Procesos Urbanos Número 12(2) jul- dec 2025.
ISSN: 2500-5200

O fenômeno dos imóveis não utilizados: estado da arte a partir de uma revisão bibliométrica-sistemática

The Idle Properties Phenomenon: State of Art from a Bibliometric-Systematic Analysis

El fenómeno de los inmuebles vacíos: estado del arte a partir de un análisis bibliométrico-sistemático

Luis Filipe Costa da Silva
Arquiteto e urbanista. MsC (c) em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, Brasil.
luisfcs@estudante.ufscar.br
https://orcid.org/0009-0004-6333-5796

Elza Luli Miyasaka
Arquiteta e urbanista, Universidade Federal de São Carlos, Brasil.
elza.miyasaka@ufscar.br
https://orcid.org/0000-0003-4480-9672

Rose Elaine Borges de Melo
Arquiteta e urbanista, Universidade de Ribeirão Preto, Brasil.
roseborgesdemelo@gmail.com
https://orcid.org/0009-0000-3905-1153

Gabriella Barreiros da Silva
Arquiteta e urbanista. MsC (c) em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, Brasil.
gabriellabarreiros@estudante.ufscar.br
https://orcid.org/0009-0007-2248-4703

Priscila Kauana Barelli Forcel
Arquiteta e urbanista. MsC (c) em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, Brasil.
priscilaforcel@ufscar.br
https://orcid.org/0000-0002-1321-4716

Recibido: enero 20 de 2025
Aceptado: junio 10 de 2025
Publicado: septiembre 23 de 2025

Resumo

Identificar imóveis não utilizados em áreas urbanas consolidadas e infraestruturadas é fundamental para uma adequada gestão urbana. Este artigo realizou uma revisão bibliométrica-sistemática que investigou, a nível global, através da literatura científica, pesquisas relacionadas com o fenômeno dos imóveis não utilizados e seus desdobramentos. Entre 2019 e 2025, foram identificados, a partir da Scopus, 23 artigos intrínsecos ao tema. Os resultados apontaram uma significativa preocupação dos pesquisadores em utilizar metodologias para a identificação destes imóveis como subsídio ao direcionamento de políticas urbanas para segurança pública, combate ao déficit habitacional e preservação do patrimônio edificado.

Palavras-chave: imóveis não utilizados; revisão bibliométrica-sistemática.

Abstract

Identifying idle properties in consolidated and infrastructured urban areas is essential for adequate urban management. This article carried out a bibliometric-systematic review that investigated, at a global level, through scientific literature, research related to the phenomenon of idle properties and its consequences. Between 2019 and 2025, 23 articles intrinsic to the topic were identified from Scopus. The results highlighted a significant concern among researchers in using methodologies to identify these properties as a basis for directing urban policies for public safety, combating the housing deficit and preserving built heritage.

Keywords: *idle properties; bibliometric-systematic review.*

Resumen

Identificar inmuebles vacíos en zonas urbanas consolidadas y con infraestructura es fundamental para una adecuada gestión urbanística. En este artículo se realizó una revisión bibliométrico-sistemática global sobre investigaciones relacionadas con el fenómeno de los inmuebles vacíos y sus desarrollos. Entre 2019 y 2025 se identificaron, desde Scopus, 23 artículos intrínsecos al tema. Según los resultados, hay una significativa preocupación entre los investigadores por el uso de metodologías para identificar estos inmuebles como base para orientar políticas urbanas de seguridad pública, combatir el déficit habitacional y preservar el patrimonio construido.

Palabras-clave: *inmuebles vacíos; análisis bibliometrico-sistemático.*

Introdução

Os modelos de urbanização em cidades ao redor do mundo orientam-se fortemente sob a ótica capitalista, que coloca a terra urbana como objeto passível de acúmulo de riquezas, principalmente, através do estoque ocioso de imóveis urbanos, visados às suas progressivas valorizações no decorrer do tempo. Esse desdobramento incide em disparidades no uso e ocupação das cidades e inibe parcelas vulneráveis da população ao uso igualitário do espaço urbano (Brajato & Royer, 2023; Harvey, 1982; Lefebvre, 1991; Maricato, 2015; Souza, 2020). Um produto desse modelo de produção das cidades é o fenômeno dos *vazios urbanos*, sejam eles não edificados, subutilizados ou não utilizados (Brasil, 1988; Borde, 2006; Maia et al., 2019; Maricato, 2015; Souza, 2020).

