



Londrina PR, de 02 a 05 de Julho de 2019.

**III CONGRESSO INTERNACIONAL DE POLÍTICA SOCIAL E SERVIÇO SOCIAL:  
DESAFIOS CONTEMPORÂNEOS  
IV SEMINÁRIO NACIONAL DE TERRITÓRIO E GESTÃO DE POLÍTICAS SOCIAIS  
III CONGRESSO DE DIREITO À CIDADE E JUSTIÇA AMBIENTAL**

Eixo: Direito à Cidade

## **Envelhecimento urbano e humano: requalificar para o usufruto**

Luzia Cristina Antoniossi Monteiro<sup>1</sup>  
Nayara Mendes Silva<sup>2</sup>  
Filipe Augusto Portes<sup>3</sup>  
Luciana Marcia Gonçalves<sup>4</sup>  
Celso Maran de Oliveira<sup>5</sup>

**Resumo:** A garantia das funções sociais da cidade é imprescindível ante o envelhecimento populacional. Este artigo objetiva analisar os impactos da presença de imóveis ociosos na área central e na unidade de vizinhança do condomínio para idoso em Araraquara-SP. Trata-se de estudo quanti-qualitativo com resultados relativos a pesquisas desenvolvidas com apoio FAPESP. Como acontece em outras, esta cidade vivencia o esvaziamento do centro esbarrando em aspectos vitais da cidade. Possibilitar o uso eficiente dos imóveis ociosos pode contribuir com políticas urbanas, tendentes ao alcance do direito à cidade para pessoa hipossuficiente.

**Palavras-chave:** Direito à Cidade; Envelhecimento Populacional; Função Social; Imóveis Ociosos; Planejamento Urbano.

**Abstract:** The guarantee of the social functions of the city is essential front the aging population. This article aims to analyze the presence of unoccupied buildings in the historic quadrilateral and in the neighborhood unit of a condominium for the elderly in Araraquara-SP. This is a quantitative-qualitative study with partial results related to two researches with FAPESP support. As in the Brazilian municipalities, this city experiences the emptying of the central region, making it difficult to socio-spatial inclusion. Enabling the efficient use of unoccupied buildings can contribute to urban policies aimed at reaching adequate housing, promoting the right to the city for people in social vulnerability.

**Keywords:** Right to the city; Population-ageing; Social function; Idle properties; Urban planning.

---

<sup>1</sup> Advogada, docente em Universidade Federal de São Carlos. Doutora em Engenharia Urbana, cristinaantoniossi4@gmail.com

<sup>2</sup> Gerontóloga, doutoranda em Ciências Ambientais pela Universidade Federal de São Carlos. Mestre em Gerontologia, nayara.mm@live.com

<sup>3</sup> Historiador, mestrando em Gerontologia pela Universidade Federal de São Carlos, fi.augusto.portes@gmail.com

<sup>4</sup> Arquiteta e urbanista, docente em Universidade Federal de São Carlos. Doutora em Arquitetura e Urbanismo, arq.luciana.ufscar@gmail.com

<sup>5</sup> Cientista ambiental, docente em Universidade Federal de São Carlos. Doutor em Ciências da Engenharia Ambiental, celmaran@gmail.com



## INTRODUÇÃO

O envelhecimento populacional é um fenômeno de escala global que tem se intensificado nos países em desenvolvimento ao longo das últimas décadas e o Brasil tem experimentado essa tendência. Estimativas indicam que daqui 20 anos haverá mais idosos do que crianças, e, até 2060, um quarto da população brasileira será composto por pessoas maiores de 60 anos (IBGE, 2018).

Os fatores que se alinham e potencializam a expectativa da população são muitos. A título de exemplificação pode-se citar a combinação de quedas acentuadas nas taxas de fertilidade e natalidade, melhorias nas condições de saúde, avanços tecnológicos e de infraestrutura urbana, enquanto condicionantes para mudanças nos padrões de vida e consequentemente, a maior longevidade da sociedade (OMS, 2015).

Uma sociedade envelhecida imprime novos ritmos ao espaço urbano face ao desafio de se (re)organizar para solucionar demandas que emergem em diferentes setores. Neste contexto, a Organização Mundial de Saúde – OMS, apresentou em 2007, o Guia Global Cidade Amiga do Idoso – GGCAI, a fim de estimular a criação de espaços urbanos acessíveis e inclusivos para promoção do envelhecimento ativo (PLOUFFE; KALACHE; VOELCKER, 2016).

A OMS define o envelhecimento ativo como “o processo de otimização de oportunidades para saúde, participação e segurança, para melhorar a qualidade de vida das pessoas à medida que envelhecem” (OMS, 2008, p. 13).

Cabe ressaltar que o GGCAI se alinha a esta perspectiva, mas que não se restringe ao ideal de prover espaços mais inclusivos somente à população idosa e sim a todos os cidadãos, visto que o envelhecimento é um processo que ocorre ao longo da vida, consequentemente, cidades amigas às pessoas idosas, beneficiam a todos.

Nessa perspectiva, o Guia Cidade Amiga do Idoso enfatiza a necessidade de ações orientadas em oito eixos de atuação, um deles é a moradia<sup>6</sup>, considerada o principal desafio do espaço urbano, tendo em vista as especificidades da população idosa cujas necessidades nem sempre são atendidas com a provisão de políticas habitacionais, mas a efetividade destas no que tange ao acesso à cidade e à qualidade de vida destas pessoas.

