



Universidade de Brasília (UnB)  
Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de  
Políticas Públicas (FACE)  
Departamento de Administração (CCA)  
Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal

JACKSON CIRQUEIRA SETH

**Função Social da Propriedade: A Problemática dos Vazios Urbanos em Terrenos  
Públicos de Parauapebas – Pará**

Parauapebas

2024

Professora Doutora Márcia Abrahão Moura  
Reitora da Universidade de Brasília

Professor Doutor Enrique Huelva Unternbäumen  
Vice-Reitor da Universidade de Brasília

Professor Doutor Lucio Remuzat Rennó Junior  
Decano de Pós-Graduação

Professor Doutor José Márcio Carvalho  
Diretor da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas  
Públicas

Professor Doutor Rodrigo Rezende Ferreira  
Chefe do Departamento de Administração

Professora Doutora Leticia Lopes Leite  
Coordenadora-Geral UAB

Professora Doutora Fátima de Souza Freire  
Coordenadora do Curso de Especialização em Gestão Pública Municipal

**JACKSON CIRQUEIRA SETH**

**Função Social da Propriedade: a Problemática dos Vazios Urbanos em Terrenos  
Públicos Municipais de Parauapebas – Pará**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado ao Departamento de Administração e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas como requisito parcial à obtenção do grau de Especialista em Gestão Pública Municipal.

Orientador: Prof. Dr. Vanessa Cabral Gomes

Parauapebas

2024

### CIP - Catalogação na Publicação

Cf Cirqueira Seth, Jackson .  
Função Social da Propriedade: A Problemática dos Vazios Urbanos em Terrenos Públicos de Parauapebas - Pará / Jackson Cirqueira Seth; orientador Dr. Vanessa Cabral Gomes. -- Brasília, 2024.  
30 p.

Monografia (Especialização - Gestão Pública Municipal) -- Universidade de Brasília, 2024.

1. Função Social da propriedade. 2. Vazios Urbanos. 3. Bens Públicos . 4. Gestão Urbanística. 5. Plano Diretor. I. Cabral Gomes, Dr. Vanessa , orient. II. Título.

Jackson Cirqueira Seth

**Função Social da Propriedade: A Problemática dos Vazios Urbanos em Terrenos  
Públicos Municipais de Parauapebas – Pará**

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado ao Departamento de Administração e Atuariais da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas Públicas como requisito parcial à obtenção do grau de Especialista em Gestão Pública Municipal.

**Data de aprovação:** 14/08/2024.

---

Prof. Dr. Vanessa Cabral Gomes  
Orientador

---

Prof. Dr Jorge Luis Triana Riveros  
Professor - Examinador

## RESUMO

A legislação brasileira estabelece que a propriedade urbana deve atender às necessidades dos cidadãos em termos de qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas, diretrizes que, segundo alguns teóricos, também deveriam ser aplicadas a imóveis públicos. Contudo, nas grandes e médias cidades, é comum encontrar imóveis públicos que desrespeitam esses princípios, permanecendo sem uso econômico ou social, e, portanto, esvaziados de utilidade para a coletividade. Diante disso, esta pesquisa tem como objetivo investigar e analisar a existência de vazios urbanos de propriedade do município de Parauapebas, que, por não serem utilizados, carecem de função social. Para alcançar esse objetivo, foi realizada uma pesquisa bibliográfica, complementada por um levantamento de dados em mapas disponibilizados pela prefeitura, além da validação dessas informações por meio do Aplicativo Google Earth Pro e do cadastro imobiliário municipal. Como resultado desse estudo de caso, foram identificados 53 imóveis municipais inutilizados, desprovidos de função social. A pesquisa destaca que esses espaços representam oportunidades para que o poder público municipal promova o bem-estar coletivo no município.

**Palavras-chave:** Vazios Urbanos; Função social da propriedade; uso e ocupação do solo; bens públicos.

## ABSTRACT

Brazilian legislation establishes that urban property must meet the needs of citizens in terms of quality of life, social justice and development of economic activities, guidelines that, according to some theorists, should also be applied to public properties. However, in large and medium-sized cities, it is common to find public properties that disrespect these principles, remaining without economic or social use, and, therefore, devoid of usefulness to the community. Given this, this research aims to investigate and analyze the existence of urban voids owned by the municipality of Parauapebas, which, as they are not used, lack social function. To achieve this objective, a bibliographical research was carried out, complemented by a survey of data on maps made available by the city hall, in addition to validating this information through the Google Earth Pro Application and the municipal real estate registry. As a result of this case study, 53 unused municipal properties were identified, devoid of social function. The research highlights that these spaces represent opportunities for municipal public authorities to promote collective well-being in the municipality.

