

Imóveis ociosos: entraves às funções socioambientais

Idle properties: barriers to socio-environmental functions

Inmuebles ociosos: obstáculos a las funciones socioambientales

Nayara Mendes Silva

Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Ciências Ambientais, UFSCar, Brasil
nayara.mm@live.com

Luzia Cristina Antoniossi Monteiro

Docente dos Programas de Pós-Graduação em Gerontologia e Ciências Ambientais, UFSCar, Brasil.
cristinaantoniossi4@gmail.com

RESUMO

O espaço urbano deve se desenvolver em consonância com suas funções socioambientais para se alinhar às novas demandas do envelhecimento populacional brasileiro. Este artigo objetiva analisar a inserção urbana de dois condomínios exclusivos para idosos de baixa renda: o Recanto Feliz e o Vila Dignidade de Araraquara – SP, a fim de discutir sobre os impactos causados devido à existência de imóveis ociosos no seu entorno. Trata de um recorte de duas pesquisas fomentadas pela Fundação de Amparo à Pesquisa de São Paulo (FAPESP), com abordagem quantitativa-qualitativa. Foram identificados 36 imóveis ociosos no entorno dos dois condomínios, a maioria das edificações situam-se nas proximidades do Recanto Feliz, localizado próximo ao centro antigo da cidade, área permeada por boa infraestrutura, mas pouco aproveitada. Tal espaço poderia ser requalificado para minimizar a demanda habitacional do município, e/ou oferecer serviços e equipamentos, viabilizando oportunidades de inclusão social. Uma cidade envelhecida, como Araraquara, deve ser amiga dessa população, propulsionando condições de moradia adequada e minimizando desigualdades socioespaciais.

PALAVRAS-CHAVE: Envelhecimento populacional. Função socioambiental. Moradia.

ABSTRACT

The urban space must develop in line with its social and environmental functions in order to align itself with the new demands of Brazilian population aging. This article aims to analyze the urban insertion of two exclusive condominiums for low income elderly people: Recanto Feliz and Vila Dignidade de Araraquara - SP, in order to discuss the impacts caused by the existence of properties in their surroundings. It is a cut of two researches promoted by the Foundation for Research Support of São Paulo (FAPESP), with quantitative-qualitative approach. A total of 36 idle buildings around the two condominiums were identified, most of the buildings are located near Recanto Feliz, located near the old city center, an area permeated by good infrastructure but little used. Such space could be requalified to minimize the housing demand of the municipality, and / or offer services and equipment, making possible opportunities for social inclusion. An aging city, like Araraquara, must be friendly to this population, propelling adequate housing conditions and minimizing socio-spatial inequalities.

KEY-WORDS: Population aging. Socio-environmental function. Housing.

RESUMEN

El espacio urbano debe desarrollarse en consonancia con sus funciones socioambientales para alinearse a las nuevas demandas del envejecimiento poblacional brasileño. Este artículo tiene como objetivo analizar la inserción urbana de dos condominios exclusivos para ancianos de baja renta: el Recanto Feliz y el Vila Dignidad de Araraquara - SP, a fin de discutir sobre los impactos causados debido a la existencia de inmuebles ociosos en su entorno. Se trata de un recorte de dos investigaciones fomentadas por la Fundación de Amparo a la Investigación de São Paulo (FAPESP), con abordaje cuantitativo y cualitativo. Se identificaron 36 inmuebles ociosos en el entorno de los dos condominios, la mayoría de las edificaciones se sitúan en las proximidades del Recanto Feliz, ubicado cerca del centro antiguo de la ciudad, área permeada por buena infraestructura, pero poco aprovechada. Tal espacio podría ser recalificado para minimizar la demanda habitacional del municipio, y / o ofrecer servicios y equipamientos, viabilizando oportunidades de inclusión social. Una ciudad envejecida, como Araraquara, debe ser amiga de esa población, propulsando condiciones de vivienda adecuada y minimizando desigualdades socioespaciales.

PALABRAS CLAVE: Envejecimiento poblacional. Función socioambiental. Vivienda.

INTRODUÇÃO

O Brasil vivencia um intenso processo de envelhecimento populacional. Dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, estimam que até o ano de 2060, um quarto da população será composta por pessoas com 60 anos de idade ou mais (IBGE, 2018).

Vários fatores contribuem para a transição demográfica, caracterizada pela diminuição no número de crianças e jovens e o aumento da proporção de pessoas idosas. A urbanização influencia este fenômeno, pois interliga-se às mudanças no comportamento da população e reflete na maior longevidade (YUNES, 1971; DEBERT; SIMÕES, 2006; CAMARGOS; GONZAGA, 2015; GUEDES, 2017).