As formas como as cidades se desenvolvem afetam a provisão habitacional. A distribuição de moradias assume contornos hierarquicamente delimitados, em consonância com a renda da população. Neste contexto, a intensa urbanização aumenta a disputa pela

---

<sup>6</sup> De acordo com a OMS (2007), além da moradia, os outros sete eixos são: espaços abertos e prédios; transportes; respeito e inclusão social; participação social; comunicação e informação; participação cívica e emprego; e serviços comunitários e de saúde. Estes oito domínios foram elaborados com base na Carta de Ottawa, da I Conferência Internacional sobre Saúde de 1986, que enfatizou a intersectorialidade implicada no conceito de saúde (SILVA, 2019).



terra urbana e dificulta o acesso à moradia da população pobre (ANDRADE; BREVIGLIERI, 2016; SANTOS; MEDEIROS; LUFT, 2016).

Como reflexo desta realidade, as regiões centrais dos municípios vivenciam um processo de esvaziamento que resulta no surgimento de imóveis ociosos. Os debates acerca desta temática passaram a se intensificar nacionalmente a partir da década de 1970, quando houve a identificação do crescimento das cidades em direção às periferias, à mercê dos interesses mercadológicos. (CARDOSO, 2001; VARGAS; CASTILHO, 2015).

No Brasil, apesar do direito à moradia estar previsto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, estima-se um *déficit* habitacional aproximadamente 7 milhões de lares. Um fenômeno multifacetado e multicausal, que não se resume apenas à pobreza extrema, mas inclui outros aspectos como a falta de habitação de interesse social, a especulação imobiliária e de terras, bem como migrações urbanas forçadas ou não planejadas (LAVORATTI, 2009; VILLAS BOAS; CONCEIÇÃO, 2018).

Ao mesmo tempo em que há um grande número de pessoas sem casa, também existe um elevado contingente de imóveis sem morador. Dados do último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), apontam que o país tem, pelo menos, 6,9 milhões de famílias sem moradias e cerca de 6,05 milhões de imóveis desocupados há décadas (ODILLA; PASSARINHO; BARRUCHO, 2018).

Para dirimir a demanda habitacional, muitas ações do Estado concentram-se na produção de Habitação de Interesse Social - HIS, consubstanciados em conjuntos habitacionais que muitas vezes inviabilizam o acesso à terra urbanizada dotada de infraestrutura, visto que tendem a situar-se em áreas periféricas, onde há deficiência na oferta de serviços proporcionais ao poder aquisitivo dos moradores (GAMBIM, 2007; REIS; LAY, 2010).

Em contrapartida, grande parte dos imóveis ociosos localizam-se em regiões centrais. Deste modo, a ampliação das cidades produz a formação e vazios urbanos, o que caracteriza um pesado ônus ao espaço e à sociedade, pois descumprem a função social, e dificultam o direito à cidade para a população hipossuficiente (FRANCISCO, 2002; ALFONSIN; FERNANDES, 2006; MONTEIRO, 2012; ROLNIK, 2015).

De acordo com Guedes et al. (2017), quando uma pessoa não consegue adquirir moradia na fase adulta, a oportunidade pode advir ao completar 60 anos de idade, por meio de programas habitacionais, em consonância com os artigos 37 e 38 do Estatuto do Idoso, que tratam deste direito, sobretudo sobre este último que confere prioridade na aquisição de imóvel.

A maioria da população idosa ainda é hipossuficiente. Embora a desigualdade social não seja um privilégio deste segmento etário, é nesta etapa da vida que ela castiga



muito mais do que em outras idades, pois a pobreza na velhice tende a ampliar a dependência, e produzir impactos na dinâmica familiar e nas formas de moradia (MINAYO, 2017; RABELO, 2017).

Conforme a Constituição Federal e a legislação específica às pessoas idosas, a família, a sociedade e o Estado têm o dever de ampará-las. Entretanto, tendo em vista a elevada proporção da população maior de 60 anos que mora sozinha, têm pouco ou nenhum suporte familiar e/ou financeiro, esta responsabilidade recai principalmente ao poder público.

Neste contexto, emergem tipologias de atendimento a este segmento etário, como os condomínios exclusivos para idosos, constituídos por casas ou apartamentos circunscritos em área delimitada, implementados por meio de política pública habitacional para idosos de baixa renda, independentes para realização de atividades da vida diária, com pouco ou nenhum vínculo familiar (MONTEIRO, 2012).

Apesar de sua notória importância em face à demanda elevada, a implantação de conjuntos habitacionais nem sempre representa a garantia do direito à moradia adequada, entendida como a oferta de condições básicas para satisfazer necessidades básicas ao longo da vida, corolário do direito à cidade, e portanto, da dignidade humana (SILVA, 2019).

O meio urbano consiste na primeira instância para a efetivação de direitos humanos, e, se a maioria das pessoas mora e envelhece nas cidades, devem também usufruir das funções sociais destes espaços e o dever de garantir espaços inclusivos e sustentáveis é medida que se impõe (OMS, 2008; MONTEIRO; ZAZZETTA; ARAÚJO-JÚNIOR, 2015; IZZO, 2017).

Deste modo, este artigo tem como objetivo analisar os impactos da presença de imóveis ociosos na área central e na unidade de vizinhança do condomínio para idoso em Araraquara-SP

De acordo com os resultados parciais produzidos até o presente momento, a presença de imóveis ociosos na região central de Araraquara-SP reforçam o esvaziamento, aliciando o mercado imobiliário especulativo, em detrimento do direito a cidade.

## **METODOLOGIA**

Trata-se de um estudo exploratório, descritivo e observacional participante, baseado nos pressupostos do método quanti-qualitativo de investigação, com análise de conteúdo realizada a partir da literatura científica sobre o tema (BARDIN, 2016).



Este trabalho integra dados parciais de um Auxílio Regular<sup>7</sup> e de uma Pesquisa de Mestrado<sup>8</sup>, ambos desenvolvidos no município de Araraquara – SP, apoiados pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo – FAPESP.