**Keywords:** Urban Voids; Social Function of Property; Land Use and Occupation; Public Goods.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO .....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 Problema .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Justificativa.....</b>	<b>10</b>
<b>1.3 Objetivo Geral.....</b>	<b>10</b>
<b>1.4 Objetivos Específicos .....</b>	<b>10</b>
<b>2 REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>11</b>
<b>2.1 Função Social da Propriedade .....</b>	<b>11</b>
<b>2.2 “Vazios Urbanos”.....</b>	<b>11</b>
<b>2.3 Breve Contextualização Sobre “Vazios Urbanos” e Função Social da Propriedade no Brasil. ....</b>	<b>12</b>
<b>3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....</b>	<b>14</b>
<b>3.1 Local do estudo de caso - Parauapebas.....</b>	<b>14</b>
<b>3.2 Importância da Pesquisa Estudo de Caso.....</b>	<b>15</b>
<b>3.3 Coleta de dados .....</b>	<b>15</b>
<b>3.4 Definição do escopo da pesquisa.....</b>	<b>16</b>
<b>4 RESULTADOS E ANÁLISES .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1 Resultados.....</b>	<b>16</b>
<b>4.1.1 Zona Central .....</b>	<b>16</b>
<b>4.1.2 Zona Norte .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1.3 Zona Nordeste .....</b>	<b>20</b>
<b>4.1.4 Zona Sul.....</b>	<b>23</b>
<b>4.1.5 Zona Sudeste.....</b>	<b>23</b>
<b>4.2 Análise.....</b>	<b>26</b>
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>27</b>
<b>6 REFERÊNCIA.....</b>	<b>28</b>

# 1 INTRODUÇÃO

Segundo Bessa, Machado Silva & Soares (1996), nas cidades brasileiras, a reprodução espacial obedece predominantemente aos interesses capitalistas, o que, por sua vez, leva à reprodução desordenada do espaço urbano. Nesse contexto, cabe ao poder público formular políticas públicas e estabelecer regras que combatam essas distorções, promovendo uma cidade mais justa e equilibrada, onde o acesso a serviços, infraestrutura e moradia de qualidade seja garantido a todos os cidadãos. Nesse sentido, o conceito de função social da propriedade surge como um importante instrumento, assegurando que o uso do solo urbano promova o bem-estar coletivo, evite a segregação socioespacial e garanta que o desenvolvimento urbano ocorra de forma planejada, sustentável e inclusiva, atendendo às necessidades da população.

A Constituição Brasileira de 1988 estabelece que a propriedade territorial urbana deve cumprir uma função social, a qual é determinada pelo instrumento básico de política e desenvolvimento urbano, o Plano Diretor (Art. 182, Constituição Federal de 1988). No entanto, o Estatuto da Cidade, lei que regulamenta esse artigo, afirma que, além de cumprir as determinações do Plano Diretor, a propriedade urbana deve assegurar o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001).

No art. 2º da referida lei, é estabelecido o objetivo da política urbana, “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana”, logo depois no “inciso I” são definidas diretrizes gerais como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

Posto isto, é importante salientar o conceito de “vazios urbanos”: imóveis inutilizados ou subutilizados nas grandes e médias cidades que desrespeitam o princípio constitucional da função social por não seguirem essas diretrizes do Estatuto da Cidade ou apresentarem usos incompatíveis com o plano diretor municipal.

Nesse contexto, e com base no princípio da função social da propriedade, esta pesquisa propõe, através de um estudo de caso, investigar a existência do fenômeno dos 'vazios urbanos' nos imóveis públicos de propriedade do município de Parauapebas, Pará, Brasil.

## 1.1 Problema

Segundo Brito (2017), o solo precisa ser utilizado para garantir que, na cidade, seja promovida uma equidade urbana, haja o atendimento às necessidades da maioria e possa ser instrumento para atenuar as expressões da questão social. Dessa maneira, um espaço urbano

não utilizado ou desocupado surge como problema para a coletividade mesmo sendo ele de propriedade do município, pois o seu desuso supõe também a não provisão de infraestrutura urbana para essas áreas, como fornecimento de equipamentos de lazer ou até mesmo o desperdício da infraestrutura investida pelo município, como asfaltamento, água encanada, ou outros serviços que foram instalados, mas não são consumidos devido a existência desses espaços em desuso, chamados de “vazios urbanos”. Nesse sentido, questiona-se: quais são os “vazios urbanos” no município de Parauapebas que são de propriedade do município e quais regiões são mais incidentes?

## **1.2 Justificativa**

O tema surgiu mediante a percepção de que a cidade de Parauapebas apesar de ter apenas 36 anos enfrenta grandes desafios em relação a gestão urbanística, pois devido a fenômenos como, acelerada expansão da malha urbana ou o grande contingente migratório, percebe-se esses espaços, “vazios urbanos” que deveriam ser usados para cumprir a função social “atender as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas” (Brasil, 2001, art. 39). Nesse sentido, essa pesquisa se torna importante por proporcionar uma visão prática e científica aos gestores municipais e a própria sociedade, que poderão dispor de informações que possam levá-los a reflexões e a tomada de decisões mais assertivas em relação à política urbana do município.

## **1.3 Objetivo Geral**

Busca-se investigar e analisar a existência do fenômeno dos “vazios urbanos” em imóveis públicos de propriedade do município de Parauapebas, Pará.

## **1.4 Objetivos Específicos**

- Identificar áreas em que há “vazios urbanos “ no município com o auxílio de mapas em AutoCAD e imagens de satélite;
- Identificar a relação dos “Vazios Urbanos” localizados com o conceito de função social da propriedade;
- Explorar como esse fenômeno se configura territorialmente no município;

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1 Função Social da Propriedade**

Conforme discussão iniciada anteriormente, o conceito de função social da propriedade, ora adotado, perpassa pelo dever dos proprietários em usufruir dessas áreas de forma a atender interesses sociais, favorecer a justiça social e combater a concentração de riqueza. O que não implica em negar o direito individual sobre a terra, garantido constitucionalmente, mas impõe o dever de não manter as propriedades ociosas por longos períodos (PIRES, 2007; FARIAS 2012).