Para esta pesquisa, adotou-se um recorte temático acerca da tipologia dos *vazios urbanos não utilizados* ou também conhecidos como *imóveis não utilizados* ou *imóveis edificados ociosos*.

O fenômeno dos imóveis não utilizados tem surgido como uma problemática em cidades de todo o mundo, sobretudo, de dimensão média e grande, que enfrentam consideráveis entraves em relação à falta de moradia para a população

de baixa renda. Estes imóveis ocorrem, majoritariamente, em áreas urbanas consolidadas e ricamente providas de infraestrutura urbana e equipamentos necessários para a subsistência urbana e a qualidade de vida da população, uma vez que estes fatores agregam significativos potenciais de valorização do imóvel, seja ele não edificado, subutilizado ou não utilizado (Brajato & Royer, 2023; Maricato, 2015; Rolnik, 2011; Souza, 2020).

Decenalmente, em países como o Brasil são resgitrados dados demográficos relacionados à vacância de imóveis residenciais denominados *domicílios vagos*. Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o último Censo Demográfico, realizado em 2022 no país, registrou 11,4 milhões de domicílios vagos, enquanto a Fundação João Pinheiro declarou, em 2024, que o número de domicílios em situação de *déficit* habitacional, ou seja, domicílios em situações precárias de moradia, chegam a quase metade do número de domicílios vagos. Isto configura uma carência de instrumentos de políticas urbanas pautadas em controlar a ociosidade e o *déficit* habitacional. Essa realidade reflete uma problemática de grandes proporções, no que tange a adequada destinação da terra urbana para toda a população, de forma justa e igualitária (IBGE, 2023).

Entretando, segundo Akaishi (2022), a democratização do acesso à terra urbana de forma igualitária e do controle do *déficit* habitacional por meio da reutilização de imóveis não utilizados, nem de longe, é tida como objeto direto da aplicação das políticas urbanas de combate a este fenômeno, no meio urbano. Todavia, destaca-se que através de um olhar mais apurado sobre as preocupações relacionadas ao acesso à moradia digna e ao direito à cidade é possível, gradavativamente, contribuir para uma melhor comunicação entre os contextos da ociosidade imobiliária e o controle do *déficit* habitacional (Akaishi, 2022; Bonduki, 2018; Rolnik, 2010).

Dessa forma, ainda no Brasil, a Constituição Federal de 1988 surgiu como um subsídio à aplicação de políticas urbanas focadas no direito à cidade e a seu uso de forma justa e igualitária. Nesse sentido, em 2001, os capítulos das políticas urbanas previstos na Constituição foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade, que estimula, através de instrumentos de cunho jurídico-administrativo, o uso

compulsório de imóveis não utilizados focados, exclusivamente, no combate à ociosidade imobiliária, como é o caso do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios (PEUC), de fundamental importância e primeira instância no controle e combate ao fenômeno aqui citado (Brajato & Royer, 2023; Brasil 2001; Brasil, 1988).

Todavia, segundo Brajato e Royer (2023), aplicar o PEUC no combate ao fenômeno dos imóveis não utilizados exigem significativos desafios, a começar pelo baixo número de municípios brasileiros que aderiram à regulamentação do instrumento, através de legislação urbanística. Segundo Brajato e Royer (2023) apenas oito municípios em todo o país implantaram a aplicação do PEUC. Inclusive, alguns chegaram a aplicação de um segundo instrumento — o IPTU Progressivo no Tempo, que recolhe dos proprietários destes imóveis vazios, impostos que devem ser revertidos à melhorias urbanas, sobretudo, para a população em situação de pobreza (Brajato & Royer, 2023; Brasil 2001; Brasil, 1988).