Os procedimentos adotados para coleta de dados, bem como os resultados expostos neste manuscrito serão apresentados em duas partes: a primeira, refere-se à descrição do município de Araraquara, aspectos concernentes ao seu desenvolvimento, bem como informações sobre sua demanda habitacional e disposição de aparato legal para resolver esta problemática.

O segundo tópico dos resultados, contém a quantificação dos imóveis ociosos identificados na região central da cidade, que também engloba um conjunto habitacional exclusivo para idosos.

Por fim, tem-se na conclusão, reflexões quanto aos aspectos descritos neste trabalho, bem como o reforço da importância de ações que viabilizem integração socioespacial em prol do direito à cidade para a população idosa de baixa renda.

## **RESULTADOS**

### **A cidade de Araraquara: expansão urbana x demandas habitacionais**

Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010) apontam que os municípios de porte médio são os que mais crescem, dentre eles está Araraquara, localizado a cerca de 270 km da capital paulista. O último Censo indicou que em 2010, haviam na cidade cerca de 208.662 mil habitantes, e as estimativas apontam um aumento de aproximadamente 12%, o que corresponde a mais ou menos 233.744 mil pessoas residindo na cidade atualmente.

Lima (1998) aponta a necessária investigação de cidades de porte médio, numa perspectiva de orientar seu crescimento, visto que metrópoles demandam ações mais complexas e cidades pequenas, de forma geral, não apresentam riscos iminentes. O autor também descreve as formas como os municípios se desenvolveram, mencionando que geralmente, o início das cidades correm a partir de um ponto principal como igreja matriz ou Estação Ferroviária.

Corroborando com as afirmações de Lima (1998), os estudos de Toledo (2006) e Donato (2014) retratam que a chegada da Estação Ferroviária imprimiu novo ritmo de desenvolvimento e expansão de Araraquara, cujo crescimento iniciou-se na margem direita da estrada de ferro.

---

<sup>7</sup> Auxílio Regular FAPESP intitulado “Direito à Cidade e Pessoa Idosa: proposta de requalificação de imóveis ociosos” (processo FAPESP nº 2017/15781-9).

<sup>8</sup> Pesquisa intitulada “Dez anos da estratégia cidade amiga do idoso: em que avançamos no direito à moradia adequada para pessoa idosa de baixa renda?” (Processo FAPESP nº 2017/07875-3).



Neste contexto, a população araraquarense tornou-se efetivamente urbana a partir da década de 1950, devido a implantação de melhorias em sua rede de infraestrutura por meio da disponibilidade de água, esgoto, energia elétrica e asfaltamento das vias públicas, bem como da criação de serviços e equipamentos que deram suporte ao processo de urbanização do município<sup>9</sup>. Conseqüentemente, com a expansão da malha urbana, a partir da década de 1970 a cidade começou a se diversificar e romper com a sua continuidade, por meio da instalação de conjuntos habitacionais distantes da área urbanizada (TOLEDO, 2006; DONATO, 2014).

Vale e Geraldini (2006) descrevem o processo de ocupação difusa de Araraquara, que se concentrou nas regiões mais afastadas da cidade por meio da criação de bairros muito distantes dos centros. Tal aspecto resultou em vários problemas, como a desigualdade de oportunidades e impactos ambientais irreversíveis<sup>10</sup>, que dificultaram a gestão urbana e aumentaram os custos da implantação de infraestrutura para atender aos bairros periféricos.

Apesar de seu complexo e desordenado processo de urbanização, atualmente Araraquara é considerada a sétima melhor cidade para se viver no Estado de São Paulo (SÃO CARLOS E ARARAQUARA, 2015). Este *ranking* é desenvolvido com base no seu Índice de Desenvolvimento Humano Municipal – IDHM, que é considerado muito alto (igual a 0,815).

A dimensão que mais contribui para o elevado IDHM de Araraquara é a Longevidade (índice de 0,877). Estimativas indicam que o envelhecimento da população araraquarense tende a continuar. Dados do último Censo (2010) indicaram que 13,95% de seus cidadãos eram idosos. Em 2016, este número saltou para 15,9%, e, em 2030, a projeção é de que serão 22,53% (ASSIS, 2018). Neste contexto, questionamentos emergem sobre as formas de acolher dignamente essa população no cenário urbano.

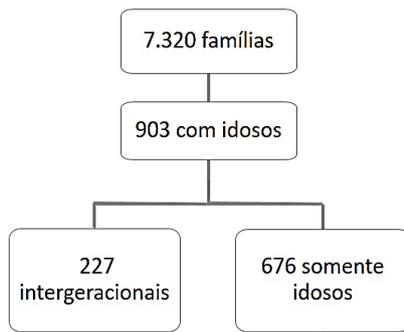
No que se refere à demanda por moradia, atualmente existem 7.320 famílias araraquarenses inscritas no cadastro habitacional municipal<sup>11</sup>, deste total, 12,33% (n: 903) corresponde a núcleos familiares com pelo menos um integrante idoso. E, no que corresponde à composição familiar destes, 74,86% são núcleos familiares formados exclusivamente por pessoas com idade igual ou superior a sessenta anos, dos quais 84,61% moram sozinhos e 15,38% são casais idosos, como demonstra a Figura 1.

**Figura 1:** Perfil das famílias do cadastro Habitacional de Araraquara de dezembro de 2018.

<sup>9</sup> O autor se refere à instalação de núcleos regionais de administração pública, a criação das faculdades de Filosofia e Ciências e Letras, de Química, de Farmácia e de Odontologia e as indústrias Lupo Meias S/A e Nigro Alumínios Ltda., que alcançaram projeção nacional.

