

## **Problemas dos vazios urbanos**

Os vazios urbanos referem-se a áreas dentro de uma cidade que, por diversos motivos, não estão sendo utilizadas para sua capacidade total ou não estão sendo exploradas de maneira eficiente. Esses espaços podem ser encontrados em áreas urbanas consolidadas, muitas vezes resultantes de processos de degradação, desindustrialização, mudanças nas dinâmicas econômicas ou decisões de planejamento urbano que deixaram áreas subutilizadas.

Essa condição afeta o uso de infraestrutura instaladas e gera um desperdício de investimentos. Ante a existência dos vazios, há o espraiamento da cidade e indução de expansão não racional.

## **Soluções dos vazios urbanos**

A presença de vazios urbanos pode representar desafios e oportunidades para o desenvolvimento urbano. Porém, há algumas soluções que podem ser implementadas:

1. Uso da desapropriação.
2. Arrecadação de bens vagos.
3. Consórcios imobiliários.
4. Operações urbanas consorciadas.
5. Políticas de fomento.

O Estatuto da Cidade determina que cabe ao Poder Público controlar o uso do solo para evitar a retenção especulativa do imóvel, que resulte na sua subutilização ou não utilização e deterioração das áreas urbanizadas.

Aqui estão alguns instrumentos para resolução do problema relativo ao descumprimento da função social da propriedade urbana:

1. Parcelamento e edificação compulsórios.
2. IPTU progressivo.
3. Desapropriação sancionatória urbana.

Esses instrumentos devem ser utilizados nessa ordem, com o fito de coibir o descumprimento da função social da propriedade.