Segundo Santin e Leidens (2006), o conceito de função social, prima pelo interesse coletivo e torna claro que, ainda que o direito individual não seja negligenciado, o proprietário não detém o domínio absoluto do uso do imóvel. O que implica dizer que o usufruto dos imóveis deve contribuir com o aprimoramento do espaço urbano, em resposta aos anseios da sociedade na conquista pelo direito à cidade.

Para Moreira (2018), interpretando Celso Antônio Bandeira de Mello (1987), é possível também uma dupla acepção de função social da propriedade, a primeira delas diz que a propriedade deve cumprir um destino útil e produtivo economicamente, a fim de satisfazer as necessidades sociais, de acordo com o tipo do bem, as características e aptidões do imóvel, vinculadas a uma utilidade específica. A segunda acepção atribui um conteúdo vinculado a objetivos comprometidos com a realização de uma sociedade mais justa e igualitária, sendo possível a adoção de medidas normativas que assegurem um rumo social à propriedade, a partir da sua justa distribuição, buscando maior igualdade diante da oportunidade de acesso à propriedade.

### **2.2 “Vazios Urbanos”**

O rápido crescimento nas cidades gera, muitas vezes, como consequência um processo de urbanização sem a estrutura necessária para alocar a população. Como resultado desse processo, surge a implantação de novos loteamentos, que são produzidos de forma descontínua, gerando por vezes vazios urbanos (OLIVEIRA; PEREIRA, 2016).

Os diversos tipos de vazios são conceituados por autores como Freitas e Negrão (2014) como espaços vagos no perímetro urbano, com a visão de que sua destinação e uso social não se dão enquanto áreas inutilizadas ou subutilizadas no pleno de suas possibilidades ou em desuso. Nesse sentido, Reis (2007), observa que há grande variedade de vazios distribuídos pelo perímetro urbano, de forma que são encontradas em áreas periféricas, como também em

áreas centrais, sendo considerados muitas vezes como definição da forma que ocorreu o crescimento das cidades e a partir da existência de novos loteamentos, deixando vazias áreas de propriedade e tamanhos diferentes, com diversas ocorrências urbanas e ambientais problemáticas.

Segundo Borde (2006), somente em meados do século XIX que esses espaços se tornam uma categoria inquietante no contexto da vida urbana. É consensual que o pós-industrial com a crise do capitalismo, a qual culminou a um processo de desindustrialização, bem significativo na Europa e Estados Unidos, e conseqüentemente, levou os vazios urbanos a se tornarem um fenômeno cada vez mais expressivo, estando relacionados aos desusos de áreas industriais, comerciais e portuárias, segundo estudos de Sousa (2010), Cavalcanti (2017) e Borde (2006).

### **2.3 Breve Contextualização Sobre “Vazios Urbanos” e Função Social da Propriedade no Brasil.**

No contexto das cidades brasileiras a (re) produção espacial obedece, primordialmente, os interesses do capital, das classes elitistas, do poder público e da empresa imobiliária e essas organizações sociais submetem a utilização do solo urbano apenas aos interesses capitalistas, gerando assim um processo de segregação e exclusão socioespacial, bem como a alta dos preços da terra urbana e da moradia. Essa lógica determina dois processos básicos: o primeiro diz respeito à localização diferenciada da população urbana de acordo com a sua camada social, e o segundo, refere-se à reprodução desordenada do espaço urbano, em que de um lado representa uma resposta ao aumento populacional e de outro o processo de valorização da terra, que deixa vazias áreas imensas da cidade como reserva de valor, para a especulação, aumentando a distância entre as áreas centrais e periféricas (Bessa, Machado Silva & Soares, 1996).

Essas áreas localizadas na malha urbana das cidades que são deixadas como reserva de valor que não exclusivamente, mas também são causadoras do distanciamento dos centros às áreas periféricas dos municípios, são alvos de políticas urbanísticas que visam reverter essa lógica de desigualdade que distanciam menos favorecidos de áreas mais assistidas pelo poder público. Em Parauapebas, o Plano Diretor (2021) estabelece como diretriz: planejar o desenvolvimento da cidade de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e ainda planejar, ordenar e controlar o uso do solo de forma a combater e evitar a utilização inadequada dos imóveis urbanos, a retenção especulativa do imóvel urbano que resulte em sua subutilização ou não utilização e o uso inadequado dos espaços públicos (PARAUPEBAS, 2021).

Os espaços públicos, termo que carece de fontes externas ao plano diretor de Parauapebas, será entendido aqui de acordo com o Código Civil (Lei nº 10.406/2002): os bens públicos são classificados em bens de uso comum do povo, como ruas, praças e praias; bens de uso especial, como edifícios e terrenos destinados a serviços públicos; e bens dominicais, que são propriedades do Estado sem destinação específica.

Nesse sentido, imóveis que deveriam ser destinados à realização de serviços públicos, que diferente das propriedades particulares, não são enxergados como reservas de valor, deveriam também respeitar o princípio constitucional da função social da propriedade? Há autores no âmbito jurídico que defendem que a função social é inerente aos bens públicos. Di Pietro (2006), adota esse raciocínio e afirma que falar de função social da propriedade pública chega a soar como pleonasma. Carneiro e Silva (2020), afirmam ainda que a Constituição de 1988, a partir do art.182, adota, expressamente, o princípio da função social da propriedade privada e, implicitamente, com menos clareza, o princípio da função social da propriedade pública.