<sup>10</sup> As autoras citam a abertura de loteamentos em áreas de mananciais.

<sup>11</sup> Segundo o Banco de Dados Cadastro Habitacional do Município de Araraquara – dezembro de 2018.



**Fonte:** SILVA (2019).

Sobre a implementação de políticas públicas habitacionais, avanços puderam ser identificados, pois em 2015 foi noticiado que Araraquara superou o recorde na construção de moradias populares que teve início em 2009 e previa, até o ano de 2016 a entrega de aproximadamente 4.670 moradias para a população de baixa renda (ARARAQUARA, 2015).

Em virtude do quadro apresentado na figura 1<sup>12</sup>, uma das iniciativas desempenhadas na última década pelo município foi a construção de um conjunto habitacional para a população idosa de baixa renda, denominado “Recanto Feliz”, um condomínio fechado, que conta com um centro de convivência e 33 casas térreas, das quais duas são adequadas para pessoas com deficiência.

O local foi construído com recursos provenientes da Caixa Econômica Federal – CEF, voltados para a implantação de Habitação de Interesse Social – HIS. A iniciativa da construção do condomínio surgiu em virtude da constatação do elevado número de idosos em situação de vulnerabilidade social identificados no Cadastro Habitacional da prefeitura<sup>13</sup>. Portanto, a implementação do Recanto Feliz configurou-se enquanto alternativa para minimizar a demanda por moradia à essa população.

Esta política habitacional consiste em um importante avanço do município, no que concerne o fornecimento de uma modalidade habitacional voltada à uma população cada vez mais evidente. Entretanto, frente ao expressivo número de famílias presentes no cadastro habitacional do município, tem-se a consciência da necessidade de mais esforços para equacionar esta demanda, conforme foi reconhecido pela própria administração pública na 2ª Conferência Municipal de Habitação (ARARAQUARA, 2018).

A legislação brasileira abre caminhos para a aplicação de instrumentos que dão aos gestores a possibilidade de otimizar a organização das cidades, de forma com que a aplicabilidade do preceito da função social seja efetivado e os espaços sejam melhores utilizados. Como exemplo de tais instrumentos pode-se citar a aplicação do IPTU

<sup>12</sup> Que apesar de contemplar dados atualizados, ainda se mantém igual à situação de anos atrás.

<sup>13</sup> Alguns idosos contemplados para morar no Recanto Feliz, viviam na Casa Transitória, um abrigo temporário para pessoas sem residência na cidade.



Progressivo no Tempo (estampado nos art. 182 e 183, do Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01).

Além do referido instrumento, tem-se ainda o Instituto do Abandono previsto no art. 1.276 do Código Civil, que também foi regularizado no ano de 2012 em Araraquara, tornando-se Lei Municipal (nº 7.733/12), que estabelece:

Art. 2º Poderá haver a encampação e arrecadação de imóvel urbano quando concorrerem as seguintes circunstâncias:

I - o imóvel encontrar-se abandonado;

II - o proprietário não tiver mais a intenção de conservá-lo em seu patrimônio;

III - não estiver na posse de outrem;

IV - cessados os atos de posse, estar o proprietário inadimplente com o pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano;

Parágrafo Único - Há presunção de que o proprietário não apresenta intenção de conservar o imóvel em seu patrimônio quando, cessados os atos de posse, não satisfizer os ônus fiscais. (ARARAQUARA, 2012)

Sendo assim, é possível afirmar que a reabilitação e requalificação de imóveis ociosos, através de mecanismos legítimos, pode ser uma alternativa diante da demanda habitacional existente no município de Araraquara, que se realça com o avanço do envelhecimento populacional e ameaça a efetivação de direitos fundamentais à pessoa idosa.

### **Identificação de imóveis ociosos: a serviço da especulação, em detrimento das funções sociais**

Para propor aplicabilidade de instrumentos legais com vistas a propulsionar as funções sociais da cidade e da propriedade, é imprescindível identificar imóveis não cumpridores de tal prerrogativa. Nesse sentido, a pesquisa maior, da qual este artigo constitui um recorte, delimitou área de estudo a fim de verificar a existência de prédios ociosos na região central de Araraquara.

A área do estudo foi delimitada por meio de sua condição histórica que abrange algumas das edificações mais antigas do município, e carregam consigo atributos ligados ao seu desenvolvimento. Outra justificativa, refere-se a literatura, que aponta a tendência de esvaziamento e deterioração das regiões centrais.

Nesse sentido, o local da pesquisa foi limitado por quatro vias, que abarcam a região denominada “Quadrilátero Histórico”, que perfaz um total de 47 quadras e 716 edificações (ver figura 2).

A partir da demarcação da área de estudo<sup>14</sup>, realizou-se a coleta de dados, desenvolvida por meio de visitas e preenchimento de roteiro de campo, com a finalidade de

---

<sup>14</sup> Como marco leste adotou-se a Rua Dr. Antonio Picaron, no sentido oposto tem-se a Rua Humaitá. As avenidas Brasil, e Espanha, demarcam respectivamente os extremos sul e norte (ver figura 2).



descrever sobre as características, bem como categorizar os imóveis que aparentemente estivessem vagos<sup>15</sup>.

Contabilizou-se 101 imóveis de interesse da pesquisa, número que corresponde a aproximadamente 15% do total de edificações presentes na área de estudo. Em relação à categorização adotada, sobressaíram-se os imóveis aparentemente abandonados (n: 55), conforme apresentado na tabela a seguir.

