



**Periódico Técnico e Científico Cidades Verdes**

*Technical and Scientific Journal Green Cities*

ISSN 2317-8604 Suporte Online / Online Support

Edição em Português e Inglês / Edition in Portuguese and English - Vol. 12, N. 37, 2024

## **A dicotomia entre a revitalização urbana e o abandono de imóveis: reflexões a partir da sustentabilidade**

*The dichotomy between urban revitalization and property abandonment: reflections  
from a sustainability perspective*

*La dicotomía entre revitalización urbana y abandono de inmuebles: reflexiones desde la  
sostenibilidad*

**Mariana Pereira Moura**

Mestre em Exhibition Design; Politecnico di Milano,  
marianamoura.arch@gmail.com

**Daniel Henrique da Silva Torres**

Mestrando do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo; UFAL, Brasil.  
daniel.torres@fau.ufal.br

**Ricardo Victor Rodrigues Barbosa**

Professor Doutor do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, UFAL, Brasil.  
rvictor@fau.ufal.br



## RESUMO

Este trabalho tem como objetivo discutir a problemática dos imóveis abandonados a partir da perspectiva da sustentabilidade. O artigo teórico investiga a situação atual dessas edificações na cidade, apresentando os aspectos ambientais, sociais, econômicos e culturais. A análise das características do ambiente urbano insustentável ajuda a compreender como a reutilização dos prédios e lotes vazios poderia promover a sustentabilidade urbana. Ao mesmo tempo, os processos de revitalização urbana, expõem uma dicotomia, pois causam outros problemas relativos à prática sustentável. A metodologia utilizada baseou-se na avaliação de três projetos de revitalização urbana de antigas áreas abandonadas: o Lx Factory, Wynwood e Porto Maravilha. O estudo dos casos, tem por objetivo explorar os diferentes contextos e escalas dos projetos, além de encontrar aspectos congruentes, mediante a aplicação do conceito de sustentabilidade e sua relação tanto nos problemas vistos com o abandono, quanto nas intervenções que buscam minar os seus efeitos.

**PALAVRAS-CHAVE:** imóveis abandonados. reutilização. preservação. sustentabilidade urbana.

## SUMMARY

*This paper aims to discuss the problem of abandoned buildings from the perspective of sustainability. The theoretical article investigates the current situation of these buildings in the city, presenting the environmental, social, economic and cultural aspects. The analysis of the characteristics of the unsustainable urban environment helps to understand how the reuse of empty buildings and lots could promote urban sustainability. At the same time, urban revitalization processes expose a dichotomy, as they cause other problems relating to sustainable practice. The methodology used was based on the evaluation of three urban revitalization projects in former abandoned areas: Lx Factory, Wynwood and Porto Maravilha. The aim of the case studies is to explore the different contexts and scales of the projects, as well as to find congruent aspects through the application of the concept of sustainability and its relationship to both the problems seen with abandonment and the interventions that seek to undermine its effects.*

**KEYWORDS:** abandoned property. reutilization. preservation. urban sustainability.

## RESUMEN

*Este trabajo tiene como objetivo discutir la problemática de los edificios abandonados desde la perspectiva de la sostenibilidad. El artículo teórico investiga la situación actual de estas edificaciones en la ciudad, aplicando el concepto de sostenibilidad y presentando datos cuantitativos sobre aspectos ambientales, sociales, económicos y culturales. El análisis de las características del entorno urbano insostenible ayuda a comprender cómo la reutilización de los edificios y lotes vacíos podría promover la sostenibilidad urbana. La metodología utilizada se basó en la evaluación de tres proyectos de revitalización urbana de antiguas áreas abandonadas: Lx Factory, Wynwood y Porto Maravilha, exponiendo la dicotomía entre la revitalización de las áreas abandonadas. El estudio de los casos busca explorar los contextos y escalas de los proyectos, así como encontrar aspectos congruentes, aplicando el concepto de sostenibilidad y su relación tanto con los problemas vistos con el abandono como con las intervenciones que buscan mitigar sus efectos.*

**PALABRAS CLAVE:** propiedad abandonada. reutilización. preservación. sostenibilidad urbana.



### 1. INTRODUÇÃO

Na sociedade capitalista, a construção civil e o mercado imobiliário geram profundo impacto ambiental devido à especulação imobiliária, que comercializa imóveis em áreas distantes dos centros urbanos, expandindo a malha urbana sobre as áreas com cobertura de solo natural (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018; ACIOLY E FORBES, 1998). O que gera na cidade um ambiente de segregação e a divisão de áreas de expansão e riqueza, interferindo no preço da terra (HARVEY, 2013; SMITH, 2007). Onde, ao mesmo tempo que se observa, contraditoriamente, a falta de incentivo à reutilização de imóveis e terrenos abandonados (ALVES E BUENO, 2023).

A constituição Federal de 1988 e o Estatuto da Cidade (2001) estabelecem a função social da cidade e da propriedade, no qual uma edificação ou terreno, deve ter um uso, integrando-se aos serviços públicos, seja através da moradia, do trabalho, do lazer, entre outros, a fim de prevenir a especulação imobiliária e a degradação ambiental. No contexto do não cumprimento da função social, surgem os vazios urbanos, a qual são as construções e os espaços públicos abandonados, sobreposições e recortes presentes na cidade pelos sistemas de circulação, zoneamento, crescimento explosivo, especulação e constante valorização e desvalorização de regiões urbanas (HELENE, 2009).

No momento que um proprietário conclui que as perdas, em relação à manutenção ou ocupação da propriedade, superam as vantagens acontece a desocupação. Outro fator é o surgimento de problemas sociais, o principal deles é a falta de moradia, incêndios, aumento da criminalidade, problemas de saúde pública, entre outros (MALLACH, 2006, p.5). Desta forma, nascem consequências econômicas primeiramente sentidas pelo Estado, a fim de tratar problemas relacionados à segurança pública, sanitária, e à queda de arrecadação proveniente da vacância imobiliária (KLEIN, 2017).