Com o aumento da expectativa de vida das presentes gerações, as cidades se deparam com novos desafios para garantir sua qualidade de vida. Assim, satisfazer suas necessidades sem comprometer as das futuras gerações, envolverá desdobramentos ainda pouco enfrentados pelo Estado e pela sociedade (KALACHE; 1987; RAMOS, 2003; CAMARGOS; GONZAGA, 2015; MONTEIRO, ZAZZETTA, ARAUJO-JUNIOR, 2015).

Preocupada com o arranjo das cidades face ao progressivo aumento de idosos, a Organização Mundial da Saúde – OMS, desenvolveu no ano de 2007, o Guia Global Cidade Amiga do Idoso. Essa iniciativa contou com a oitiva de aproximadamente 1.500 idosos, em 33 cidades, de 22 países, que discutiram sobre fatores positivos e negativos que influenciam diretamente a vida dos idosos no meio urbano.

A cidade do Rio de Janeiro foi a escolhida no Brasil para o desenvolvimento da pesquisa da OMS, como parte do projeto piloto que resultou no Guia Cidade Amiga do Idoso. Entretanto, pouco se avançou na sua aplicabilidade, visto que calçadas inapropriadas, sistemas de transporte público ineficientes, práticas discriminatórias e segregação socioespacial são alguns exemplos de aspectos que comprometem a capacidade de usufruir do meio urbano de forma equitativa (NEVES, 2013; MIRANDA, 2017).

A maioria das pessoas mora e envelhece na cidade. Este cenário requer meios que propiciem o usufruto de suas funções sociais, respaldadas na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e também no Estatuto do Idoso (lei 10.741/03), instrumentos que buscam garantir a promoção do envelhecimento ativo no meio urbano, condição indispensável para o alcance da sustentabilidade.

A sustentabilidade vem sendo discutida há muito tempo sob a ótica da proteção do meio ambiente, e ganhado cada vez mais relevância no contexto mundial, pois depende do desenvolvimento sustentável para se consolidar, caracterizando-se enquanto uso equilibrado de recursos para o crescimento econômico e a preservação ambiental (SACHS, 2000; MONTEIRO; ZAZZETTA; ARAÚJO-JÚNIOR, 2015).

Ao longo dos anos, o ambiente construído consolidou-se enquanto habitat natural dos seres humanos. A (re)construção sustentável deste espaço, perpassa a promoção da qualidade de vida e ingressa na garantia de direitos humanos fundamentais (SALDIVA, 2018). Neste cenário, as funções socioambientais da cidade alinham-se à garantia de um espaço urbano sustentável, resultante da ponderação entre a garantia de direitos humanos e o usufruto de condições de vida adequadas em um ambiente saudável.

A expansão urbana, conhecida no exterior como *“urban sprawl”*, impacta diretamente no desenvolvimento urbano sustentável, indo na contramão dos preceitos que versam sobre este assunto, pois está intrinsecamente relacionada a prejuízos ambientais e socioeconômicos.

Do ponto de vista ambiental, o crescimento das cidades traz prejuízos relacionados ao maior consumo de energia, que se associa à um ciclo vicioso e fontes poluidoras, devido a emissão de poluentes e destruição de áreas de cultivo e florestas (SOUZA; AWARD, 2012; FERNANDES, 2016).

Sob a ótica econômica, além da necessidade de recursos financeiros para amenizar os problemas supracitados, cidades amplas, também denominadas policêntricas, ensejam mais investimentos em infraestrutura e serviços básicos em decorrência da sua expansão. O estudo de Silva e Ferraz (1991) exemplifica tal situação e aponta enquanto solução para minimizar impactos, a redução de vazios urbanos e melhor distribuição espacial.

No que se refere aos reflexos sociais produzidos pelo alastramento das cidades, além da produção de vazios urbanos centrais, tem-se a segregação da população mais pobre para regiões periféricas, contribuindo na proliferação de moradias precárias, que comprometem a salubridade do espaço habitacional, configurando um problema de saúde pública (GEIB, 2012; PASTERNAK, 2016).

Para determinados grupos, como os idosos, as dificuldades na garantia da integração socioespacial é ainda maior, tendo em o perfil heterogêneo deste segmento etário, bem como o agravo à pobreza e a exclusão social que contribuem para as desigualdades, e comprometem a provisão de suporte e a efetivação de direitos à essa população. Assim, em relação às políticas habitacionais para as pessoas maiores de 60 anos de idade, destaca-se a necessidade de programas flexíveis que se adaptem à diferentes contextos (SCHUSSEL, 2012; GEIB, 2013).

Muitos municípios brasileiros não dispõem de políticas públicas habitacionais específicas à sua população idosa. Sabe-se, porém, que o artigo 38 do Estatuto do Idoso determina a prioridade destas pessoas na aquisição de imóvel para moradia própria nos programas habitacionais, públicos ou subsidiados com recursos públicos, assegurando-lhes a reserva de pelo menos 3% das unidades residenciais (BRASIL, 2003).