**Tabela 1:** Classificação dos imóveis identificados em visitas de campo

<b>Classificação</b>	<b>Total</b>
Fechados	42
Abandonados	55
Em ruínas	03
Inacabado	01
<b>Total Absoluto</b>	<b>101</b>

**Fonte:** Os autores (2019).

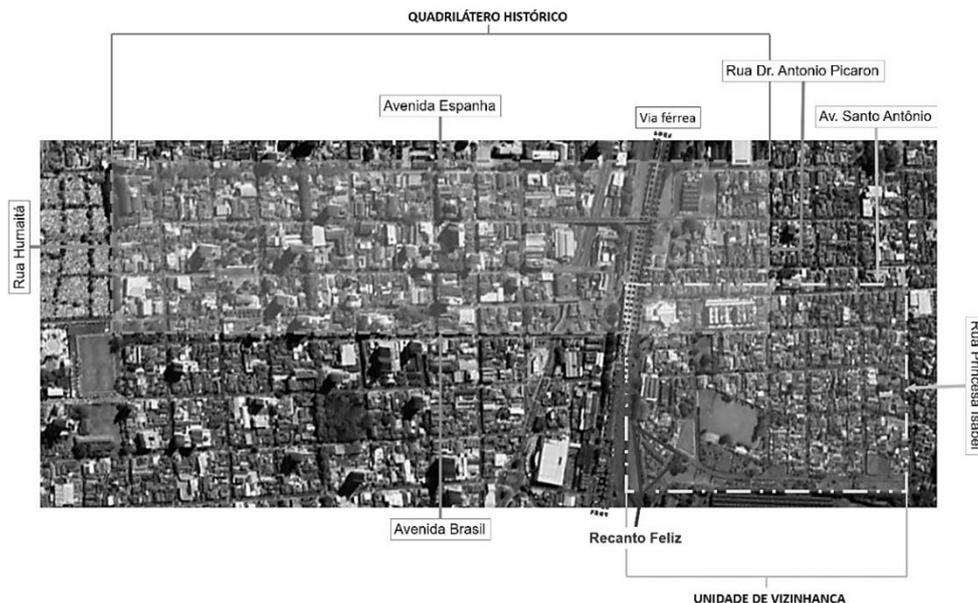
No decorrer das visitas, pôde-se confirmar que o local do estudo é dotado de ampla infraestrutura, situação que favorece a implantação de moradias visando beneficiar a promoção da qualidade de vida, por meio da inclusão socioespacial, devido à facilidade no acesso aos serviços e equipamentos disponíveis diante da mobilidade presente na área.

Nesse sentido, ao longo da pesquisa, observou-se que o “Quadrilátero Histórico” também engloba parte da “Unidade de Vizinhança”<sup>16</sup> do Recanto Feliz, objeto de estudo da Dissertação de Mestrado que investiga as condições de moradia do referido condomínio com base na análise espacial, bem como na percepção dos próprios moradores. Ou seja, há uma intersecção de ambas as áreas de pesquisa, que possibilitou a verificação de imóveis ociosos em ambas as localidades (ver figura 2).

**Figura 2:** Área do estudo - quadrilátero histórico e Unidade de Vizinhança do Recanto Feliz

<sup>15</sup> De acordo com os procedimentos adotados no “”, os imóveis ociosos são agrupados em quatro categorias, a saber: I - Imóvel fechado: aquele com indicativos de placas com “vende-se” ou “aluga-se”. II - Imóvel em ruína: com grande deterioração aparente, cujas ações para requalificação demandariam um alto custo financeiro. III - Imóvel abandonado: aparentemente está fechado há algum tempo, em desuso e sem destinação dada pelo proprietário, apresentando condições práticas para reabilitação. IV - Imóvel inacabado: terrenos com edificações inacabadas, somadas às características de abandono, como: lote sem carpir, dejetos não comuns à construções etc.

<sup>16</sup> Para análise do entorno do condomínio, a pesquisa de Mestrado utilizou-se do conceito “Unidade de Vizinhança” – UV, que foi formulado em 1929 pelo arquiteto e urbanista americano Clarence Perry, que pensava em áreas residenciais autônomas para abrigar todas as necessidades diárias de seus moradores, de modo que o deslocamento necessário nesses espaços pudesse ser realizados em 5 minutos de caminhada, o equivalente a até uma milha (aproximadamente 800 metros) (TANSCHKEIT, 2016; MUMFORD, 2000 apud REGO, 2017). Nessa perspectiva, a UV corresponde à uma área residencial que dispõe de relativa autonomia em relação às necessidades cotidianas de consumo de bens e serviços urbanos. Deste modo, os equipamentos de consumo coletivo teriam sua área de atendimento coincidindo com os limites da região residencial (BARCELLOS, 2001).



**Fonte:** Os autores - Adaptado do *Google Maps* (2019).

A área de estudo insere-se em um bairro que possui a via férrea como espécie de fronteira com o centro de Araraquara. Além dessa barreira, quase que natural diante do tempo de existência, há expressivo número de idosos que apresentaram queixas em relação ao local onde se situa o Recanto Feliz. Grande parte dos entrevistados criticou a oferta de transporte público nas proximidades, bem como elevado número de terrenos em desuso e falta de acessibilidade nas imediações.

Tais opiniões revelam deficiências urbanísticas que limitam as atividades dos idosos, mesmo estando situados em um bairro próximo à região central do município. Deste modo, devido a constatação de muitos imóveis e terrenos desocupados durante as visitas de campo à Unidade de Vizinhança do Recanto Feliz, realizou-se os mesmos procedimentos adotados na análise do Quadrilátero para categorizá-los.

Durante as visitas de campo, notou-se que a presença de terrenos não utilizados era predominante na “Unidade de Vizinhança”, enquanto no “Quadrilátero Histórico” a maioria destes possuíam a finalidade de estacionamentos. Sendo assim, entendeu-se importante sinalizar a existência de tais lotes no entorno do Recanto Feliz.