Além disso, o aspecto cultural se insere nesta problemática, traduzindo a importância da valorização do patrimônio histórico material e imaterial, como um caráter sustentável, no qual vai além de cuidar para o futuro, uma vez que preservar as escolhas e a história do passado e do presente. Os estudos mais recentes que atravessam a temática analisam a cultura na temática do tripé da sustentabilidade, no qual tem uma capacidade de substanciar elementos de uma grande significância em relação a um todo para resultar no valor individual (CANCLINI, 2008; BARBOSA, PEREIRA e TORRES, 2021).

A partir do exposto, o presente artigo buscou investigar a situação atual das edificações abandonadas na cidade, a partir da perspectiva do conceito de sustentabilidade, com abordagem dos aspectos ambientais, sociais, econômicos e culturais. Para tanto, baseou-se na avaliação de três exemplos de revitalizações de antigas áreas abandonadas, sendo um exemplo dos Estados Unidos, o Wynwood, um de Portugal, Lx Factory e um do Brasil, o projeto Porto Maravilha. Entretanto, estas transformações urbanas causaram outros problemas, nos mesmos aspectos da sustentabilidade que teriam por objetivo resolver, trazendo questionamentos se seria possível um modelo de cidade sustentável.

### 2. SUSTENTABILIDADE AMBIENTAL



O conceito de sustentabilidade se delineou além da sua própria etimologia, ao consolidar, durante anos, um extenso debate em relação à sua importância e possibilidade de prática. Assim, prevendo ações presentes que reverberam no retrato futuro, o ser sustentável sai do ordinário ideal que apenas aborda o caráter ambiental para atingir parâmetros sociais nas situações mais inesperadas do coletivo urbano.

Como muito discutido ao longo dos anos, o desenvolvimento sustentável foi definido pelos líderes que tomam a frente da Agenda 2030, além de descrita no Relatório de Brundtland em 1987 como “o desenvolvimento que procura satisfazer as necessidades da geração atual, sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazerm as suas próprias necessidades.” Logo, pensar em ser ações que culminam na estrutura sustentável traz abordagens que devem ser avaliadas e resultantes do comportamento de cada cidadão.

Desta maneira, o plano de ação da Agenda 2030 delineia as áreas fundamentais que necessitam sintonizar para o funcionamento das metas e planos previstos, para com isso, chegar nos seus objetivos e ações. Todavia, em suma, as divagações primárias passam a se correlacionar com uma visão direcionada a situação precária e possível reuso de propriedades abandonadas, são embasadas em caráter de interesse global e propícios para auxiliar a sustentação da dimensão ambiental, além das demais que serão abordadas posteriormente.

Para isso, dentre os 17 objetivos, os de número 11 e 12 correspondem ao debate proposto, por articularem as questões da alta concentração de construção nos espaços urbanos, prejudicados pela sua má gestão, e a promoção da infraestrutura sustentável, alcançando padrões mais sustentáveis de produção e consumo, respectivamente (AGENDA 2030, 2021).

Atrelado a isso, os dados percentuais apontam a quão agressiva ao meio ambiente a construção civil tem sido ao longo dos anos, gerando um maior respaldo para reutilizar o abandono persistente nas cidades e transformar os lixos erguidos em novas funcionalidades. Essa prática, além de atender as premissas básicas dos requisitos sustentáveis, mostra como a poluição e desmatamento podem ser revertidos com práticas simples e conscientes.

Dados apresentados pelo Conselho Brasileiro de Construções Sustentáveis (2019), afirmam que as construções consomem entre 50% e 70% dos recursos naturais do mundo, utilizam 15% dos recursos hídricos, emitem cerca de 30% a 40% de CO<sub>2</sub> no planeta, assim como é a indústria que mais produz resíduos, gera grande poluição visual e sonora.

Logo, a perspectiva de descarte e a temporalização do arruinamento suscita no adoecer ambiental, uma vez que essas trocas mencionadas pela teoria produz uma maior inatividade tóxica. Viver nos tempos do século XXI exige uma abstenção da sensibilidade humana para lidar com os paradoxos globais, no qual as disputas e reconhecimento de terra vigoram ao mesmo tempo que pessoas não têm um local para endereçar ou se deitar ao final do dia. A importância humana no espaço foi evaporada, enquanto a própria força do habitat foi desconstruída por mascarados desmatadores ilegais; afinal, o irrisório valor do metro quadrado de concreto é considerado uma moeda muito mais poderosa do que as árvores centenárias do espaço.

Contudo, agora, a falta de respiro clama por trocas ambientais, tal qual disputa por espaços extras em uma lotação urbana. O espraiamento urbano, é uma deficiente solução para o desenvolvimento sustentável. Segundo Acioly e Forbes (1998), a expansão urbana resulta em



poluição de fontes de água limpa, degradação da natureza e produção de resíduos que não serão reutilizados.

O mercado imobiliário em expansão é um dos obstáculos da dialética urbana-ambiental (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018). Além disso, a criação de novos bairros se trata de um ponto crítico, pois o valor do preço da terra está relacionado à infraestrutura levada pelo poder público. Para isso, um eficaz recurso para resolver essa questão seria a reutilização de imóveis abandonados, no entanto, até que ponto esta medida traria sustentabilidade?.

### 2.1 SUSTENTABILIDADE SOCIAL

Os imóveis abandonados também estão relacionados ao contexto de sustentabilidade social. Segundo Mckenzie (2004), o termo refere-se à equidade no acesso aos serviços essenciais, como saúde, educação, transporte, lazer e moradia, garantindo a conservação para as próximas gerações, o respeito pela diversidade cultural, a atuação na política, o senso de pertencimento à comunidade, entre outros aspectos. Este ponto é violado pelo não cumprimento da função social da cidade e da propriedade.

A Constituição Federal de 1988, define o direito às cidades sustentáveis, por meio do direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer para as gerações atuais e futuras. Neste caso, a propriedade deve desempenhar uma função social, para prevenir a especulação imobiliária, a degradação das áreas urbanas, a não utilização do imóvel, a poluição e a degradação ambiental.

Além disso, o Estatuto da Cidade (2001) define que todo imóvel ou terreno deve cumprir uma função social, devendo o lote trazer benefícios ao ambiente coletivo, não permanecendo em desuso. No entanto, o proprietário do solo urbano que descumprir essa legislação sofrerá mecanismos de aplicação de impostos que podem culminar na desapropriação do bem com pagamentos da dívida pública. O destino destas edificações poderia ser diverso, porém, a ausência da função social traz vários problemas para a sociedade.