Em relação a atuações no âmbito da União, Moreira (2018, p. 110), reconhece os esforços realizados, a partir de 2003 pelo governo federal visando alterar os princípios da política de gestão do patrimônio da União, em sintonia com o ideário da reforma urbana vivida nessa época, que visava “[...] garantir que todo imóvel da União cumpra sua função social e ambiental em equilíbrio com a função de arrecadação”, por meio da aplicação da Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM), da Concessão do Direito Real de Uso (CDUR) e da outorga do Termo de Autorização de Uso Sustentável (TAUS), este último utilizado em caso de áreas de várzea e mangue, visando garantir a permanência de comunidades tradicionais na orla marítima e fluvial. O Autor ainda reforça que só com a aprovação do Estatuto da Cidade é que, no âmbito governamental, esse entendimento foi ganhando força e ainda destaca as diretrizes definidas em 2003 para a destinação de imóveis da União:

Priorizar a destinação de imóveis da União para políticas de inclusão social, preservação ambiental e apoio à provisão habitacional para a população de baixa renda; promover a regularização fundiária das áreas ocupadas pela população de baixa renda; promover a gestão compartilhada dos bens imóveis da União na orla marítima; comprar imóvel para uso de órgãos federais somente após esgotadas todas as possibilidades de ocupação de imóvel próprio (Brasil, 2010, p. 15).

Sobre a CUEM (concessão de uso especial para fins de moradia), Moreira (2018), afirma que é um importante mecanismo para viabilizar ações de regularização fundiária de interesse social em terras da União, numa perspectiva inclusiva e de garantia da eficácia da função social

da propriedade pública ocupada por população de baixa renda, sendo considerado direito subjetivo que deve ser reconhecido por via administrativa a partir da emissão de título, desde cumpridos os requisitos: pessoa que, até 30 de junho de 2001, possuir como seu, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, até 250m<sup>2</sup> de imóvel público situado em área urbana, utilizando-o para sua moradia ou de sua família. O autor destaca ainda que a primeira titulação de Concessão de Uso Especial para fins de Moradia Coletiva em terras da União foi viabilizada somente no ano de 2009, tendo como beneficiárias as famílias moradoras do Sítio Conceiçãozinha, no município do Guarujá, em São Paulo.

### **3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

Segundo Gil (2002), é sabido que toda e qualquer classificação se faz mediante algum critério, portanto, quanto ao critério objetivo a presente pesquisa se apresenta como descritiva, pois têm como objetivo primordial a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis.

#### **3.1 Local do estudo de caso - Parauapebas**

Parauapebas é um município no interior do Pará com uma população média de 267 mil habitantes, está integrado na região de Carajás onde se tem a maior mina de minério de ferro do mundo e conseqüentemente tem sua economia baseada na exploração mineral, onde por sua vez, atrai muitos imigrantes de diversas regiões do país. O seu PIB per capita é de cerca de 227.449,71 reais sendo, portanto o 3º maior do estado e o 37º maior do país, segundo dados IBGE (2021).

Dada a potencialidade econômica, a cidade de Parauapebas atraiu imigrantes de praticamente todas as partes do país, o que causou uma explosão populacional. Em números, a população de Parauapebas saltou de 71.591 habitantes em primeiro de agosto do ano 2000, para 271.577 residentes em primeiro de agosto de 2022 (IBGE, 2021). Esse fenômeno, por sua vez, desencadeou um grande crescimento do número de bairros, loteamentos e ocupações irregulares. Entre os anos de 2006 e 2021, de acordo com os Planos Diretores dos respectivos anos, o número de bairros saltou de 16 para 42, fora os loteamentos irregulares e clandestinos.

### **3.2 Importância da Pesquisa Estudo de Caso**

Para Gil (2002), o estudo de caso é uma modalidade de pesquisa amplamente utilizada nas ciências sociais. Consiste no estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento.

Nas ciências, durante muito tempo, o estudo de caso foi encarado como procedimento pouco rigoroso, que serviria apenas para estudos de natureza exploratória. Hoje, porém, é encarado como o delineamento mais adequado para a investigação de um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto real, onde os limites entre o fenômeno e o contexto não são claramente percebidos (Yin, 2001).

### **3.3 Coleta de dados**

O elemento mais importante para a identificação de um delineamento é o procedimento adotado para a coleta de dados, Gil (2002). A coleta de dados foi realizada nos arquivos e mapas da prefeitura onde se encontram definidas áreas públicas, esses mapas foram acessados por meio do aplicativo Auto Cad (2025), versão para estudantes. Com o levantamento dessas áreas, procedeu-se com a localização no aplicativo “ Google Earth Pro”, pois este possibilita a visualização se há edificações nas áreas definidas como áreas públicas nos mapas, logo depois para validar os dados de propriedade, tamanho e endereço foi realizada uma consulta junto ao cadastro imobiliário da prefeitura municipal de Parauapebas e por fim, sucedeu-se com uma visita in loco para verificar o estado atual de utilização ou inutilização dos imóveis. Diante disso, essa pesquisa também se configura como documental, bibliográfica e quantitativa.