Apurou-se, nesta região, um total de 22 construções e 16 terrenos. A respeito da classificação das edificações não ocupadas, na Unidade de Vizinhança também se sobressaiu o número de prédios abandonados (n: 15), conforme demonstra a próxima tabela.

**Tabela 2:** Imóveis identificados em visitas de campo no entorno do Recanto Feliz.

Classificação	Total
Abandonados	15
Fechados	04



Em ruínas	02
Inacabado	01
<b>Total Absoluto</b>	<b>22</b>

**Fonte:** Os autores - Adaptado de Silva (2019).

Neste contexto, constatou-se que a área onde o Recanto Feliz está localizado, também é acometida pelo esvaziamento típico das regiões centrais. Donato (2014), descreve a história do bairro, mencionando que se trata de uma das primeiras regiões ocupadas do município, que enfrentou problemas nas formas de acesso, desde a sua implantação.

A autora descreve problemas para acesso ao bairro, que, por ser considerado importante devido aos depósitos de mercadorias, vias de acesso ao centro da cidade foram ampliadas e construídas por volta da década de 1960. Atualmente, há uma mistura de usos do solo, porém ainda prevalecem as residências, de modo que a oferta de comércio e serviços é mais acentuada nos eixos de ligação à área central, como a Avenida Santo Antônio, que delimita a UV do Recanto Feliz (DONATO, 2014).

Neste contexto, o número de serviços e equipamentos na área tornam-se cada vez mais escassos, demandando, portanto, moradores cada vez mais independentes para percorrerem distâncias maiores em busca de serviços e rede de suporte social.

Tal como observado, a formação e vazios urbanos acompanha a ampliação das cidades, resultado em grande estoque de prédios ociosos nas regiões centrais, que recebem pouco investimento público para a proposição de políticas de reabilitação e novos usos em regiões de urbanização consolidadas, configurando-se um pesado ônus ao espaço e à sociedade, pois descumprem a função social (FRANCISCO, 2002; ALFONSIN; FERNANDES, 2006; MONTEIRO, 2012; ROLNIK, 2015).

Em consonância a estas formas de ocupação, desigualdades socioespaciais são produzidas e o direito ao entorno tem sido negligenciado, pois de acordo com Santos (2007) as alterações da paisagem e meio ambiente desconsideram as necessidades das pessoas e empobrecem o espaço de distintas formas.

Ao se falar do direito à cidade, está se tratando da função social da cidade que é alcançada pela busca da redução da desigualdade social, proteção do meio ambiente e melhora da qualidade de vida.

Consta no artigo 182 da Constituição Federal o objetivo da política urbana de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, porém, tais funções previstas não foram especificadas no texto constitucional (GARCIAS; BERNARDI, 2008; PERCHE, 2014; OLIVEIRA; MELNICKY, 2017).



As funções sociais da cidade correspondem ao direito a ter direitos, dentro do direito à cidade. Para além do exposto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal, o Estatuto da Cidade vincula o objetivo da política urbana ao desenvolvimento das funções sociais da cidade, embora também não deixe claro a definição do termo, apresenta no inciso I de seu 2º artigo “a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações” (BRASIL, 2001).

Neste cenário, considera-se que a cidade cumpre a sua função social quando disponibiliza ao cidadão o acesso aos bens e serviços, portanto, perpassa o atendimento de interesses individuais e ingressa na preocupação com a coletividade (GUIMARAENS, 2005; SALEME, 2014).

Almeida Prado (2005), refere que se nossas cidades não oferecerem condições e não se atentarem à longevidade de sua população, irão restringir essas pessoas às suas residências e minimizar suas formas de participação e independência.

As estruturas urbanas e a forma como que são planejadas as cidades, influenciam o comportamento humano, impulsionam o cidadão a participar das teias de relações, experimentar a comunidade e (re)estabelecendo o funcionamento das cidades. Nesse sentido, o modo como as pessoas interagem com o lugar é determinada pelas condições oferecidas pelo espaço urbano (JACOBS, 2000; LEE, 2011; GEHL, 2015).

Políticas públicas urbanísticas necessitam de um posicionamento em relação aos impactos que as transformações no meio urbano acarretam para a população (MARTINS, 2007). Em consonância, emerge o princípio da função social da cidade, conceito que pode contribuir para evitar e corrigir distorções do crescimento urbano que precisa se alinhar aos novos arranjos demográficos.

## **CONCLUSÕES**

Frente ao envelhecimento populacional e as demandas que emergem neste contexto, o poder público se depara com novos desafios no sentido de estabelecer estratégias para a garantia do direito à cidade à este grupo, principalmente diante do elevado número de idosos com pouco ou nenhum suporte financeiro e familiar, que buscam por moradia adequada.

Neste contexto, propostas de requalificação de imóveis ociosos, por meio de mecanismos legais e legítimos, podem consistir alternativas. Constatou-se que, de um lado há uma elevada proporção de pessoas cadastradas clamando por moradia digna, de outro, existe um número significativo de imóveis descumprindo a função social da cidade.



Sabe-se que Araraquara, assim como muitos municípios brasileiros, não dispõe de mapeamento de imóveis ociosos. Sendo assim, as pesquisas aqui descritas vislumbram possibilitar que o poder público concretize programas, projetos e ações contemplando a promoção do direito à cidade àqueles que necessitam de amparo institucional, como é o caso da população idosa hipossuficiente.

Cabe reiterar que as pesquisas realizadas com o apoio FAPESP apresentadas neste trabalho, revelam a tendência encontrada na literatura de esvaziamento do centro, pois contabilizaram na área demarcada para esse estudo, Quadrilátero Histórico e Unidade de Vizinhança do Recanto Feliz, cerca de 120 imóveis ociosos que poderiam ser reutilizados para a proposição de moradias e/ou equipamentos sociais, visto que se situam em áreas permeadas com infraestrutura favoráveis à inclusão socioespacial das pessoas idosas.