Trazendo o panorama de que quanto mais próximo dos centros econômicos, mais caro é o preço da terra. Deste modo, as pessoas mais pobres precisam percorrer grandes deslocamentos no trajeto “casa-trabalho”, o que causa transtornos à mobilidade urbana, à saúde individual dos trabalhadores e ao meio ambiente (HARVEY, 2013).

Diana Helene (2009) explica que as classes sociais menos favorecidas ocupam milhares de imóveis desocupados, fazendo uma operação de reconquista do espaço urbano. No entanto, passam a viver em condições desumanas de moradia, mesmo que seja para viver próximo ao centro urbano, como mostra a figura 1. O aumento da desigualdade social é causado pelo desenvolvimento urbano em áreas favoráveis ao empreendedorismo, enquanto os grupos de baixa renda continuam a não receber políticas públicas urbanas, segundo (CAMPOS, DINIZ E REIS, 2018).

Além disso, mais de 11 milhões de propriedades estão vazias no Brasil, de acordo com os dados do censo de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), onde o déficit habitacional é de 6 milhões de casas em 2022, segundo dados da Fundação João Pinheiro, em sua plataforma escritos por Gabriel Tamietti (2023). Outro fator do abandono de imóveis, é o



crime, sendo áreas propensas a assaltos, estupros, roubos e assassinatos, oferecendo proteção e espaço para venda de drogas (MALLACH, 2006).

O governo não pode reduzir a criminalidade quando o bairro é abandonado, e os proprietários não irão reabilitar a propriedade com medo do crime, mostrando a falta de atenção e que a situação continuará a declinar. Ademais, são um problema de saúde pública, pois exigem uma quantidade desproporcional de manutenção, devido ao despejo e acúmulo ilegal de lixo e infestações de pragas (MALLACH, 2006).

Figura 1: Imóvel Abandonado.



Fonte: Maycon Amoroso/BBC BRASIL. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-43967305>.

Acesso em: 25 de Ago de 2021.

Os problemas socioespaciais influenciam a distribuição desigual dos grupos sociais e as condições variadas de acesso à cidade. A situação dos vazios urbanos, que destacam a paisagem, demonstra a importância de o planejamento urbano considerar os espaços abandonados e subutilizados por meio de políticas públicas e iniciativas que promovam melhorias e atraiam atividades para esses locais (ALVES E BUENO, 2023).

## 2.2 SUSTENTABILIDADE ECONÔMICA

As situações sociais não resolvidas geram gastos econômicos que impactam o funcionamento de toda a sociedade. De acordo com Rose Marie LÖF (2018), a sustentabilidade econômica tem como objetivo preservar e sustentar os recursos humanos e materiais, visando a criação de valores sustentáveis de longo prazo, através do uso adequado, recuperação e reciclagem. Para isto, é de suma importância a preservação e reutilização dos recursos naturais da terra ao invés somente do consumo, como água potável, produtos, investimentos, mercado e economia global, para além de seu valor presente e futuro.

Alan Mallach (2006) argumenta que o abandono de imóveis é baseado na ideia de que, quando a oferta, a quantidade de imóveis, é maior que a demanda em um local, sua procura de comercialização, ocorre o esvaziamento pela saída do mercado imobiliário. Também, quando um proprietário decide que as possíveis perdas relacionadas à manutenção ou ocupação da



propriedade superam as possíveis vantagens, tem-se a desocupação. Além disso, está relacionado à obsolescência física, quando uma edificação se deteriora e impede que seja usada; e à obsolescência de mercado, no instante em que o tamanho, o layout e a localização da edificação não são mais atrativos para novos residentes (MALLACH, 2006, p. 5).

A especulação imobiliária materializa as questões socioeconômicas. Segundo Campos Filho (2001, p.48), seria “[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente por investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos”. Além disso, é uma medida desvantajosa para a cidade, uma vez que a prioridade de levar infraestrutura a uma área que atualmente não dispõe é muito mais caro do que promover o adensamento em áreas centrais que já detém todos os serviços públicos. De acordo com Acioly e Forbes (1998, p.16), quanto maior a aglomeração, melhor será a eficiência dos investimentos públicos e do solo urbano.

O custo dos vazios urbanos é percebido primeiro pelo Estado, para lidar com problemas ligados à segurança e saúde pública, à queda de arrecadação e a dívida das residências vazias, além da ausência de comércio e serviços em determinada área. Também estão inclusos os gastos relacionados ao combate a incêndios, à manutenção e à demolição dessas construções, bem como a diminuição do valor dos imóveis situados na região (KLEIN, 2017 p.5).

## **2.3 SUSTENTABILIDADE CULTURAL**

Os aspectos que conformam a sociedade vão muito além de semânticas dissertadas e conclusões documentadas. A cidade expressa, por meio de suas falas indiretas, os valores que a enraizaram e a conferem uma importância significativa. Havendo a ideia dos pilares que estruturam a concepção sustentável e fundamentam a própria urbe, a cultura entra como fator relevante para o seu desenvolvimento, do mesmo modo que o tempo a acompanha para traduzir suas respostas determinativas e efêmeras.

Logo, exercer o papel de preservação dentro de uma sociedade constituída por diversidades torna-se um desafio dos diferentes polos. Os estudos que atravessam a temática sempre vêm analisando o fator cultural de forma indireta, entretanto, em análises mais recentes na temática do tripé da sustentabilidade, tem sido o fator fundamental, junto ao tempo, para agregar um alicerce aos componentes que correspondem à sociedade, à economia e ao meio ambiente (BARBOSA, PEREIRA e TORRES, 2021).

A cultura tem uma capacidade de substanciar e agregar sentido àqueles que não possuem uma identificação lógica, ela faz entender quais elementos têm uma significância duradoura em relação a um todo para resultar no valor individual. Ela permite que as memórias e a vida que existiam pelas lembranças físicas ou abstratas, assim, ela traduz a importância da reutilização na sustentabilidade, vai além de cuidar para o futuro, preservando as escolhas e a história do passado e do presente (BARBOSA, PEREIRA e TORRES, 2021).