A coleta de dados, ou seja, a busca dessas áreas por meio do aplicativo AutoCad e posteriormente no aplicativo Google Earth Pro se deu no período de junho de 2024. A validação das informações, mais especificamente, a verificação se os imóveis mapeados realmente pertencem ao município realizada junto ao Cadastro Imobiliário também ocorreu no final de junho e a visita in loco na primeira semana do mês de julho. Estas ferramentas também foram úteis para proceder com a medição (em m<sup>2</sup>) das áreas dos espaços vazios sempre que a Prefeitura Municipal de Parauapebas não disponibilizou ou afirmou desconhecer tal informação, esses imóveis que a PMP não informou o tamanho com precisão foram sinalizados com o termo “aproximadamente” no campo tamanho nas tabelas.

### **3.4 Definição do escopo da pesquisa**

Embora vários autores conceituarem “vazios urbanos” como terrenos não edificados, edificados sem uso ou ainda com utilização incompatível com os percentuais contidos no plano diretor, esta pesquisa se concentrará apenas nos “vazios urbanos” não edificados, que estão na zona urbana do município de Parauapebas e que não apresentam uso como área de lazer ou área verde.

## **4 RESULTADOS E ANÁLISES**

### **4.1 Resultados**

O mapeamento de imóveis públicos inseridos nas condições metodológicas acima traçadas se inicia conforme o macrozoneamento urbano da cidade de Parauapebas estabelecido pela lei complementar nº 24, de 05 de janeiro de 2021, o Plano diretor, não compreendendo, portanto, as zonas classificadas como rurais e industriais.

Para tanto, a macro zona urbana foi subdividida em 5 unidades territoriais a saber, central, norte, nordeste, sul e sudeste que por sua vez são compostas por todos os bairros que fazem parte da zona urbana do município (PARAUAPEBAS, 2021).

#### ***4.1.1 Zona Central***

A Zona Central corresponde às regiões compostas pelos bairros Cidade Nova, Primavera, Maranhão, Liberdade I, Liberdade II, União, Rio Verde, Nova Vida, Da Paz, Caetanópolis, Guanabara, Paraíso, Esplanada e Linha Verde. Se caracteriza por predomínio residencial e concentração de comércio e serviços, e também por seu caráter histórico, presente no seu sistema de arruamentos, nas edificações e monumentos de interesse histórico e cultural (PARAUAPEBAS, 2021).

Nessa zona central foi encontrado o total de 1 área pública inutilizada. Vale ressaltar que essa zona é composta por bairros consolidados, porém são oriundos majoritariamente de loteamentos e ocupações irregulares cujo os percentuais mínimos de áreas públicas que deveriam ser destinados à implantação não foram respeitados. Esses percentuais foram estipulados primeiro pela lei 6.766 de 1979, que estabelecia o mínimo de 35% das áreas totais do loteamento, porém com a lei nº 9.785, de 1999 há um novo entendimento da questão e a responsabilidade de estabelecer os percentuais mínimos passa a ser dos municípios levando em

conta a densidade populacional de cada zona estabelecida pelo plano diretor. No município de Parauapebas o plano diretor de 2021 (lei complementar nº 24) estipula que em até 2 anos de publicação da mesma deveria ser regulamentada lei que disciplinasse o parcelamento do solo, o que não aconteceu até o momento.

Na tabela 01 está listado o único imóvel encontrado inutilizado na zona central.

Tabela 01

Imóvel Nº	Bairro	Tamanho (m <sup>2</sup> )	Coordenadas
01	Cidade Nova	3.026,00 Aproximadamente	6° 4'3.53"S 49°54'15.63"O

Fonte: Google Earth Pro

Figura 01

Imóvel nº 01, bairro Cidade Nova.



Fonte: Imagem Google Earth Pro

#### 4.1.2 Zona Norte

A zona norte caracteriza-se por predomínio de uso misto e ZEIS, contendo núcleos comerciais distintos da zona central, corresponde aos bairros Beira Rio, Parque dos Carajás, Vila Rica, Habitar Feliz, Altamira, Novo Horizonte, Jardim Canadá, Betânia, Alto Bonito, FAP, Polo Moveleiro; Santa luzia, Novo Viver, Vale do sol, Tropical (PARAUAPEBAS, 2021).

Nessa zona foram encontrados 14 imóveis inutilizados conforme a tabela 02 e as figuras que estão dispostas na ordem respectiva indicada pela tabela.

Tabela 02

Imóvel Nº	Bairro	Tamanho (m²)	Coordenadas
02	Jardim Canadá	4.617,00 Aproximadamente	6° 3'46.71"S 49°53'28.92"O
03	Beira Rio	1.947,00 Aproximadamente	6° 4'44.59"S 49°52'40.79"O
04	Parque dos Carajás	18.840,55	6° 4'38.58"S 49°52'6.54"O
05	Parque dos Carajás	18.981,26	6° 4'19.49"S 49°52'24.24"O
06	Parque dos Carajás	5.561,73	6° 4'48.19"S 49°52'30.49"O
07	Parque dos Carajás	5.396,91	6° 4'49.02"S 49°52'23.09"O
08	Parque dos Carajás	4.768,03	6° 4'49.40"S 49°52'19.95"O
09	Habitar Feliz	5.476,00 Aproximadamente	6° 2'40.72"S 49°53'14.94"O
10	Habitar Feliz	2.061,00 Aproximadamente	6° 2'42.72"S 49°53'3.78"O
11	Habitar Feliz	1.907,00 Aproximadamente	6° 2'49.98"S 49°52'56.97"O
12	Tropical	10.528,87	6° 1'41.17"S 49°53'29.62"O
13	Tropical	2.271,00 Aproximadamente	6° 1'38.07"S 49°53'42.26"O
14	Novo Horizonte (loteamento vale dos Carajás)	5.486,65	6° 3'12.65"S 49°53'55.65"O
15	Novo Horizonte (loteamento vale dos Carajás)	1.444,27	6° 3'7.10"S 49°53'57.55"O

Fonte: Google Earth Pro

Figura 02

Imóvel nº 02, bairro Jardim Canadá.