Outro aspecto a ser destacado, diz respeito à diferença das duas áreas de estudo, que apesar de representarem uma parte do centro histórico de Araraquara, apresentam algumas particularidades, pois o Quadrilátero Histórico dispõe de mais serviços e condições de mobilidade urbana mais satisfatórias. Além disso, a localização dos imóveis ociosos é mais difusa. Diferentemente da Unidade de Vizinhança do Recanto Feliz, observou-se a concentração de edificações e terrenos ociosos, além da escassez de equipamentos sociais. Em face disto, emerge uma preocupação no que tange a não efetivação do direito à moradia adequada para a população que ali reside, tendo em vista a insatisfação dos moradores apurada ante esta situação.

Certamente a presença de imóveis ociosos na região central da cidade, lugar cheio de história e vitalidade, alimenta uma cidade perversa, onde as funções sociais e o bem estar dos habitantes fica relegado e obediente às tendências do mercado imobiliária e ao descaso a população hipossuficiente.

Acredita-se que por meio da aplicação de instrumentos jurídico-urbanísticos para a reabilitação de imóveis ociosos na região central de Araraquara muitos benefícios seriam concedidos à sua população idosa, em especial, as consideradas hipossuficientes no sentido de proporcionar políticas públicas adequadas, com condições favoráveis à sua inclusão socioespacial, em consonância com os princípios da função social da cidade.

## REFERÊNCIAS

- ALFONSIN, B.; FERNANDES, E. Direito à moradia digna e segurança na posse no Estatuto da Cidade. Belo Horizonte: Fórum, 2006.
- ALMEIDA PRADO, A. R. D. A cidade para o idoso—envelhecer em nossas cidades é um grande desafio, 2005.
- ANDRADE, L. T; BREVIGLIERI, Z. L. Direito à Moradia e Gentrificação: A Política de Aluguel em Foco. Revista de Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade, v. 2, n. 1, p. 116-136, 2016.
- ARARAQUARA (Município). Prefeitura Municipal. Lei de nº 7733, de 24 de maio de 2012. Araraquara. 2012.



ARARAQUARA. Araraquara supera norma federal com moradia para idosos. Publicado em dezembro de 2015. In: Folha cidade. Disponível em: <http://www.araraquara.com.br/index.php/todascategorias/cidade/2950>- Acesso em: dezembro de 2018.

ARARAQUARA. Déficit habitacional em Araraquara é de 7 mil famílias, publicado em setembro de 2018. In: ACidadeON. Disponível em: <<https://www.acidadeon.com/araraquara/cotidiano/cidades/NOT,0,0,1367100,deficit+habitacional+em+araraquara+e+de+7+mil+familias.aspx>> . Acesso em 03 de janeiro de 2019.

ASSIS, Fabiana Idosos de São Carlos e Araraquara mostram que idade não é barreira para trabalhar e se manter ativo, G1 São Carlos e Araraquara. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-carlos-regiao/noticia/2018/10/01/idosos-de-sao-carlos-e-araraquara-mostram-que-idade-nao-e-barreira-para-trabalhar-e-se-manter-ativo.ghtml> Acesso em 28 de dezembro de 2018.

BARDIN, L. Análise de conteúdo. São Paulo, Edições 70, 2016.

BRASIL. Estatuto da cidade: lei federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Casa Civil. 2001.

CARDOSO, A. L. **Vazios urbanos e função social da propriedade**. In: FERREIRA, R. F. C. F; BIASOTTO, R. C. (Org.). Políticas Públicas e Direito à Cidade: Política Habitacional e o Direito à Moradia Digna. Letra Capital Editora, 2012.

DONATO, I. Z. Movimento moderno, planejamento urbano e poder local em Araraquara/SP. O processo de elaboração e implementação do primeiro plano diretor - 1950 a 1982, Dissertação de Mestrado, Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. 2014.

FERNANDES, E. Direito e gestão na construção da cidade democrática no Brasil. In: BRANDÃO, C.A. As cidades da cidade. UFMG: Belo Horizonte, 2006. p.123, 139.

FRANCISCO, J.. Desconstrução do Lugar: o aterro da Praia da Frente do centro histórico de São Sebastião (SP). 2002. Tese de Doutorado. Instituto de Geociências e Ciências Exatas – IGCE, Universidade Estadual Paulista – UNESP, Rio Claro, 2002.

GARCIAS, C. M; BERNARDI, J. L. As Funções Sociais da Cidade. Revista Direitos Fundamentais & Democracia (UniBrasil), v. 4, p. 01-15, 2008.

GEHL, J. Cidades para Pessoas. 2ª edição. 2013.

GUEDES, E. C. N; LEMOS, T. R. de S; CANDEIA, N. Moradia digna no projeto habitacional cidade madura: uma questão de mobilidade e acesso no envelhecimento ativo. In: V Congresso Internacional de Envelhecimento Humano, 2017, Maceió/AL. Anais V CIEH. Campina Grande/PB: Realize Editora, 2017. v. 1. p. 1-6.

GUIMARAENS, M. E. B. Função social da cidade e da propriedade urbana. In: Congresso Internacional de Direito Ambiental. Paisagem, natureza e direito. São Paulo: Instituto O Direito Por Um Planeta Verde. 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Sinopse do senso demográfico. 2010. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/presidencia/noticias/imprensa/ppts/0000000403.pdf>. Acesso em: dezembro de 2018.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2018. Disponível em: <<https://g1.globo.com/economia/noticia/2018/07/25/1-em-cada-4-brasileiros-tera-maisde-65-anos-em-2060-aponta-ibge.ghtml>> Acesso em: agosto de 2018.