Dessa forma, com o intuito de estimular e direcionar a gestão urbana para uma adequada identificação dos imóveis não utilizados, Brajato e Royer (2023) desenvolveram a *metodologia para identificação de imóveis potencialmente ociosos* (MIIPO), como um subsídio a sua identificação metodológica e para a aplicação das sanções do PEUC, no município de São Paulo que, segundo o IBGE (2022), lidera o ranking dos municípios com maior número de domicílios vagos no país.

Em parceria com a Prefeitura Municipal de São Paulo e com a Organização das Nações Unidas para Educação, Ciência e Cultura (Unesco), pesquisadores do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (LabHab/FAU-USP) e do Laboratório de Estudos e Projetos Urbanos e Regionais do Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território da Universidade Federal do ABC (LEPUR/PPGPGT-UFABC), desenvolveram dentro desta metodologia ferramentas para identificação dos imóveis não utilizados localizados, sobretudo, em área urbana consolidada e com alta valorização territorial para aplicação do PEUC na cidade de São Paulo (Brajato & Royer, 2023).

A metodologia utilizou ferramentas que contribuíram fortemente na identificação dos imóveis não utilizados, através de análise multicritério. A MIIPO empregou, para identificação destes, oito variáveis (tabela 1) que, agregadas, formam um índice denominado Índice Multicritério de Ociosidade (IMO), categorizando as quadras urbanas da região central de São Paulo em altíssima, alta e baixa a média ociosidade. Assim, foi possível demarcar quais destas quadras seriam verificadas em campo para validação do índice, bem como demarcar, efetivamente, os imóveis não utilizados passíveis de PEUC (Brajato & Royer, 2023).

Tabela 1. Variáveis para formulação do Índice Multicritério de Ociosidade

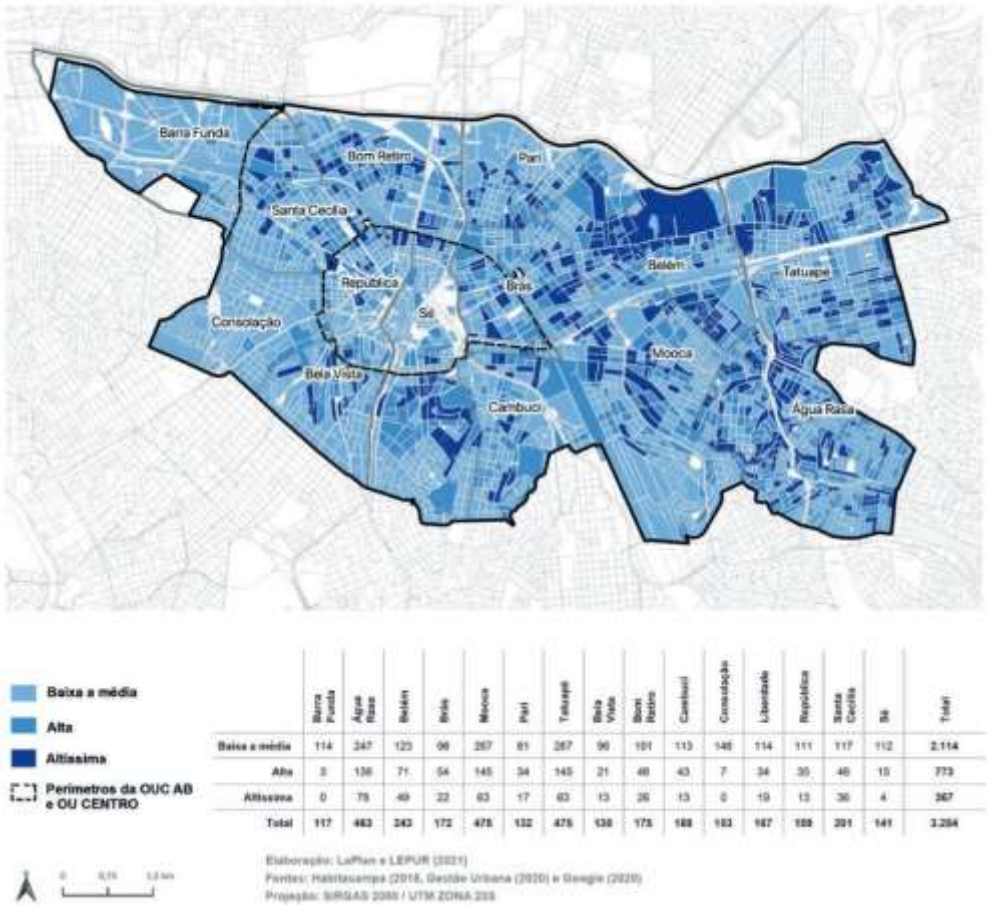
Variável (banco de dados)	Ano	Descrição
V1. Abastecimento de água SABESP	2020	Conexões que tiveram seu contrato de fornecimento de serviço rescindido ou que foram permanentemente excluídas da rede de suprimentos por pelo menos um ano
V2. Denúncias de focos de dengue (SISCOZ Aedes/Prefeitura de São Paulo)	2020	Propriedades classificadas como abandonadas ou desocupadas por agentes que realizaram inspeções patrimoniais com relatos de focos de água parada e/ou dengue
V3. Reclamações SP156 (SMIT/Prefeitura de São Paulo)	2020	Reclamações relacionadas à presença de lixo, entulho e degradação física da propriedade e seu entorno imediato
V4. Dívida ativa (IPTU/Prefeitura de São Paulo)	2020	Imóveis listados no cadastro de dívida ativa do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) ordinário da Procuradoria Geral do Município
V5. Taxa de vacância (IBGE)	2010	Medida obtida a partir dos indicadores de vacância do Censo de 2010 com base nos domicílios privados fechados
V6. Cortiços (HabitaSAMPA/Prefeitura de São Paulo)	2010 a 2019	Registro de imóveis classificados de acordo com as condições de moradia degradadas
V7. Empreendimentos residenciais recém construídos (EMBRAESP)	2020	O número de novos empreendimentos residenciais aprovados — utilizados para identificar áreas com baixa dinâmica imobiliária