Novas modalidades habitacionais pautadas nas especificidades da população idosa emergem timidamente em algumas cidades brasileiras, como os condomínios exclusivos para idosos,

constituídos por casas ou apartamentos circunscritos em área delimitada, implementados por meio de política pública habitacional para idosos independentes na realização de atividades da vida diária, com pouco ou nenhum vínculo familiar e baixa renda (MONTEIRO, 2012).

Atenta a demanda crescente por moradia para pessoa idosa, a Secretaria Municipal de Habitação do Estado de São Paulo, junto à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), foram responsáveis pela implementação de um programa que abrange o modelo de condomínio para idosos, denominado Vila Dignidade (SÃO PAULO, 2009).

Instituído pelo decreto nº 54.285/2009, alterado pelo decreto nº 56448/10, o programa Vila Dignidade é um equipamento público caracterizado por moradias assistidas em pequenas vilas, adequadas à essa população por incorporar os preceitos do desenho universal, e áreas de convivência social, garantindo acompanhamento social permanente ao público beneficiado, integrado à rede de serviços do Município.

Além do decreto que institui o Programa Vila Dignidade, no estado de São Paulo existem iniciativas municipais para a habitação de idosos socioeconomicamente vulneráveis. A exemplo, tem-se o Conjunto Habitacional para Idosos “Recanto Feliz” do Município de Araraquara.

O Recanto Feliz, inaugurado em 2010, foi construído em virtude da elevada demanda habitacional para idosos, inscritos no cadastro geral da Secretaria da Habitação da cidade de Araraquara. Além deste conjunto, o município também conta com uma das 18 unidades do Programa Vila Dignidade, o “Chafick Haddad” que foi inaugurado em 2015 (MONTEIRO, 2012; SILVA, 2019).

Apesar de estarem situados na mesma cidade, o Recanto Feliz e o Vila Dignidade de Araraquara, seguem tendências opostas em relação a localização. O primeiro, encontra-se na área central, propicia ao esvaziamento típico da dinâmica urbana, já o segundo, se insere em um bairro periférico, alvo de políticas habitacionais.

Deste modo, o presente artigo objetiva analisar a inserção urbana dos dois condomínios, a fim de discutir sobre os impactos causados devido à existência de imóveis ociosos no entorno dos locais.

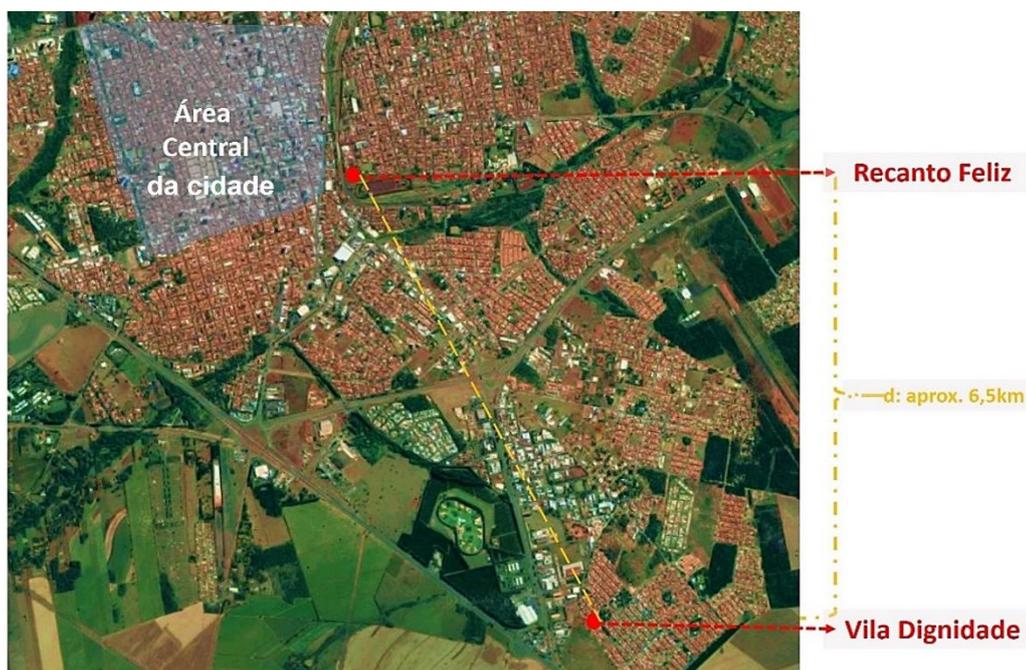
MÉTODO

O presente artigo apresenta recortes de uma pesquisa de mestrado já finalizada e de um Auxílio Regular ainda em desenvolvimento. Ambos apoiados pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo - FAPESP¹.