LAVORATTI, L. Muito mais que um simples teto. Publicado em: julho de 2009. In: Disponível em < [http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com\\_content&view=article&id=117:muito-mais-que-um-simples-teto&catid=1:dirur&directory=1](http://www.ipea.gov.br/portal/index.php?option=com_content&view=article&id=117:muito-mais-que-um-simples-teto&catid=1:dirur&directory=1) >. Acesso em: janeiro de 2019.

LEE, A.C.K.; MAHESWARAN R. The healthbenefitsofurbangreenspaces: a review oftheevidence. JournalofPublic Health. V. 33, N. 2, p. 212–222.Sheffield, UK. 2011.

LIMA, R. da S. Expansão urbana e acessibilidade: o caso das cidades médias brasileiras. 1998. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

MARTINS, M. L. R. Lei Federal do Parcelamento do Solo - tensão e diálogo entre o Direito à Cidade e o Direito Urbanístico e Ambiental. Fórum de Direito Urbano e Ambiental, v. 31, p. 83-91, 2007.



- MINAYO, M. C. de S. Violência contra a pessoa idosa: castigo do corpo e mortificação do eu. In: Freitas, Elizabete Viana de Tratado de geriatria e gerontologia/Elizabete Viana de Freitas, Ligia Py. – 4. ed. – [Reimpr.]. – Rio de Janeiro: Guanabara Koogan, 2017. P. 2996 – 3014
- MONTEIRO, L. C. A. Políticas públicas habitacionais para idosos: um estudo sobre os condomínios exclusivos. 2012. 145f. Tese (Doutorado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos.
- MONTEIRO, L. C. A; ZAZZETTA, M. S; DE ARAUJO JÚNIOR, M. E. Sustentabilidade: relação entre espaço urbano e envelhecimento ativo. *Novos Estudos Jurídicos*, v. 20, n. 1, p. 116-145, 2015.
- ODILLA, Fernanda; PASSARINHO, Nathalia; BARRUCHO, Luis. Brasil tem 6,9 milhões de famílias sem casa e 6 milhões de imóveis vazios, diz urbanista, publicado em meio de 2018. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44028774> . Acesso em janeiro de 2019.
- OLIVEIRA, C. M.; MELNICKY, E. C. C. . Políticas públicas municipais participativas: reflexões sobre a função social das cidades. In: Celso Maran de Oliveira. (Org.). *Novos direitos : a interdisciplinaridade do direito na sociedade contemporânea*. 1ed.São Carlos: CPOI/UFSCar, 2017, v. , p. 39- 46.
- ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE - OMS. Guia global das cidades amigas das pessoas idosas. 2008.
- ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE – OMS. Relatório mundial de envelhecimento e saúde. Brasília: OMS Publicações, 2015.
- PERCHE, Amélia. As funções sociais da cidade e o direito ao meio ambiente equilibrado. 2014.
- PLOUFFE, L; KALACHE, A; VOELCKER, I. A critical review of the WHO age-friendly cities methodology and its implementation. In: *Age-friendly cities and communities in international comparison*. Springer, Cham, 2016.
- RABELO, D. F. Os idosos e as relações familiares, In: Freitas, Elizabete Viana de Tratado de geriatria e gerontologia/Elizabete Viana de Freitas, Ligia Py. – 4. ed. – [Reimpr.]. – Rio de Janeiro: Guanabara Koogan, 2017. p. 3383 – 3398
- REIS, Antonio Tarcisio da Luz; LAY, Maria Cristina Dias. O projeto da habitação de interesse social e a sustentabilidade social. *Ambiente construído: revista da Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído*. Porto Alegre, RS. Vol. 10, n. 3 (jul./set. 2010), p. 99-119, 2010.
- ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.
- SALEME, Edson Ricardo. Parâmetros sobre a função social da cidade. In: *Anais do XIV Congresso Nacional do Conpedi*.
- SANTOS, A. M. S. P; MEDEIROS, M. G. P; LUFT, R. M. Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil: a experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. 2016.
- SÃO CARLOS E ARARAQUARA. IDH aponta Araraquara como a sétima melhor cidade para se viver em SP. 2015.
- SILVA, Nayara Mendes. Direito à moradia adequada para a pessoa idosa de baixa renda: um estudo quanti-qualitativo sobre políticas públicas habitacionais no interior do estado de São Paulo. Dissertação de Mestrado, Programa de Pós-Graduação em Gerontologia, Universidade Federal de São Carlos – PPGGero/UFSCar. São Carlos, 2019, 183 p.
- TOLEDO, R. A. O desenvolvimento sustentável na formulação de políticas públicas e sua proposta de gestão cidadã em Araraquara no período 2001-2004. 2006.
- VALE, A. R. do; GERARDI, L. H. de O.. “Crescimento Urbano e Teorias sobre o Espaço Periurbano: Analisando o Caso do Município de Araraquara (SP)”. In: GERARDI, Lúcia Helena de Oliveira & CARVALHO, Pompeu Figueiredo de (orgs.). *Geografia: Ações e Reflexões*. Rio Claro, Editora da Unesp, 2006, p. 231- 246.
- VARGAS, H. C; CASTINHO, A. L. H. **Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados**. 3. Ed. São Paulo: Manole. 2015.
- VILLAS BOAS, CONCEIÇÃO. Déficit de moradias no país já chega a 7,7 milhões, publicado em maio de 2018, In: *Valor Econômico*, Disponível em:< [https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77- milhoes](https://www.valor.com.br/brasil/5498629/deficit-de-moradias-no-pais-ja-chega-77-milhoes) > Acesso em 05 de janeiro de 2019.