área se encontra loteada há muito mais tempo do que essa análise permitiu). Seguem as imagens:

Figura 8 - Imagens de comparação do lapso 2



Imagens de satélite do Lapso Urbano 2 nos anos de 1985, 2006, 2014 e 2021.
(Fonte: Google Earth, 2021. Editado pelo autor)

Apesar da imagem de 1985 não mostrar nitidamente, é possível observar que neste ano o contorno do lapso já estava bem definido, demonstrando a inércia na ocupação que com o passar dos anos não viu o avançar do desenvolvimento de sua urbanização, principalmente dado a sua extensão territorial dentro de Cáceres, é preciso ressaltar que se trata então de mais de 35 anos de inércia. Ao observar o entorno do lapso urbano 2 é possível verificar também que houve desenvolvimento das áreas circundantes, inclusive o residencial Dom Máximo que foi utilizado neste trabalho como unidade de medidas de comparação. Para encerrar as discussões neste tópico serão mostradas a seguir algumas fotografias dessas áreas, para que seja possível visualizar a falta de ocupação e cenário de abandono dessas áreas.

Figura 9 – Lapso urbano 2



Fonte: Arquivo do Autor

Figura 10 – Lapso urbano 5



Fonte: Arquivo do Autor

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Foi possível evidenciar assim que a não urbanização dessas áreas tem ligação direta com o retardo no desenvolvimento urbano da cidade de Cáceres, principalmente porque deixam de cumprir a sua função social. Mesmo com a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade, as propriedades urbanas não estão sendo submetidas aos instrumentos existentes para coibir a inércia dessas grandes áreas urbanas. Comprovação disso é a existência dos lapsos urbanos por mais de 15 anos sem qualquer desenvolvimento expressivo que pudesse direcionar a área para a ocupação urbana e humana.

É preciso ressaltar aqui que os fenômenos aqui estudados por mais que sejam descritos na cidade de Cáceres, provavelmente não se limitam a este município, ao

buscar imagens de satélite de outras cidades do mesmo porte é possível perceber padrões semelhantes de ocupação do solo urbano em Mato Grosso e fora dele.

Durante a pesquisa foi possível constatar que muitas das implicações seriam de difícil comprovação com documentos e outras referências, principalmente por se tratar de um assunto que mesclam a função social da propriedade com a vida e posses privadas, além disso são quase inexistentes pesquisas no sentido de análise da urbanização de Cáceres que pudessem ser agregadas a este trabalho.

Através desta pesquisa foi possível então formular hipóteses sobre os motivos que levaram a existência dos lapsos urbanos na cidade de Cáceres. Segue assim algumas hipóteses que podem abrir um leque para futuras pesquisas sobre este tema:

A existência de loteamentos irregulares próximos a áreas de preservação permanente de córregos e rios, que provavelmente devido a essa condição não possuem as devidas licenças ambientais que aprovam a correta documentação junto a Prefeitura de Cáceres e ao Cartório de Registros Imobiliários. Conflitos dessa natureza geralmente tendem a demorar anos ou até mesmo décadas para serem resolvidos, o que faz com que a área fique praticamente abandonada até a resolução dos entraves jurídicos e ambientais.

Apesar de ser de difícil busca devido a questões documentais particulares é possível através de uma busca por propriedades que estão “à venda” nessas áreas estudadas ratificar que muitas estão em espólio ou em fase de inventário, ou até mesmo não estão ou serão inventariadas devido a questões financeiras das famílias, atrasando a possibilidade de desenvolvimento da urbanização devido a entraves jurídicos sobre a posse das áreas. Visto ainda que era de costume da população cacerense mais abastada nos séculos passados utilizarem a posse de terras como reserva de patrimônio com o passar dos anos este fato é um dos efeitos da criação de patrimônios para especulação imobiliária.

Também é possível colocar em foco (não só em Cáceres, mas em muitas cidades brasileiras) a falta de implementação de ferramentas de fomento do poder público sobre o espaço urbano, que possibilitam o surgimento de áreas irregulares, e que sem a presença efetiva da fiscalização prossegue com sua execução ilegal e sem qualquer previsão de infraestruturas, criando assim um círculo vicioso de produção ilegal e insustentável de urbanização.