Trata de um estudo transversal, exploratório, observacional e descritivo, com abordagem quanti-qualitativa. Os dados quantitativos foram analisados por meio de estatística simples e os resultados qualitativos, sob a luz do referencial teórico (BARDIN, 2016).

A coleta de dados ocorreu no entorno dos dois condomínios exclusivos para idosos de Araraquara – SP: o Recanto Feliz e o Vila Dignidade. O primeiro, situado próximo ao centro da cidade e o segundo em um bairro da região periférica, conforme ilustra a imagem a seguir.

Figura 1: a localização dos condomínios



Elaboração própria. Adaptada do *Google Maps*, 2019.

¹ Pesquisa de Mestrado: “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). Auxílio Regular: “Direito à Cidade e Pessoa Idosa: proposta de requalificação de imóveis ociosos” (Processo FAPESP nº 2017/15781-9).

A primeira etapa da coleta de dados consistiu na delimitação dos dois locais de estudo, por meio da aplicação do conceito de Unidade de Vizinhança 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, onde os deslocamentos pudessem ser realizados em 5 minutos de caminhada (TANSCHKEIT, 2016).

De acordo com Perry (1929), a definição de Unidade de Vizinhança – UV, compreende seis parâmetros², que perfazem uma área de inserção das moradias permeadas por um sistema que lhe confira autonomia em relação à cidade (BARCELLOS, 2001).

Após a demarcação do entorno dos condomínios, ocorreram visitas de campo realizadas por meio da observação participante e preenchimento de registro de campo, numa perspectiva de identificar e quantificar imóveis ociosos.

Por meio do preenchimento do roteiro de campo, foi possível analisar imóveis aparentemente vazios nas áreas de estudo, com base nas características estruturais observadas, categorizando-os em quatro grupos, conforme os critérios apresentados na tabela a seguir:

Tabela 1: Descrição das categorias dos imóveis de interesse da pesquisa

Categoria	Critérios
Imóvel fechado	Aquele que aparentemente estava vago, com indicativos de placas como “vende-se” ou “aluga-se”.
Imóvel em ruína	Imóvel com grande deterioração aparente, cujas ações para intervir demandariam alto custo financeiro para propiciar possível reutilização.
Imóvel abandonado	Aquele que aparentemente está fechado há algum tempo, em desuso e sem destinação dada pelo proprietário, apresentando condições práticas para intervenção.
Imóvel Inacabado	Terrenos que possuem edificações inacabadas, somadas às características de abandono, como: lote sem carpir, dejetos não comuns à construções.

Elaboração: Os autores (2019)

² 1. Tamanho: de acordo com a demanda populacional requerida pela escola elementar. 2. Limites: limitada por ruas suficientemente largas para facilitar o tráfego, exceto o de passagem. 3. Espaços públicos: deve conter um sistema de pequenos parques e espaços de recreação planejados. 4. Áreas institucionais: locais para escola e outras instituições, coincidindo com os limites da UV. 5. Comércio local: um ou mais locais, preferencialmente na junção das ruas de tráfego e adjacente a outro similar comércio de outra UV. 6. Sistemas de ruas: para facilitar a circulação interior e desencorajar o tráfego de passagem (PERRY, 1929 apud BARCELLOS, 2001, p. 1-2).

RESULTADOS E DISCUSSÃO

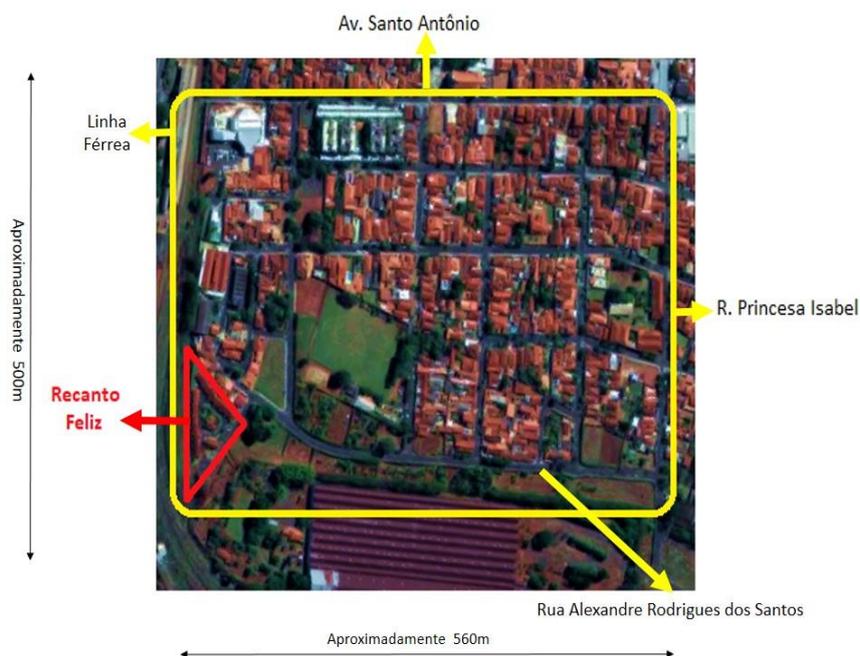
Para a delimitação das UVs dos dois condomínios, foram consideradas as ruas mais próximas a ambos, com um sistema interno de vias de circulação de veículos, delimitadas por vias com significativo fluxo de passagens de pedestres e veículos, ao longo das quais se encontram estabelecimentos comerciais e escolas.