Canclini (2008) destaca que:

Centenas de urbes vivem agora experiências tumultuosas da coexistência afastando-se dos modelos homogeneizadores que se imaginaram como consequência da



globalização. [...] A sociedade move-se em processos sem e com propósito, o que não gera mais descanso exceto ocasionais reticências (CANCLINI, 2008, p. 25).

Em uma divagação sobre como as cidades podem ser caracterizadas, Canclini (2008) permeia na linha tênue entre cidades multiculturais e espaços-sucatas, afirmando que sua classificação e adequação ao termo se faz de modo direcionado referente ao comportamento da sociedade e sua relação com a identidade cultura própria. Com isso, ocorre a banalização aos moldes globais, tornando o produto sucata por se caracterizar como uma materialização mercantil e posteriormente descartável, como complexa e rica ao interpretar os traços que a conformam na multiculturalidade.

“Para isso, comprehende-se que legitimar um patrimônio permite o pensamento promissor para sustentabilidade, à medida que a ordenação gerada pela cultura é capaz de resgatar espaços abandonados quando o seu valor reverbera em ecos vazios” (BARBOSA, PEREIRA e TORRES, 2021, p.3).

Por fim, o aspecto patrimonial vive em uma constante discussão e tentativa de apropriar corretamente seus termos e estudos, uma vez que suas práticas são distópicas daquilo que almejam. Muitas cidades sofrem com os reconhecimentos físicos pautados nos valores sociais que as fazem se afastar da intenção legítima. Assim, planos que eram para proteger e fazer desenvolver a área e o entorno, cria o inverso e gera abandono por falta de planejamento e incentivo popular, como é o caso do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional do Brasil (IPHAN) que acaba se contradizendo em suas ações.

### 3. ESTUDOS DE CASO

Hexter, Greenwald e Petrus (2008) defendem que uma estratégia eficiente de reutilização sustentável para devolver os imóveis abandonados e vagos para uso produtivo, se dá através da prevenção e orientação pelos governos locais na educação de compradores e companhias financeiras para a escolha de habitações mais sustentáveis.

O conceito de regeneração do ambiente urbano também está incluso, onde é preciso reparar e restaurar. Cada projeto deve ser capaz de gerar benefícios regenerativos ao ambiente natural, social e cultural, sendo crucial estender a vida útil dos edifícios, garantindo sua durabilidade e excelência. Essa medida é uma alternativa à demolição, que gera resíduos e prejudica o meio ambiente (ACOSTA, 2019).

Da mesma forma, esta aplicação seria de suma importância nos imóveis que estão abandonados e há necessidade de reabilitação. Diante da problemática e do potencial existente nos imóveis abandonados, surge a dicotomia dos projetos de revitalização de áreas com concentração destas edificações. Pois, se reutilizar esses imóveis na cidade é indispensável, ao mesmo tempo, essas transformações evidenciam outras questões.

Neil Smith (2007) sustenta que um dos efeitos no processo de renovação urbana é a gentrificação. A classe média ocupa lugares que antes eram habitadas por pessoas pobres, e uma vez transformadas, são espaços turísticos, tendo opções de consumo, como novos empreendimentos comerciais e complexos culturais. Assim, as novas construções simbolizam a elite consumidora. Essa situação gera um “*rent gap*” que seria a diferença do preço da terra



capitalizado (deteriorado) e a renda da terra em potencial, capitalizada pelo seu mais alto valor e melhor uso da terra, em virtude da sua localização centralizada (SMITH, 2007, p.21).

A metodologia utilizada nesse artigo, baseou-se na avaliação de três exemplos de revitalizações de antigas áreas abandonadas, sendo um exemplo dos Estados Unidos, um de Portugal e um do Brasil. O estudo dos casos, tem por objetivo explorar os diferentes contextos e escalas dos projetos, além de encontrar aspectos congruentes, na condução destes processos, mediante a aplicação do conceito de sustentabilidade e sua relação tanto nos problemas vistos com o abandono, quanto nas intervenções que buscam minar os seus efeitos.

### 3.1 LX FACTORY

Uma fábrica de fiação e tecidos localizada no bairro de Alcântara da cidade de Lisboa, trabalhava como uma das áreas industriais mais importantes da época, que após muitos anos fechou dando lugar a novas atividades, até posteriormente encerrar as produções de vez, tornando o espaço abandonado (Figuras 2a e b). Todavia, vendo o potencial da região e das antigas ruínas ainda sustentadas, uma corretora imobiliária local, a Mainside Investments, investiu em 2005 nas suas transformações (Figura 2c) (LXFACTORY, 2021).

A *LxFactory*, também chamada de ilha criativa, desperta os mais diversos eventos artísticos e convida um público alternativo para usufruir de suas atividades. Permanecendo com os ambientes assim como foram encontrados, a fábrica foi repaginada por meio das forças culturais, entrelaçando as ruínas e o desgaste do tempo com um design colorido e industrial para tornar a experiência algo especial, podendo encontrar desde empresas, livrarias, lojas, baladas, restaurantes e praças (figura 3).

O surgimento foi visto como uma nova alternativa pública em reparar danos por meio de iniciativas privadas, na qual a empresa teve uma contribuição paralela ao desejo dos órgãos governamentais lisboenses em reverter os efeitos da crise financeira que o país vinha passando. Sendo assim, esta foi inserida em uma política cultural que ofereceu alicerce para o seu fortalecimento e possibilidade de ascensão (SOMEKH E CARDOSO, 2021).

Com isso, despertando um interesse imediato da população e gerando alto fluxo de renda para o meio social, no qual o espaço cresceu exponencialmente e se consolidou cada vez mais como um espaço criativo (SOMEKH E CARDOSO, 2021, p.10). Todavia, o iminente sucesso começou a modificar os propósitos iniciais da gestão por não comportar mais os valores e quantitativo previsto inicialmente, logo, o intuito mais popular e acessível foi perdendo espaço para a mercantilização do espaço, aumentando significativamente os preços dos aluguéis e indiretamente tornando-o mais elitista.