Na figura 8 é possível visualizar que um dos principais Lapsos urbanos se encontra delineado no tecido urbano desde 1985, ou seja, são mais de 36 anos que esta área se encontra sem urbanização e ocupação efetiva do espaço. Isso se deve principalmente pelo surgimento de loteamentos em épocas em que não era preciso garantir a efetiva instalação de infraestruturas mínimas como: água encanada, asfalto, iluminação pública, energia elétrica, telefone e internet, aliados a um costume de compra de terras para especular fez com que alguns loteamentos sofressem uma hiper especulação, onde os proprietários (geralmente uma pessoa/família tem muitos terrenos no mesmo loteamento) esperam o poder público investir na área, e a Prefeitura espera os proprietários investirem, por fim nenhum dos dois investe.

A existência não só dos lapsos urbanos como também das outras tipologias de vazios urbanos traz uma série de implicações para a urbanização e a ocupação do solo urbano na cidade de Cáceres, dentre elas pode-se destacar algumas que são:

Em primeiro lugar a análise do tecido da cidade se torna extremamente complexo à medida que se afasta do centro urbano. Isso acontece principalmente porque a realidade entre o urbano e rural se mescla de tal forma que apenas a definição teórica não basta para classificar, além disso as áreas mais afastadas possuem muitas falhas decorrentes provavelmente de desmembramentos não planejados e nem loteados.

Traçando um panorama a partir de uma perspectiva política e histórica em Cáceres é possível observar que essas áreas vêm periodicamente sendo ignorada pelo poder público através das décadas, permitindo a sua existência e não dando suporte jurídico ou fomentando a instalação de infraestrutura mínima para estimular a ocupação e possibilitar seu pleno desenvolvimento urbano. Mesmo a quantidade de estudos que evidenciam esse fenômeno seja quase inexistente, devemos considerar que a Prefeitura Municipal possui corpo de funcionários aptos e capazes de analisar e constatar a necessidade de intervenção pública em determinadas áreas, como o caso dos lapsos urbanos.

A abdicação de arrecadação municipal sobre os Impostos Prediais Territoriais Urbanos – IPTU nessas áreas, devido principalmente a não regularidade das propriedades ou a não urbanização e construção de imóveis, com isso a Prefeitura

Municipal acaba deixando de arrecadar uma grande quantidade de recurso que poderiam ser convertidos em novos investimentos para a cidade.

Observa-se que é sintomático os fenômenos aqui descritos, muitos tendem a se repetir randomicamente conforme o avançar da cidade rumo as glebas (seguindo os raios de 500m é possível analisar melhor). O fato de não haver coerção efetiva do poder público sobre as áreas ociosas, tendência para que a prática deixe de ser uma exceção para ser uma preferência da população local, o que genericamente podemos dizer que se torna um costume urbanístico sobre a ocupação do solo;

Além de tudo à falta de áreas urbanizadas que possuam preço menor e proporcionem o acesso à terra urbanizada, possibilita que surjam movimentos em prol da urbanização e loteamento de áreas livres privados ou públicas, abrindo brechas para ocupações em áreas inertes no tecido urbano. Esse conflito por terras urbanas tende a piorar conforme o passar do tempo, uma vez que o Estado falha e a iniciativa privada não consegue atender a demanda existente, as pessoas boas ou má intencionadas buscam outros meios de garantir seu acesso à terra urbana e urbanizada.

Portanto, o estudo dessas áreas se tornou imprescindível para entender melhor os fenômenos urbanísticos que acontecem na cidade de Cáceres. De um modo geral enquanto as cidades médias como Cáceres não entenderem suas deficiências urbanísticas como patologias que precisam de um contraponto e serem remediadas com políticas públicas, será difícil a implantação dos instrumentos do Estatuto das Cidades, principalmente em cidades mais antigas como é o caso do objeto desse trabalho.

A história de Cáceres vista pela ótica da ocupação do solo demonstra que os costumes da população local afetam diretamente a própria população que sem perceber pagam um preço alto pela falta de urbanização e ocupação das áreas vazias, principalmente de terras com boa localização. É preciso uma sociedade mais consciente de seus próprios problemas, e um poder público mais efetivo, que se preocupe com o bem coletivo em detrimento aos interesses particulares.