V8. Índice Paulista de Vulnerabilidade Social – IPVS (SEADE/Estado de São Paulo)	2010	Caracterização das condições de vida dos grupos populacionais, com ênfase na vulnerabilidade social

Fonte: elaborado pelos autores, baseado em Brajato e Royer (2023).

Com base na formulação do IMO, composto pelas variáveis demonstradas na tabela 1, as figuras 1 e 2 ilustram, respectivamente, o mapa da identificação dos imóveis potencialmente não utilizados, na escala da quadra urbana, para o posterior levantamento de campo e validação do IMO e alguns imóveis não utilizados, resultados da aplicação da MIIPO no município de São Paulo.

Figura 1. Estimativa sobre o potencial de ociosidade de acordo com o IMO, por quadra



	Barra Funda	Água Rasa	Belém	Brás	Mooca	Pari	Tatuapé	Bela Vista	Bom Retiro	Cambuci	Consolação	Liberdade	República	Santa Cecília	Sé	Total
Baixa a média	114	247	123	96	267	61	267	90	101	113	148	114	111	117	112	2.114
Alta	3	138	71	54	145	34	145	21	48	43	7	34	35	46	15	773
Altíssima	0	78	49	22	63	17	63	13	26	13	0	19	13	36	4	367
Total	117	463	243	172	475	132	475	138	175	169	155	167	159	201	141	3.254

Elaboração: LaPlan e LEPUR (2021)
Fontes: Habitasampa (2018), Gestão Urbana (2020) e Google (2020)
Projeção: SIRGAS 2000 / UTM ZONA 23S

Fonte: Brajato e Royer (2023).

Conforme o apresentado na figura 1, o IMO forneceu subsídios para a etapa do levantamento de campo, na qual foram consideradas as quadras urbanas classificadas com altíssimo potencial de ociosidade.