Somekh e Cardoso (2021) afirmaram que

[...] pode-se dizer que houve um processo de gentrificação, isso é, de elitização do espaço em relação às empresas residentes no local. Além disso, o sucesso da LX Factory resultou na valorização do seu entorno urbano, o que catalisou o início de uma gentrificação das edificações próximas ao local. [...] a valorização do espaço acabou diminuindo esse leque de diversidade e limitando esses grupos, que antes eram mais abrangentes. Também é importante ressaltar que o desenvolvimento do projeto se deu de forma horizontal; ou seja, ele não foi imposto para o local por parte da

empresa, mas cresceu organicamente com ele. Ainda assim, é necessário pensar em estratégias que promovam a sustentabilidade desses espaços ao longo do tempo (SOMEKH E CARDOSO, 2021, P.12).

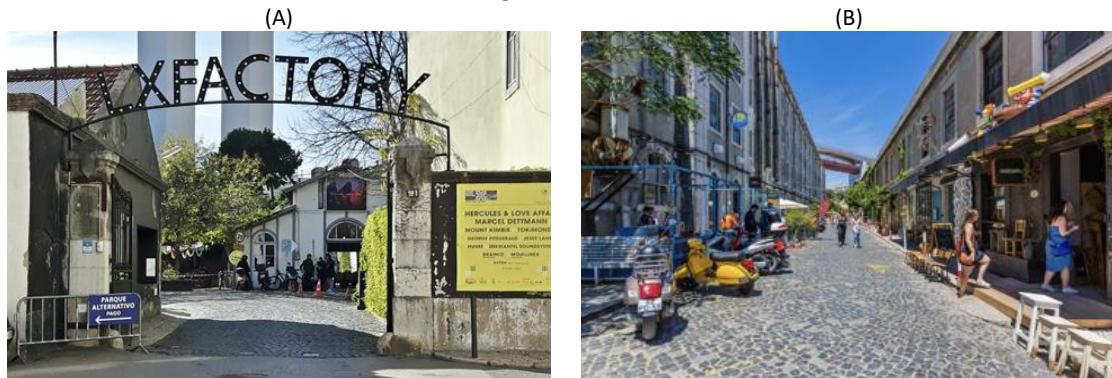
De tal forma, é necessário compreender que, embora haja um plano inicial para atender uma demanda populacional, nem sempre as estratégias previstas irão se encaixar com as efemeridades que o comércio global passa a apresentar. Entre as dificuldades em se readaptar para não perder a essência que fez a **LxFactory** se destacar e agregar um valor a um público plural, é importante observar como a sua gestão modernizadora, para se adaptar às necessidades, passa uma forte mensagem que enriquece seu marketing cultural.

Figura 2: Fábrica antigamente, suas ruínas antes da intervenção e sua fachada atual.



Fonte: LxFactory, 2021.

Figura 3: Fábrica reformada.



Fonte: LxFactory, 2021.

### 3.2 Wynwood

O antigo bairro latino localizado na cidade de Miami, nos Estados Unidos, sofria de precárias condições urbanas e infraestruturas, alojando inúmeros edifícios abandonados e abrigando em suas ruas, moradores que procuravam novos espaços. A área desvalorizada e invisível por investimentos governamentais era mais um reflexo de situações de desprezo, que ainda pode ser observada aos imigrantes latinos (MIAMI HISTORY, 2021).

Vendo um potencial no bairro, Tony Goldman, um investidor imobiliário que já havia feito outros trabalhos de recuperação semelhante, como em Miami Beach e no Soho, resolveu transformar o ambiente em 2009 por meio de intervenções artísticas e culturais, tornando-o



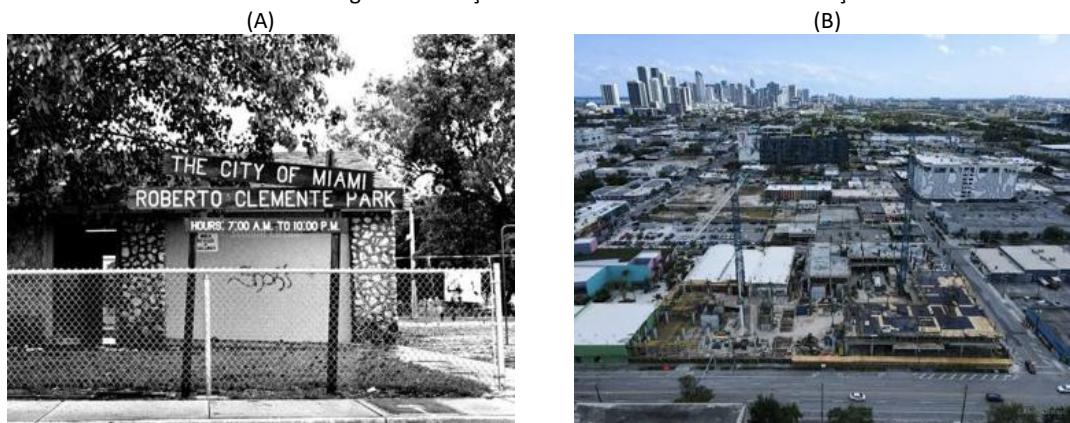
uma das maiores referências mundiais. Além disso, as intervenções fizeram o local se desenvolver financeiramente (MIAMI HISTORY, 2021).

A American Planning Association (2024) destacou que:

A rápida regeneração do bairro de Wynwood foi possível graças a uma combinação de visão privada e parceria com a cidade. Os planos para Wynwood focaram em garantir que os membros da comunidade e as empresas tivessem um interesse no sucesso do bairro para assegurar um futuro duradouro como parte integrante da área metropolitana de Miami. À medida que Wynwood se tornou um centro para arte, moda e empreendedorismo criativo, Miami está trabalhando ativamente para construir um plano orientador para o crescimento, mantendo o caráter desse bairro único (AMERICAN PLANNING ASSOCIATION, 2024, s.p tradução nossa).<sup>1</sup>

O **WynWood Walls** comporta uma das maiores instalações de arte urbana a céu aberto no mundo, além de ser considerado um dos bairros mais descolados e apreciados na grande cidade americana, sendo atração de turistas e conterrâneos (Figura 4). Ele conta com expressivos grafites em suas extensas paredes que antes constituíam os galpões abandonados, intervenções com a reutilização de materiais descartados, hortas comunitárias, bares e restaurantes que permaneceram com as estruturas antigas, parques infantis e espaços voláteis para apresentações culturais. As cores e a arte trouxeram vida ao local e tornaram a sustentabilidade sinônimo de status.