REFERÊNCIAS

BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa. **Percorrendo os vazios urbanos**. In: Simpósio Perspectivas da forma urbanística no século XXI. Caderno de resumos. Florianópolis, 2003.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 5 ago. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Lei 10.257, [S. I.], 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 5 ago. 2021.

BRASIL. Ministério das Cidades / Agência Espanhola de Cooperação Internacional – AECI. **Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais** / Coordenação Geral de Renato Balbim – Brasília: Ministério das Cidades; Agencia Espanhola de Cooperação Internacional – AECI, 2008.

CASSILHA, Gilda A.; Cassilha, Simone A./ **Planejamento Urbano e Meio Ambiente**. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2009.

CASTRILLON, Luiz Fernando Santana. **Fotografias do Residencial Dom Máximo em Cáceres**. Cáceres-MT: Google maps / World Orgs, 04 2017. Disponível em: <https://br.worldorgs.com/cat%C3%A1logo/c%C3%A1ceres/complexo-de-condom%C3%ADnios/residencial-dom-maximo#>. Acesso em: 5 ago. 2021.

CHAVES, Otávio Ribeiro; ARRUDA, Elmar Figueiredo de (org.). **História e Memória: Cáceres**. Cáceres-MT: UNEMAT, 2011. ISBN 9788579110610.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª. ed. São Paulo - SP: Editora Ática, 2004. ISBN 8508032609.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba – Paraná**. Curitiba, 2006. Disponível em: http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetaileObraForm.do?select_action=&o_obra=33384>. Acesso em agosto de 2021.

FERREIRA, João Carlos Vicente. **Enciclopédia Ilustrada de Mato Grosso - Cuiabá: Buriti, 2004**. Anuário Estatístico de Mato Grosso 2005, Associação Mato-Grossense dos Municípios-AMM, Prefeitura Municipal de Cáceres. In: IBGE. Disponível em < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/caceres/historico> >. Acesso em 5 de agosto de 2021.

FILHO, Cândido Malta Campos. **Cidades Brasileiras: Seu controle ou caos: o que os cidadãos devem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 2. ed. São Paulo - SP: Studio Novel, 1992. ISBN 852130583.

GOOGLE EARTH. **Imagens de satélite da cidade de Cáceres-MT**. Cáceres-MT: Maxar Technologies, 2021. Imagens de satélite variadas da cidade de Cáceres. Escala Variadas. Disponível em: Google Earth Pro. Acesso em: 5 ago. 2021.

GRUPO FV: **Empreendimentos: Residencial Dom Máximo**. [S. l.], [2016?]. Disponível em: <https://www.fvgrupo.com.br/empreendimentos/residencial-dom-maximo/>. Acesso em: 5 ago. 2021.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados: CÁCERES**. Disponível em <<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/mt/caceres.html>>. Acesso em 05 de agosto de 2021.

MICHAELIS. **Lapso**. Editora melhoramentos Ltda. 2021. Disponível em: <https://michaelis.uol.com.br/busca?r=0&f=0&t=0&palavra=lapso>. Acesso em: 31 jul. 2021.

NAVARRO, Clarice. **Casas do Residencial Dom Máximo serão entregues hoje**. Jornal Oeste, Cáceres-MT, p. 1-1, 8 dez. 2016. Disponível em: <http://www.jornaloeste.com.br/noticias/exibir.asp?id=39877>. Acesso em: 5 ago. 2021.

PARTEZANI, Gustavo. **Desenvolvimento urbano e políticas públicas**. 2018 Disponível em < <https://arqfuturo.com.br/post/desenvolvimento-urbano-e-politicas-publicas>>, acesso em 10 de agosto de 2021.

SENADO FEDERAL. **Estatuto da Cidade 10 anos: Avançar no planejamento e na gestão urbana**. Brasília: Gabinete do Senador Inácio Arruda, 2011.

SOUSA, Sandro Luis de. **A função social da propriedade no Estatuto da Cidade**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 14, n. 2182, 22 jun. 2009. Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/13028>. Acesso em: 31 jan. 2021.