Dessa forma, para o levantamento de campo nas referidas quadras, foram estipulados critérios relacionados com indícios de não utilização dos imóveis, tais como: placas de venda e locação, acúmulo de lixo na frente da edificação, vegetação excessiva, acessos lacrados, sinais de precariedade na conservação, ausência de ligação de água, entre outros aspectos que variam conforme as particularidades de cada região da cidade (Brajato & Royer, 2023).

Nesse sentido, a figura 2 representa um conjunto de imóveis potencialmente não utilizados, identificados no levantamento de campo, a partir dos resultados do IMO.

Figura 2. Representação dos imóveis não utilizados identificados no levantamento de campo nas quadras com altíssimo potencial de ociosidade, na região central de São Paulo



Fonte: Brajato e Royer (2023).

A MIIPO trouxe resultados positivos na prospecção destes imóveis, passíveis de aplicação do PEUC. Entretanto, Brajato e Royer (2023) comentam que, apesar do sucesso evidente no município de São Paulo, os registros de efetivas implementações e aplicações do PEUC são pequenos em outros municípios brasileiros. Nesse sentido, com os avanços trazidos pela MIIPO na identificação destes imóveis, na agregação de dados para elaboração de índices de ociosidade, é possível que se torne gradativa e efetiva, uma implementação e aplicação adequada do PEUC em outros municípios brasileiros.

Nesse sentido, reconhece-se a interferência do fenômeno dos imóveis não utilizados na adequada destinação do solo urbano, não apenas em países como o Brasil, mas em países de todo o mundo, que enfrentam consideráveis desafios em relação à destinação destes imóveis, sobretudo, para a população em situação de *déficit* habitacional. Assim, ao reconhecer o alto nível de impacto gerado nos desdobramentos do planejamento urbano, neste artigo se fez uma revisão bibliométrica-sistemática a partir do estado da arte, referente ao fenômeno dos imóveis não utilizados, para demonstrar experiências e metodologias que possam contribuir com novas pesquisas e fornecer subsídios à própria gestão urbana, enquanto reguladora do espaço urbano (Bonduki, 2018; Rolnik, 2010).

Para isso, em primeira instância, realizou-se, uma análise bibliométrica e exploratória quali-quantitativa, para compreensão do estado da arte, a nível global, com foco nos períodos de publicação, número de documentos publicados, pesquisadores envolvidos e países que mais publicaram sobre o tema. Posteriormente, com a intenção de demonstrar experiências em relação aos estímulos para reutilização de imóveis não utilizados e metodologias para sua identificação, através de pesquisas no mundo todo, se fez uma revisão sistemática dos trabalhos publicados no período 2019-2025, originários das buscas da etapa da análise bibliométrica e exploratória.

Os estudos referentes à temática começaram a surgir em 1975 e percorreram um longo período com poucas publicações. Houve uma concentração no número de documentos publicados entre 2019 e 2025, devido ao impacto da pandemia da COVID-19, que conferiu um esvaziamento em massa dos imóveis urbanos, em todo