Figura 4: Situação do bairro latino antes da intervenção.



Fonte: Miami History, 2021.

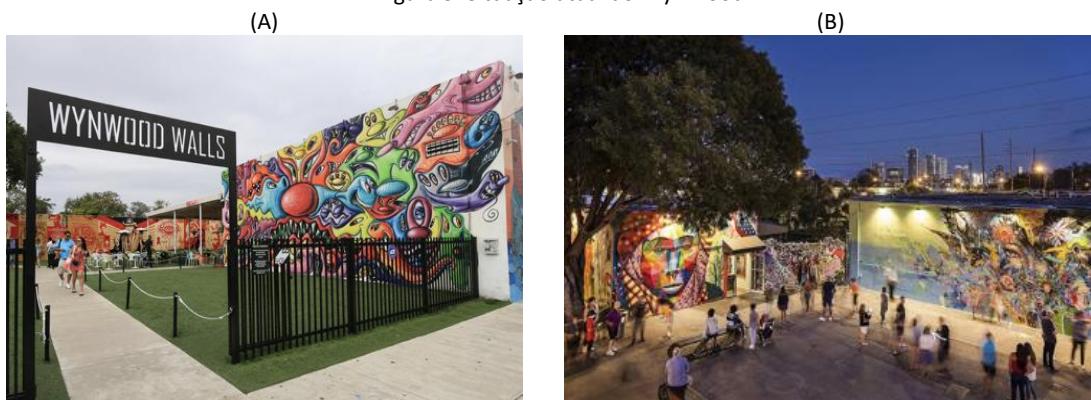
Todavia, esse processo não contou apenas com aspectos positivos, uma vez que a popularidade cresceu significativamente, os valores dos terrenos, se tornando vítima do próprio sucesso. As áreas, avaliadas em 2000 por \$ 40 dólares, o metro quadrado, e em 2018 passaram a ter um valor de \$ 1.500 a \$ 2.000 dólares, o que fez muitos artistas e investidores deixarem o

<sup>1</sup> The rapid regeneration of the Wynwood neighborhood has been made possible through a combination of private vision and city partnership. The plans for Wynwood focused on ensuring that community members and business had a stake in the success of the neighborhood to secure a long-lasting future for the neighborhood as an integral part of the Greater Miami area. As Wynwood has become a center for art, fashion, and creative enterprise, Miami actively is working to build a guiding plan for growth while maintaining the character of this unique neighborhood. (American Planning Association, 2024, s.p).

local, aumentando o processo de gentrificação e elitização da área, expelindo os seus originários moradores e sua identidade (SPUR, 2018).

Embora o **Wynwood** tenha tido muitos mecanismos para atrair artistas, estes foram poucos para retê-los. Os artistas caracterizam o deslocamento como devastador, e até mesmo os desenvolvedores lamentam que não esteja sendo feito o suficiente para manter o caráter artístico local (SPUR, 2018). A figura 5 mostra a situação atual do **WynWood**.

Figura 5: Situação atual do WynWood.

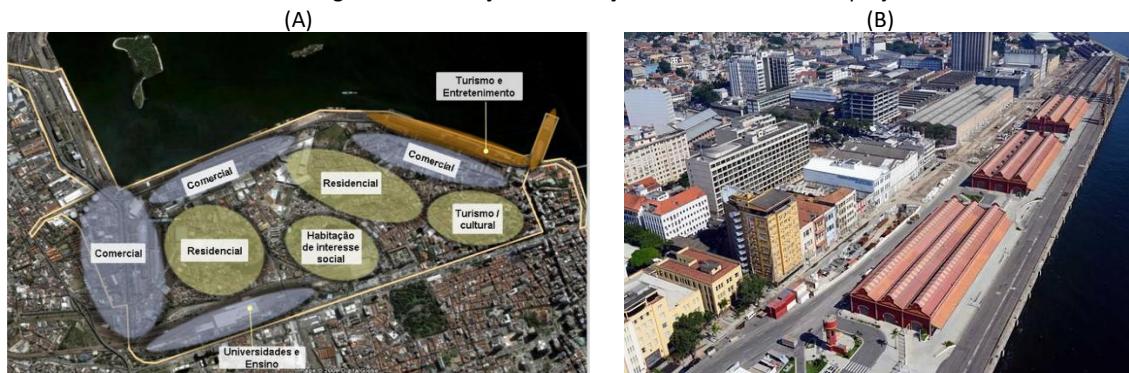


Fonte: Miami History, 2021.

### 3.3 Projeto Porto Maravilha

O exemplo brasileiro se refere à revitalização da zona portuária do Rio de Janeiro, tendo como base instrumentos do Estatuto da Cidade (2001). O projeto porto maravilha, iniciado em 2011, conteve os mecanismos da operação urbana consorciada, juntamente com a outorga onerosa do direito de construir, que financiaram R\$ 10,6 bilhões de Reais, em obras de infraestrutura, prédios comerciais e residenciais. A taxa de edificações vazias, caiu de 94% em 2016 para 41% em 2019, e em 10 anos, aumentará de 32 mil para 100 mil habitantes. O projeto Seguiu as “vocações” de cada área, seja turística/cultural, comercial, educacional e habitação de interesse social, como mostra a figura 6 (PORTO MARAVILHA, 2020).

Figura 6: Setorização das vocações do projeto.



Fonte: a. Porto Maravilha, 2020. b. Disponível em: <http://portomaravilha.com.br/>. Acesso em: 28. Maio. 2024.



O autor João Monteiro (2023) destaca que o projeto foi inspirado em experiências internacionais de regeneração de antigos bairros portuários, funcionando como um indutor de revalorização de um extenso perímetro da área central. Além disso, se ampara na renda fundiária especulativa, implantando-se vias expressas e túneis, sistema de veículo leve sobre trilhos (VLT), requalificação de espaços públicos, a construção de dois museus e um aquário municipal, entre outros. O autor ainda argumenta que o objetivo foi reverter os estigmas territoriais e atrair investidores e visitantes, reproduzindo uma tendência de atrelar o turismo, nos processos de regeneração urbana. Resultado de políticas de revalorização de áreas para os eventos esportivos dos anos de 2007 (Pan-americano), 2014 (Copa do Mundo) e 2016 (Olimpíadas).