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 03

Imóvel nº 03, bairro Beira Rio II



Fonte: Imagem Google Earth Pro

Figura 04, 05, 06, 07, 08 e 09.

Imóvel nº 04, 05, 06, 07, 08 e 09; Bairro Parque dos Carajás



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 10

Imóvel nº 10, bairro Habitar Feliz



Fonte: Imagem Google Earth Pro

Figura 11

Imóvel nº 11, bairro Habitar Feliz



Fonte: Imagem Google Earth Pro

Figura 12

Imóvel nº 12, bairro Tropical



Fonte: Imagem Google Earth Pro

Figura 13

Imóvel nº 13, bairro Tropical



Fonte: Imagem Google Earth Pro

Figura 14

Imóvel nº 14, bairro Novo Horizonte



Fonte: Imagem Google Earth

Figura 15

Imóvel nº 15, bairro Novo Horizonte



Fonte: Imagem Google Earth

#### 4.1.3 Zona Nordeste

A Zona Nordeste corresponde à Região composta pelos bairros Cidade Jardim e Minérios e caracteriza-se predominantemente por uso residencial, com potencial comercial margeando as principais avenidas, com arruamentos bem definidos (PARAUPEBAS, 2021).

Nessa zona foram encontrados 15 imóveis inutilizados conforme a tabela 03 e as figuras que estão dispostas na ordem respectiva indicada pela tabela.

Tabela 03

Imóvel Nº	Bairro	Tamanho (m <sup>2</sup> )	Coordenadas
16	Cidade Jardim	6.398,55	6° 5'7.39"S 49°51'54.75"O
17	Cidade Jardim	12.067,08	6° 5'5.02"S 49°51'42.44"O
18	Cidade Jardim	3.930,00	6° 4'33.95"S 49°51'2.02"O
19	Cidade Jardim	7.855,10	6° 3'46.98"S 49°50'54.76"O
20	Cidade Jardim	12.227,50	6° 3'15.52"S 49°51'38.56"O
21	Cidade Jardim	12.100,00	6° 3'16.19"S 49°51'13.01"O
22	Cidade Jardim	7.700,00 Aproximadamente	6° 2'59.89"S 49°51'35.41"O
23	Cidade Jardim	8.083,63	6° 3'0.72"S 49°51'16.23"O
24	Dos Minérios	1.712,25	6° 3'25.00"S 49°52'33.43"O
25	Dos Minérios	925,08	6° 3'18.35"S 49°52'38.03"O
26	Dos Minérios	2.255,26	6° 3'26.02"S 49°52'29.07"O
27	Dos Minérios	2.827,00 Aproximadamente	6° 3'31.49"S 49°51'59.35"O
28	Dos Minérios	2.208,00 Aproximadamente	6° 3'27.03"S 49°51'58.37"O
29	Dos Minérios	1.833,00 Aproximadamente	6° 3'18.65"S 49°52'6.93"O
30	Dos Minérios	5.943,05	6° 3'9.15"S 49°52'0.23"O

Fonte: Google Earth Pro

Figura 16, 17, 18, 19, 20 e 21

Imóvel nº 16, 17, 18, 19, 20 e 21; bairro Cidade Jardim



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 22 e 23

Imóvel nº22 e 23; bairro Cidade Jardim



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30

Imóvel nº 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30; bairro dos Minérios





Fonte: Imagens Google Earth Pro

#### **4.1.4 Zona Sul**

A Zona Sul corresponde compreende aos bairros Parque das Nações, São Lucas, Brasília, Morada Nova, Jardim América e Jardim Planalto. Caracteriza-se predominantemente por uso residencial em processo de consolidação, passível de ser urbanizado. Os loteamentos que compõem essa zona estão em suas totalidades irregulares não concluindo, portanto, o seu processo de licenciamento e muitos compõem a área de expansão urbana do município. Muitos desses loteamentos têm projeto com delimitações e parcelamento de quadras e lotes, porém na realidade o sistema de arruamento não foi realizado e as áreas destinadas como institucionais (áreas públicas) são em sua maioria em encostas, morros e vales não sendo indicadas para edificações de equipamentos urbanísticos ou de prestação de serviço à sociedade, sendo, portanto, sua serventia apenas como área verde.

Nessa zona não foi possível localizar áreas públicas esvaziadas de sua função social pelos motivos tratados acima.

#### **4.1.5 Zona Sudeste**

A zona sudeste é composta pelos bairros Nova Carajás, Apoena, Amazônia, Alvorá, Novo Brasil e caracteriza se predominantemente por uso residencial, com arruamentos claramente definidos, com potencial comercial em desenvolvimento, com a presença de concessionárias, hipermercado, shopping e hotéis (PARAUPEBAS, 2021).