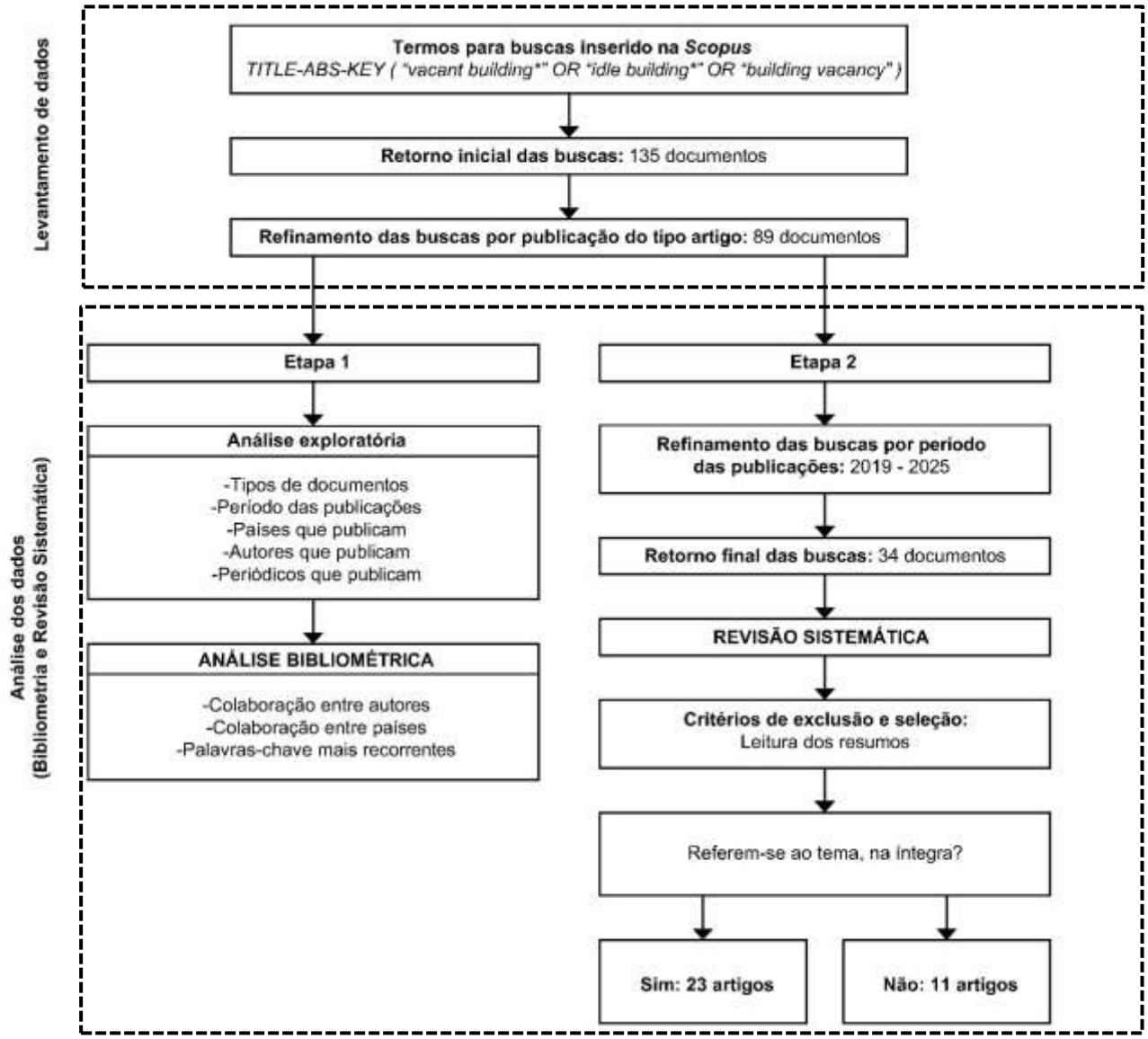
o mundo. Assim, este artigo buscou, através de uma análise sistemática dos artigos abordados, compreender os avanços e desafios ainda recorrentes em relação ao desenvolvimento de políticas urbanas de combate a este fenômeno, assim como fornecer experiências e ferramentas para a identificação destes imóveis, a fim de que os agentes reguladores do espaço urbano possam desenvolver estratégias de combate à ociosidade imobiliária, controle do *déficit* habitacional, segurança pública e preservação do patrimônio edificado (De Oliveira et al., 2021; Rolnik, 2011).

Materiais e métodos

O termo *imóveis não utilizados* ou *edificados ociosos* está intimamente ligado ao conceito de *vazios urbanos*, e enquadra-se como uma de suas categorias. Em países como os Estados Unidos, estes imóveis vazios são conhecidos como *vacant buildings, idle properties, urban voids, vacant lands, building vacancy* (Borde, 2006; Carty & Costa, 2017; Dittmar, 2006; Moretti et al., 2024). Nesta pesquisa, foram empregados os termos em inglês *vacant buildings, idle properties* e *building vacancy*, correspondentes aos termos em português, respectivamente, *imóveis não utilizados, imóveis abandonados* e *vacância em edifícios*.