Segundo Guterres (2016) o programa “morar carioca” removeu cerca de 605 famílias. Além das expulsões no morro da Providência, também houve das ocupações urbanas na zona portuária, como a ocupação Machado de Assis, que envolveu 150 famílias; ocupação Flor do Asfalto, 30 famílias; ocupação Boa Vista, 35 famílias; ocupação Zumbi dos Palmares, 133 famílias; ocupação Carlos Marighela, 47 famílias; e ocupação Casarão Azul, 70 famílias.

De acordo com Rodrigues (2014), as regiões de Santa Cruz, Senador Camará e Bangu, todas a pelo menos 30 km de distância do morro da Providência, foram destinadas para os moradores pela construção de apartamentos. Ademais, o projeto falha no ponto da habitação social, no qual 10 mil unidades para reforma, 2.500 residências de famílias de baixa renda e 48 imóveis licenciados, são empreendimentos que não saíram do papel (SANTOS *et al.*, 2020).

Na valorização do preço da terra, Nascimento (2019) mostra que o aluguel variou de R\$ 450 a R\$ 1.050 reais entre 2011 e 2016. Além disso, em 2002, o metro quadrado valia para os prédios antigos de R\$ 500,00 a R\$ 833,00 e em 2012, de R\$ 1.733,00 a R\$ 4.167,00 reais. Já em 2016, o valor esteve entre R\$ 7.000,00 e, para os prédios corporativos, R\$ 9.000,00 reais. Já para novos edifícios, em 2012, teve média de R\$ 8.000,00, e em 2016 a R\$ 12.000,00 reais.

Liguori (2023), aponta a previsão de 7 mil novas unidades residências, de 2021 a 2023, com preços entre R\$ 250 mil e R\$ 332 mil reais, e preços de aluguel a partir de R\$ 3.500 reais. Além dos mais, Cavalcanti (2016) expõe a alteração do espaço social e seus bens patrimoniais, em uma área que fora o principal local de desembarque de escravos na América do Sul, no início do século XIX. No qual houve uma seletividade histórica pelas heranças dos imigrantes europeus e um silêncio sobre o passado, não havendo se quer qualquer menção.

#### 4. Considerações Finais

É notório que os problemas causados pela inutilização dos imóveis vagos ou abandonados, onde o seu potencial é visto através dos projetos de revitalização, presentes nos Estudos de Caso. Sendo apreendido, que nestas intervenções público-privadas são negligenciados os aspectos culturais, pela imposição de uma nova cultura, antagonista a que já fora existente na área e os sociais, com a expulsão dos antigos moradores.

Neste contexto, a recuperação econômica é hipervalorizada, tornando-se sinônimo de status, no qual o âmbito ambiental se torna secundário e refém do processo de gentrificação. Por fim, tem-se o questionamento se os projetos de renovação urbana, só porque há o



reaproveitamento de edificações vazias e abandonadas, atingiria a sustentabilidade, pois só pode ser sustentável, um planejamento urbano, em que vigora a função social, além da valorização da cultura e do meio ambiente, pois recuperar não é sinônimo de uma prática sustentável, se isto gerar a gentrificação e a imposição de uma nova cultura.

### 5. Referências

ACIOLY, Claudio. DAVIDSON, Forbes. **Densidade urbana: um instrumento de planejamento e gestão urbana.** Trad. Claudio Acioly. Rio de Janeiro: Mauad, 1998.

ACOSTA, Domingos. **Diseñar en el Antropoceno:** la arquitectura más allá de la sostenibilidad. Caracas: Editemos, 2019.

ALVES, L. S.; BUENO, A. P. VAZIOS URBANOS PÚBLICOS. **PIXO:** Revista de Arquitetura, Cidade e Contemporaneidade, v. 7, n. 24, p. 374-393, 2023.

AMERICAN PLANNING ASSOCIATION. **Wynwood:** Miami, Florida. Disponível em: <https://www.planning.org/greatplaces/neighborhoods/2015/wynwood.htm>. Acesso em: 10 de maio 2024.

BARBOSA, Ricardo Victor Rodrigues. PEREIRA, Mariana Moura. TORRES, Daniel Henrique da Silva. Reutilização do abandono: por que os edifícios abandonados são imprescindíveis para a cidade sustentável?. In: **XI Congreso Internacional de la Red de Vivienda y Hábitat Sustentable de México:** Vivienda y Hábitat ante amenazas ambientales. At: Tuxtla Gutiérrez, Chiapas - México, del 8 al 10 de septiembre de 2021. Disponível em: [https://www.researchgate.net/publication/354496516\\_Reutilizacao\\_do\\_abandono\\_por\\_que\\_os\\_edificios\\_sao\\_impresscindiveis\\_para\\_a\\_cidade\\_sustentavel](https://www.researchgate.net/publication/354496516_Reutilizacao_do_abandono_por_que_os_edificios_sao_impresscindiveis_para_a_cidade_sustentavel). Acesso em: 10 de maio 2024.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, [2016]. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em: 5 Maio. 2024.

BRASIL, Lei 5788/90. **Estatuto da Cidade.** Presidente da República em 10 de julho de 2001. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 5 Maio. 2024.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades brasileiras:** seu controle ou o caos. 4 ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

CAMPOS, R. DINIZ, F. REIS, J. Política ambiental e as faces do mercado imobiliário na RMR: apropriação da natureza, empreendedorismo e símbolos ambientais. **Revista Brasileira de Meio Ambiente**, v. 2, n. 1, 2018.

CANCLINI, Nestor. Imaginários Culturais da Cidade: Conhecimento, Espetáculo e Desconhecimento. In: COELHO, Teixeira. A cultura pela cidade. São Paulo: Iluminuras: Itaú Cultural, 2008. p. 25-30.

CAVALCANTI, Hannah da Cunha Tenório. **Espaços museais e memórias sociais na zona portuária do Rio:** o Instituto dos Pretos Novos (IPN). Dissertação (Mestrado em Memória Social) – Universidade Federal do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2016.

CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL. **Impactos Ambientais da Construção Civil.** Disponível em: <http://cbc.org.br/website/search>. Acesso em: 25 de jun. 2021.

GUTTERES, Anelise dos Santos. O rumor e o terror na construção de territórios de vulnerabilidade na zona portuária do Rio de Janeiro. **Mana**, Rio de Janeiro, v. 22, n.1, p. 179-209, 2016.

HARVEY, David. **The right to the city. 2008.** New Left Review. Disponível em: [http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/02\\_babel/textos/harvey-right-city.pdf](http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/02_babel/textos/harvey-right-city.pdf). Acesso em: 20 de Ago. 2021.

HELENE, Diana. A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo. **Dissertação** (Mestrado: Área de concentração: planejamento urbano e regional). FAUUSP. São Paulo, 2009.



HEXTER Kathryn W. GREENWALD, Cathryn. PETRUS, Mary Helen. Sustainable Reuse Strategies for Vacant and Abandoned Properties. 2008. **Urban Publications**. Disponível em: [https://engagedscholarship.csuohio.edu/urban\\_facpub/173](https://engagedscholarship.csuohio.edu/urban_facpub/173). Acesso em: 24 de Ago de 2021.

IBGE. Censo Brasileiro 2022. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**, 2023. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 26 de Jul de 2023.

KLEIN, Aaron. Understanding the True Costs of Abandoned Properties: How Maintenance Can make a Difference. 2017. **Community Blight Solutions**. Disponível em: [https://cityofjeannette.com/uploads/6/9/5/4/69549785/understanding\\_the\\_true\\_costs\\_of\\_abandoned\\_properties.pdf](https://cityofjeannette.com/uploads/6/9/5/4/69549785/understanding_the_true_costs_of_abandoned_properties.pdf). Acesso em: 16 de Ago de 2021.

LIGUORI, Fernanda Pereira. Reviver centro: novos rumos da questão habitacional no centro do rio de janeiro. **Anais do XV ENANPEGE**. Campina Grande: Realize Editora, 2023. Disponível em: <<https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/94031>>. Acesso em: 08 de maio de 2024.

LÖF, Rose Marie. **Economic sustainability**. 2018. University of Gävle. Disponível em: <https://www.hig.se/Ext/En/University-of-Gavle/About-the-University/Environmental-Work/What-is-sustainable-development-at-HiG/Economic-sustainability.html>. Acesso em: 24 de Ago de 2021.

LXFACTORY. **A LxFactory**. 2021. Disponível em: <https://lxfactory.com/a-lxfactory/>. Acesso em: 2 de set. 2021.

MALLACH, Allan. **Bringing Buildings Back: From Abandoned Properties to Community Assets: A Guidebook for Policymakers and Practitioners**; Rutgers University Press: New Brunswick, NJ, USA, 2006.

MCKENZIE, Stephen. **SOCIAL SUSTAINABILITY: TOWARDS SOME DEFINITIONS**. Hawke Research Institute Working Paper Series, 2004. Disponível em: <https://www.unisa.edu.au/siteassets/episerver-6-files/documents/eass/hri/working-papers/wp27.pdf>. Acesso em: 16 de Ago de 2021.

MIAMI HISTORY. **History of Wynwood Miami**. Disponível em: <https://miamihistory.com/history-of-wynwood-miami/>. Acesso em: 2 de set. 2021.

MONTEIRO, João Carlos Carvalhaes dos Santos. Turistificação e regeneração urbana: o caso do projeto porto maravilha na zona portuária do rio de janeiro. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v. 25, e202303, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202303>. Acesso em: 7 de maio. 2024.

NASCIMENTO, Bruno Pereira. Gentrificação na zona portuária do rio de janeiro: deslocamentos habitacionais e hiper precificação da terra urbana. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n. 41, v. 1, p. 45-64, Jan./Jun. 2019. ISSN: 2176-5774. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/5716>. Acesso em: 08 de maio de 2024.

PLATAFORMA AGENDA 2030. **A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável**. Disponível em: <http://www.agenda2030.org.br/sobre>. Acesso em: 25 de jun. 2021.

PORTO MARAVILHA. **Projeto porto maravilha**. Prefeitura do RIO. 2020. Disponível em: [https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6165511/4162118/projeto\\_porto\\_maravilha.pdf](https://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/6165511/4162118/projeto_porto_maravilha.pdf). Acesso em: 13 Jan. 2023.

RODRIGUES, Nathália Mota. Remoções no Morro da Providência: o modelo hegemônico de modernização e a produção de um novo espaço. In: Encontro Regional de História da Anpuh-Rio: Saberes e Práticas Científicas, Rio de Janeiro, 2014.

SANTOS, Orlando Alves dos, et al. Propriedade pública e função social: a destinação das terras da União na Operação Urbana Porto Maravilha. **urbe**. Revista Brasileira de Gestão Urbana, v. 12, p. e20200062, 2020.

SMITH, Neil. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano**. Tradução: Daniel de Mello Sanfelici. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 21, pp. 15 - 31, 2007.



**Periódico Técnico e Científico Cidades Verdes**

*Technical and Scientific Journal Green Cities*

ISSN 2317-8604 Suporte Online / Online Support

Edição em Português e Inglês / Edition in Portuguese and English - Vol. 12, N. 37, 2024

SOMEKH, N.; CARDOSO, T.L. Reconversão de áreas industriais e inclusão social? o caso da LX Factory, Lisboa. **Oculum Ensaios**, v.18, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.24220/2318-0919v18e2021a4720>. Acesso em: 10 maio. 2024.

SPUR. **Lessons from Wynwood**: A Case Study on Urban Arts Districts. Disponível em: <https://www.spur.org/news/2018-01-11/lessons-wynwood-case-study-urban-arts-districts>. Acesso em: 10 de maio 2024.

TAMIETTI, Gabriel. **Fundação João Pinheiro**: Brasil registra déficit habitacional de 6 milhões de domicílios. Disponível em: <https://fjp.mg.gov.br/brasil-registra-deficit-habitacional-de-6-milhoes-de-domiciliros/>. Acesso em: 26 de Abr de 2024.