Os limites de abrangência da UV do Recanto Feliz são a Avenida Santo Antônio e a rua Princesa Isabel, que contabilizam um total de 14 ruas e 19 quadras, e incluem 405 residências, 01 espaço público, 6 áreas institucionais, 23 comércios e 16 terrenos não utilizados.

Quanto a área de abrangência da UV do Vila Dignidade, sua delimitação é composta pelas Avenidas José Antônio Filpi, Badia Miguel Saba e a rua Amauri Pinto de Castro Monteiro, que perfazem um total de 17 ruas e 25 quadras, onde se inserem 632 residências, 2 espaços públicos, 4 áreas institucionais, 36 comércios e 7 terrenos em desuso.

As próximas figuras (2 e 3) apresentadas a seguir, ilustram a UV do Recanto Feliz e a UV do Vila Dignidade de Araraquara – SP, respectivamente.

Figura 2: a Unidade de Vizinhança do Recanto Feliz



Fonte: SILVA, 2019.

Figura 3: a Unidade de Vizinhança do Vila Dignidade de Araraquara



Fonte: SILVA, 2019.

Em relação ao número de imóveis ociosos nas Unidades de Vizinhança, foram contabilizados um total de 36 edificações não utilizadas, dentre as quais, 22 localizam-se na UV do Recanto Feliz e as outras 14 pertencem à UV do Vila Dignidade.

Nas proximidades do Recanto Feliz sobressaíram-se os imóveis denominados “Abandonados” (n: 15), enquanto que nas imediações do Vila Dignidade os “Fechados” foram a maioria (n: 9), conforme demonstra a tabela 2 apresentada a seguir.

Tabela 2: número de imóveis ociosos por categoria nas UVs do Recanto Feliz e do Vila Dignidade de Araraquara – SP

Categoria	UV Recanto Feliz	UV Vila Dignidade
Fechados	4	9
Abandonados	15	4
Em ruínas	2	1
Inacabados	1	0
Total	22	14

Adaptado de SILVA (2019)

Ante o exposto, a UV que mais contabilizou imóveis ociosos foi a do Recanto Feliz, área que coincide com a região alvo das primeiras ocupações da cidade de Araraquara, ou seja, as proximidades da Estação Ferroviária (DONATO, 2014).

Já a UV do Vila Dignidade apresenta menor número de imóveis e terrenos ociosos, o que denota maior interesse pela região, que se iniciou na década de 1970 por meio da implantação de dois distritos industriais e o conjunto habitacional da Caixa Estadual de Casas para o Povo - CECAP, que tinha como tipologia única casas térreas unifamiliares (DONATO, 2014).

Nesse sentido, o bairro onde o Vila Dignidade está situado, se alinha ao processo de expansão territorial do meio urbano. Infere-se que por se tratar de uma área predominantemente residencial, justifica-se a maior proporção de imóveis fechados na UV do Vila Dignidade, situações provisórias, tendo em vista a tendência de ocupações em regiões periféricas da cidade.

Por sua vez, a área onde o Recanto Feliz está localizado, experimenta o esvaziamento típico das regiões centrais, permeadas por rede de infraestrutura não aproveitada. Deste modo, a formação e vazios urbanos acompanha a ampliação das cidades, resultado em grande estoque de prédios ociosos nas áreas centrais da cidade (LIMA, 1998; FRANCISCO, 2002; ALFONSIN; FERNANDES, 2006; MONTEIRO, 2012; ROLNIK, 2015).

O próprio Ministério das Cidades (2005) reconhece o tendente esvaziamento das regiões centrais e indica a requalificação de imóveis ociosos enquanto alternativa sustentável para a promoção de habitação. Tal iniciativa retardaria o alargamento das fronteiras urbanas, contribuindo para o bem-estar dos cidadãos e à economia aos cofres públicos, corroborando, portanto com o alcance das funções socioambientais da cidade.