Nessa zona foram localizados 22 imóveis inutilizados conforme a tabela 03 e as figuras que estão dispostas na ordem respectiva indicada pela tabela.

Tabela 04

Imóvel Nº	Bairro	Tamanho (m <sup>2</sup> )	Coordenadas
31	Amazônia	791,39	6° 6'12.71"S 49°51'43.67"O
32	Amazônia	4.000,00	6° 5'5.02"S 49°51'42.44"O
33	Amazônia	3.866,49	6° 4'33.95"S 49°51'2.02"O
34	Nova Carajás	2.189,72	6° 5'34.57"S 49°50'52.30"O
35	Nova Carajás	4.698,60	6° 5'39.63"S 49°50'50.14"O
36	Nova Carajás	4.669,91	6° 5'55.31"S 49°50'49.64"O
37	Nova Carajás	3.112,26	6° 5'57.54"S 49°50'52.15"O
38	Nova Carajás	6.203,89	6° 6'10.78"S 49°50'35.18"O
39	Nova Carajás	3.000,00	6° 6'34.79"S 49°50'30.61"O
40	Nova Carajás	2.400,00	6° 6'36.35"S 49°50'37.23"O
41	Nova Carajás	2.680,78	6° 6'30.19"S 49°50'6.62"O
42	Nova Carajás	2.433,59	6° 6'30.85"S 49°49'57.79"O
43	Nova Carajás	2.891,17	6° 6'32.79"S 49°49'50.09"O
44	Nova Carajás	4.550,01	6° 6'41.10"S 49°49'52.53"O
45	Nova Carajás	631,95	6° 6'36.31"S 49°50'4.38"O
46	Nova Carajás	545,51	6° 6'38.33"S 49°50'3.13"O
47	Nova Carajás	2.000,00	6° 6'54.42"S 49°50'3.93"O
48	Nova Carajás	965,38	6° 7'0.61"S 49°49'57.56"O
49	Nova Carajás	2.113,95	6° 7'15.37"S 49°50'0.93"O
50	Nova Carajás	3.415,00	6° 7'1.17"S 49°49'53.54"O

51	Nova Carajás	3.139,82	6° 5'52.70"S 49°50'7.93"O
52	Nova Carajás	7.229,96	6° 5'52.48"S 49°50'14.60"O
53	Nova Carajás	1.497,59	6° 5'25.28"S 49°50'17.03"O

Fonte: Google Earth Pro

Figura 31, 32 e 33

Imóvel nº 31, 32 e 33; bairro Amazônia



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 34, 35, 36, 37, 38 e 39

Imóvel nº 34, 35, 36, 37, 38 e 39; bairro Nova Carajás



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 40, 41, 42, 43, 44 e 45;

Imóvel nº 40, 41, 42, 43, 44 e 45; bairro Nova Carajás





Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 46, 47, 48, 49, 50 e 51

Imóvel nº 46, 47, 48, 49, 50 e 51; bairro Nova Carajás



Fonte: Imagens Google Earth Pro

Figura 52 e 53

Imóvel nº 52 e 53; bairro Nova Carajás



Fonte: Imagens Google Earth Pro

## 4.2 Análise

Na busca por “vazios urbanos” de propriedade do município de Parauapebas, foram localizados 53 imóveis públicos não utilizados na zona urbana, com 19 deles no bairro Nova Carajás, o que representa cerca de 36% do total. Em seguida, está o bairro Cidade Jardim, com

8 imóveis inutilizados, correspondendo a 15% do total, e o bairro dos Minérios, com 7 imóveis sem uso, representando 13% do total. Esses números indicam o não cumprimento da função social da propriedade pelo próprio município. Segundo a legislação, esses imóveis deveriam ser utilizados para atender às necessidades da comunidade, como a construção de escolas, postos de saúde ou áreas de lazer, contribuindo para o desenvolvimento urbano e o bem-estar dos moradores.

Os bairros destacados na pesquisa são novos vetores de crescimento do município, com seus lotes sendo comercializados por grandes empresas imobiliárias, que destinaram percentuais adequados de áreas públicas, dado que se tratam de empreendimentos licenciados e regularizados, com terrenos dotados de infraestrutura básica. No entanto, por serem ainda recentes, apresentam baixa densidade populacional e, portanto, um número reduzido de edificações ou urbanização, o que explica, mas não justifica, o grande número de vazios urbanos localizados nesses bairros.

Nessa perspectiva, observa-se que o fenômeno dos Vazios Urbanos em imóveis públicos do município de Parauapebas tem maior incidência nos bairros das zonas sudeste e zona nordeste, com cerca de 70 % do total de imóveis levantados pela pesquisa. Essas zonas são afastadas dos principais centros comerciais do município se, portanto, como periféricas à zona central, apesar de serem dotadas de uma melhor infraestrutura urbana, com parcelamento do solo bem definido, áreas verdes e áreas de lazer.