De acordo com a Carta de Lisboa Sobre Reabilitação Urbana Integrada (1995), redigida no I Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana, este termo representa a procura de requalificar a cidade existente, por meio de intervenções múltiplas, numa perspectiva de valorizar potencialidades sociais, econômicas e funcionais de modo a propiciar qualidade de vida das populações residentes, o que exige o melhoramento das condições físicas do local construído, com a instalação de equipamentos, infraestruturas e espaços públicos, mantendo a identidade e as características da área.

Para este propósito, a Reabilitação Urbana dispõe de técnicas variadas, dentre as quais destacam-se a Requalificação e a Conservação Urbana, a primeira, aplica-se às adaptações funcionais em prol da habitação. Já a segunda, está pautada no conjunto de medidas para salvaguardar e a prevenir a sua degradação do edificado por meio de obras de manutenção necessárias ao seu funcionamento (CARTA DE LISBOA, 1995; PEIXOTO, 2009).

Além de desestimularem o crescimento das cidades, políticas de Reabilitação Urbana permitem o aproveitamento de um potencial existente, pois a medida em que se evitam novas construções, proporcionam o melhor aproveitamento de recursos, bem como o uso do solo, reduzindo a emissão de poluentes e contribuindo para a própria reabilitação do espaço urbano tornando-o mais inclusivo e econômico (SILVA, 2003; DEVECCHI, 2010; DIAS, 2012; SILVA, 2014; SANTOS, 2017).

Existem intervenções exitosas no exterior que tratam do reaproveitamento dos vazios urbanos. Em Portugal, país com elevado número de idosos, a prática de reabilitação urbana é avançada e existem iniciativas para adequações habitacionais (MARTIN et al., 2012). Alguns estudos³ reconhecem esta prática enquanto oportunidade para a gestão das cidades, pois produz centros urbanos funcionais, à medida em que reduz problemas socioambientais e favorece a qualidade de vida humana (MATOS, 2015; MOREIRA, 2015; ROMÃO, 2015; ALMEIDA, 2018).

As estruturas urbanas e a forma com que são planejadas, influenciam o comportamento humano e, portanto, as formas de funcionamento das cidades. Nesse sentido, o modo como as pessoas interagem com o ambiente construído é determinado pelas condições oferecidas pelo espaço urbano (LEE, 2011; GEHL, 2015).

As políticas públicas ambientais e urbanísticas necessitam posicionar-se em relação aos impactos que as transformações urbanas acarretam na qualidade de vida da população, sobretudo a parcela hipossuficiente numa perspectiva de garantir um ambiente sadio aliado à qualidade de vida para as presentes e futuras gerações (MARTINS, 2007).

As cidades consistem na primeira instância para a efetivação de direitos humanos, portanto, se a maioria das pessoas mora e envelhece nas cidades, devem também usufruir das funções destes espaços e o dever de garantir espaços inclusivos e sustentáveis é medida que se impõe (OMS, 2007; MONTEIRO; ZAZZETTA; ARAÚJO-JÚNIOR, 2015 IZZO, 2017).

CONCLUSÃO

Com o crescente número de pessoas idosas no cenário urbano brasileiro novas demandas emergem, e a efetivação do direito à moradia adequada configura-se enquanto o principal desafio das cidades, pois não se restringe a um teto sob quatro paredes, mas engloba a capacidade das pessoas envelhecerem no lugar, de forma integrada ao seu entorno imediato, sua vizinhança e a cidade.

Por meio da análise das Unidades de Vizinhança do Recanto Feliz e do Vila Dignidade de Araraquara, constatou-se a necessidade de intervenções para melhor inserção socioespacial do primeiro, pois a região onde está situado experimenta o esvaziamento típico de regiões centrais, com escassez de serviços e equipamentos públicos em área dotada de infraestrutura urbana. Tal situação se difere da que foi observada na UV do Vila Dignidade, onde foram encontrados menos imóveis e terrenos ociosos.

Nesse sentido, considera-se que a requalificação dos imóveis ociosos e a destinação adequada dos terrenos em desuso identificados na UV do Recanto Feliz poderiam ser utilizados à

³ Tratam-se dos estudos recentes de DIAS, 2012; OUTEIRO, 2013; ROMÃO, 2015 e SOUSA, 2016.

instalação de áreas institucionais e/ou equipamentos públicos, numa perspectiva de promover bem-estar aos moradores, revertendo o processo de esvaziamento da região e desestimulando o crescimento horizontal das cidades.

A efetivação das funções socioambientais da cidade requer iniciativas que otimizem recursos existentes. Deste modo, ao invés da expansão territorial, consubstanciado no alargamento da rede urbana, levando a população a fixarem-se em áreas periféricas, a requalificação dos vazios urbanos centrais contribuiria para efetivar o direito à moradia, com menos impactos econômicos e socioambientais, pois uma cidade envelhecida enseja medidas que promovam a inclusão socioespacial para a qualidade de vida na velhice.

REFERÊNCIAS

ALFONSIN, B.; FERNANDES, E. **Direito à moradia digna e segurança na posse no Estatuto da Cidade**. Belo Horizonte: Fórum, 2006.

ALMEIDA, Miguel Artur Silva. Desenvolvimento Urbano Sustentável Proposta de Intervenção. Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Engenharia Civil – Perfil de Urbanismo e Transportes. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa. 2018.

BARCELLOS, Vicente Quintella. Unidade de vizinhança: notas sobre sua origem, desenvolvimento e introdução no Brasil. **Cadernos Eletrônicos da Pós-Universidade de Brasília, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo**, p. 1-28, 2001.

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

BRASIL. **Lei nº 8842, de 4 de janeiro de 1994**. Dispõe sobre a Política Nacional do Idoso e dá outras providências.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm> Acesso em agosto de 2016. **Revista Cesumar—Ciências Humanas e Sociais Aplicadas**, v. 19, n. 1, 2014.

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

DF: Casa Civil. 2001.

BRASIL. **Lei nº 10.741, de 1 de outubro de 2003**. Dispõe sobre o Estatuto do Idoso e dá outras providências.

BRASIL, Ministério das Cidades. Reabilitação de centros Urbanos. Ministério das cidades. Brasília, 2005. Disponível em:

http://bibspi.planejamento.gov.br/bitstream/handle/iditem/289/Reabilitacao_Centros_SNPU_2006.pdf?sequence=1&isAllowed=y Acesso em: abril de 2019

CAMARGOS, M.C.S.; GONZAGA, M.R. Viver mais e melhor? Estimativas de expectativa de vida saudável para a população brasileira. **Cad. Saúde Pública[online]**. vol.31, n.7, pp.1460-1472, 2015.

CARTA DE LISBOA SOBRE REABILITAÇÃO URBANA INTEGRADA. Lisboa.

1995. Disponível em:

https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/1995__carta_de_lisboa_sobre_a_reabilitacao_urbana_integrada-1%C2%BA_encontro_luso-brasileiro_de_reabilitacao_urbana.pdf

Acesso em: agosto, 2018.

DEBERT, G. G.; SIMÕES, J. A. Envelhecimento e velhice na família contemporânea. In: FREITAS, E.V. et al. Tratado de geriatria e gerontologia. Rio de Janeiro: Guanabara Koogan, 2006. p. 1366- 1373.

DEVECCHI, Alejandra Maria. Reformar não é construir: a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI. Tese. FAUUSP. São Paulo, 2010, 547p.

DIAS, Luis Filipe Sousa da Costa. A Sustentabilidade na Reabilitação do Património

Edificado. Dissertação. Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa, 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** (Doctoral dissertation, Universidade de São Paulo, 2014.

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.

GEHL, Jan. Cidades para Pessoas. 3ª edição. **Perspectiva**, 2015.

GEIB, Lorena Teresinha Consalter. Determinantes sociais da saúde do idoso. *Ciência & Saúde Coletiva*, v. 17, n. 1, p. 123-133, 2012.

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.

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.

KALACHE, Alexandre. Envelhecimento populacional no Brasil: uma realidade nova. *Cad. Saúde Pública*, Rio de Janeiro, v. 3, n. 3, p. 217-220, Sept. 1987.

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

MARTIN, Ignacio et al. Habitação para pessoas idosas: problemas e desafios em contexto português. **Sociologia: Revista da Faculdade de Letras da Universidade do Porto**, n. 2, p. 177-203, 2012.

MARTINS, Maria Lucia Refinetti. 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.

MATOS, Mafalda Contente. O espaço público e a regeneração urbana: uma proposta para Xabregas. Dissertação. Faculdade de Arquitetura de Lisboa. 2015.

MIRANDA, Gabriella Morais Duarte; MENDES, Antonio da Cruz Gouveia; DA SILVA, Ana Lucia Andrade. O envelhecimento populacional brasileiro: desafios e consequências sociais atuais e futuras. **Revista Brasileira de Geriatria e Gerontologia**, v. 19, n. 3, p. 507-519, 2016.

MOREIRA, João Reis. A regeneração urbana como Plataforma para a revitalização Funcional dos centros urbanos: O caso das atividades criativas. Dissertação. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2015.

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, Luzia Cristina Antoniossi; ZAZZETTA, Marisa Silvana; DE ARAUJO JÚNIOR, Miguel Etinger. SUSTENTABILIDADE: RELAÇÃO ENTRE ESPAÇO URBANO E ENVELHECIMENTO ATIVO. **Novos Estudos Jurídicos**, v. 20, n. 1, p. 116-145, 2015.