A respeito das dificuldades encontradas na presente pesquisa também podem se valer de reflexões sobre a gestão urbanística do município, a exemplo dos bairros da zona Sul, que não disponibilizaram os projetos que envolvem as divisões de quadras e lotes à prefeitura, impossibilitando, portanto, a localização dos vazios urbanos dessas regiões. Esse cenário retrata a libertinagem de empresas ou pessoas possuidoras de grandes áreas em lotear suas propriedades sem ter o mínimo de responsabilidade em atender aos requisitos mínimos exigidos em lei ou políticas públicas de moradia e habitação. Reflete também, a falta de aplicabilidade das políticas públicas adotadas no município, a exemplo, da lei de parcelamento do solo que, segundo o plano diretor, deveria ser regulamentada em até dois anos após a publicação do mesmo e não o foi feito até o momento quase 4 anos depois.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O objetivo desta pesquisa de investigar a presença desse fenômeno dentro da metodologia proposta foi alcançado e tanto o poder público municipal quanto a sociedade

podem dispor desse levantamento de imóveis públicos não utilizados no município de Parauapebas.

Por fim, conforme Carneiro e Silva (2020), é necessário entender o contexto no qual o espaço esvaziado está inserido para promover sua adequada ocupação, pois esses espaços representam oportunidades para o poder público promover o bem-estar coletivo e corrigir distorções provenientes do crescimento urbano. Nesse sentido, ressalta Portas (2000) que reside em todo “vazio urbano” grandes oportunidades de mudança, de renovação funcional ou ambiental.

## 6 REFERÊNCIA

Bessa, K. C. F. O., Machado Silva, E. A., & Soares, B. R. (1996). "VAZIOS" URBANOS E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA EM UBERLÂNDIA - MG. *Sociedade & Natureza*, Uberlândia, 3(16), 163-169.

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. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 23 abr. 2024.

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

BRITO, Paula Santos. **Função social da propriedade, vazios urbanos e desdobramentos na política de habitação de interesse social no município de Feira de Santana**. 2017. 111 f. Dissertação (Mestrado em XXX) – Curso de Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial, Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2017.

Brito, M. A. de. *Os vazios urbanos e o processo de redefinição sócio espacial em Dourados-MS*. In: Calixto, M. J. M. S. (Org.) *O espaço em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade*. Dourados, MS: Editora da UFGD, 2008. p. 193-237.

BORDE, A. Vazios urbanos: avaliação histórica e perspectivas contemporâneas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*. Rio de Janeiro – RJ, v. 8 n. 5, 2004.

Carneiro, G. R., & Silva, E. E. D. (2020). Vazios urbanos: a não utilização dos imóveis municipais em Campina Grande e o descumprimento da função social da propriedade. *urbe*. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 12, e20190294. DOI: 10.1590/2175-3369.012.e20190294

Di Pietro, M. S. Z. (2006). Função social da propriedade pública. Revista Eletrônica de Direito do Estado, 6, 1-13.

FREITAS, Marina Roberta P. Freitas; NEGRÃO, Glaucio Nonose. Vazios Urbanos: estudo de caso no município de Guarapuava – PR. Urban voids: case studie in the municipalitie of Guarapuava/PR. **Geographia Opportuno Tempore**, Londrina, v. 1, n. esp., p. 480-493, jul./dez. 2014.

Gil, Antônio Carlos, 1946- Como elaborar projetos de pesquisa/Antônio Carlos Gil. - 4. ed. - São Paulo: Atlas, 2002.

GONÇALVES, C.R. Direito civil brasileiro: direito das coisas. v. 5. 7 ed. São Paulo: Saraiva, 2012

MOREIRA, Fernanda Accioly. Terras de exclusão, portos de resistência: um estudo sobre a função social das terras da União. 2018. 320 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

OLIVEIRA, Amanda Guimarães de; PEREIRA, Tereza Cristina de Faria Kraüss. Elaboração da Carta de Vazios Urbanos em São Sebastião do Paraíso (MG). **Ciência Et Praxis**, Belo Horizonte, v. 9, n. 17, p. 53-58, maio 2016.

Parauapebas (PA). Plano Diretor do Município de Parauapebas. Lei Complementar nº 24, de 05 de janeiro de 2021. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-parauapebas-pa>. Acesso em: 15 jul. 2024.

PIRES, Valdirene da Rocha; SILVA Lenir Aparecida Mainardes da. Estado e Política Pública Habitacional no Brasil: alguns apontamentos In: SIMPÓSIO DE DESENVOLVIMENTO, TECNOLOGIAS E SOCIEDADE, IV, 2014, Itajubá, Anais. Itajubá: Universidade Federal de Itajubá, 2014. p. 1-10.

Portas, N. (2000). Do vazio ao cheio: vazios e o planejamento das cidades (Caderno de Urbanismo, No. 2). Rio de Janeiro: SMU. Recuperado em 28 de dezembro de 2017, de [www.rio.rj.gov.br/smu](http://www.rio.rj.gov.br/smu)

REIS, Luis Carlos Tosta dos. **Descentralização e desdobramento do núcleo central de negócios na cidade capitalista**: estudo comparativo entre Campo Grande e Praia do Canto na

grande Vitória/ES. 2007. Tese (Doutorado em XXX) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, PPGG, 2007.

SANTIN, Janaina Rigo; LEIDENS, Leticia Virginia Plano Diretor: instrumento de efetivação da função social da propriedade urbana e participação popular. **Revista brasileira de direito municipal**. Belo Horizonte, ano 7, n.20, 2006, p, 01-14.

YIN, Robert K. Estudo de caso: planejamento e métodos. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2001.