NEVES, Maria. Dificuldade de locomoção nas cidades provoca isolamento dos idosos. **Rádio Câmara**. Publicado em: 29/062013, disponível em: <
<https://www2.camara.leg.br/camaranoticias/radio/materias/REPORTAGEM-ESPECIAL/446395-DIFICULDADE-DE-LOCOMOCAO-NAS-CIDADES-PROVOCA-ISOLAMENTO-DOS-IDOSOS-BLOCO-5.html> >. Acesso em abril de 2019.

OOMEN, Barbara. Introduction: the promise and challenges of human rights cities. In: OOMEN, Barbara; DAVIS, Martha; GRIGOLO, Michele (Ed.). **Global urban justice: the rise of human rights cities**. Cambridge: Cambridge University Press, 2016. p. 1-19.

ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DA SAÚDE. Relatório Mundial de Envelhecimento e Saúde (Resumo). 2015. Disponível em: <https://sbgg.org.br/wpcontent/uploads/2015/10/OMSENVELHECIMENTO-2015-port.pdf> Acesso em: março de 2019.

PASTERNAK, Suzana. Habitação e saúde. **Estudos Avançados**, v. 30, n. 86, p. 51-66, 2016.

PEIXOTO, Mariana; DAMAZIO, Vera; CECCON, Marília. Design emocional & envelhecimento: um estudo sobre ações projetuais inovadoras para a promoção de bem-estar para maiores de 60 anos. Departamento de Artes e Design. 2015. Disponível em: http://www.puc-rio.br/pibic/relatorio_resumo2015/relatorios_pdf/ctch/ART/DAD-Mariana%20Peixoto.pdf >. Acesso em janeiro de 2019.

RAMOS LR. Fatores determinantes do envelhecimento saudável em idosos residentes em centro urbano: Projeto Epidoso, São Paulo. **Cad Saúde Pública** 2003; 19:793-8

ROLNIK, R. Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROMÃO, Ana Mafalda Sobral. **Reabilitação urbana sustentável—modelo de intervenção para o espaço público**. 2015. Tese de Doutorado.

SACHS, Ignacy. **Caminhos para o desenvolvimento sustentável**. Editora Garamond, 2000.

SALDIVA, Paulo. **Vida urbana e saúde: os desafios dos habitantes das metrópoles**. Editora Contexto, 2018.

SANTOS, Bárbara Panza. Ocupando centros urbanos: requalificação da infraestrutura urbana associada a habitação de interesse social em áreas centrais de Juiz de Fora. Monografia. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Juiz de Fora. 2017.

SANTOS, Norberto; AZEVEDO, Liliana. CIDADE PATRIMÔNIO E CENTROS HISTÓRICOS: política e reabilitação urbana em Coimbra (city, heritage and historic downtown: policy and urban renewal in Coimbra). **Mercator**, v. 12, n. 27, p. 7 a 23-7 a 23, 2013.

SÃO PAULO, Assembleia Legislativa do Estado de. Decreto nº 54.285, de 29 de abril

de 2009. Disponível em: <<http://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/2009/decreto-54285-29.04.2009.html>>. Acesso em agosto de 2016.

SCHUSSEL, Z. das G.L. (2012, dezembro). Os idosos e a habitação. Revista Kairós Gerontologia,15(8), p.53-66. Online ISSN 2176-901X. Print ISSN 1516-2567. São Paulo (SP), Brasil.

SILVA, Andreia Alexandra. Sustentabilidade na reabilitação urbana. Dissertação. Instituto Superior de Engenharia do Porto. 2013.

SILVA, Vânia Cristina Cruz. A cidade, a vida urbana e os seus contributos para a sustentabilidade. Dissertação. Faculdade de Ciência e sociais e humanas da Universidade Nova de Lisboa. 2014.

SILVA, Solange Teles. Políticas públicas e estratégias de sustentabilidade urbana. Hiléia. Manaus, v. 1, n. 1, p. 121-137, 2003. Disponível em: <http://www3.esmpu.gov.br/linhaeditorial/outras-publicacoes/serie-grandes-eventos-meioambiente/Solange_Teles_Politicas_publicas_e_sustentabilidade.pdf>. Acesso em: 01 Jul. 2017.

SILVA, N.M. 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 – PPGero/UFSCar. São Carlos, 2019, 183 p.

SOUSA, Filipa Andreia Magalhães de. Regeneração urbana aplicada às comunidades sustentáveis. 2016. Tese de Doutorado.

YUNES, João. A dinâmica populacional dos países desenvolvidos e subdesenvolvidos. Revista de Saúde Pública, v. 5, p. 129-150, 1971.