Dessa forma, este trabalho dividiu-se em duas etapas, a partir de buscas através da base de indexação de dados científicos da Scopus. A etapa 1 foi uma análise exploratória e bibliométrica acerca do estado da arte sobre imóveis não utilizados. A etapa 2 foi uma revisão sistemática da literatura científica, através dos artigos publicados no período 2019-2025, onde foi constatado um aumento no número das publicações. A figura 3 sintetiza o procedimento metodológico com as etapas adotadas para elaboração deste artigo.

Figura 3. Procedimento metodológico



Fonte: elaborado pelos autores.

Dos documentos extraídos da Scopus foram identificadas informações como: tipo de publicação, total de publicações por ano, periódicos, autores e locais das publicações, que serviram de embasamento para a análise bibliométrica e compreensão do estado da arte (van Nunen et al., 2018).

Nesta fase de análise exploratória, as buscas na Scopus retornaram um conjunto de 135 documentos, entre eles 89 tipo artigo. Assim, com o intuito de

investigar quais tipos de documentos abordam o tema, o período das publicações, os países que mais publicam, os periódicos e os autores, foram utilizados materiais iconográficos como gráficos, tabelas e mapas bibliométricos. Por medio de mapeamentos bibliométricos desenvolvidos no *software* gratuito VOSViewer — com círculos e linhas conectoras de diferentes espessuras e cores —, foram analisadas as relações entre as informações (van Eck; Waltman, 2022).

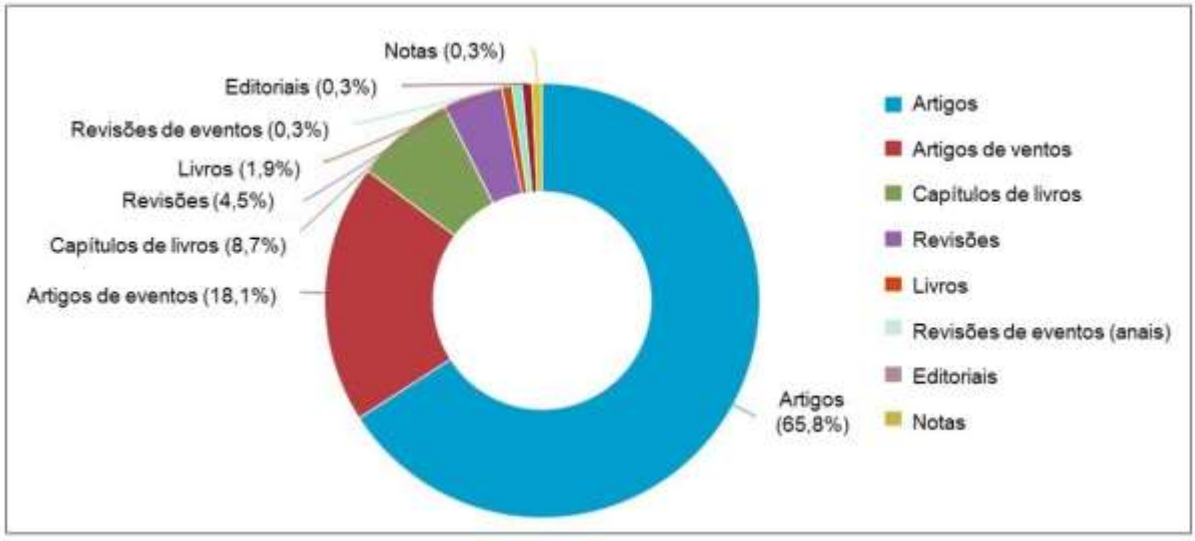
Na etapa 2, realizou-se uma revisão sistemática dos artigos publicados entre 2019 e 2025, devido ao aumento no número de publicações neste período. Nesta etapa adotaram-se critérios de exclusão e seleção de artigos, com base na leitura de seus resumos. Os artigos cujos resumos abordam integralmente a temática foram incluidos na etapa da revisão sistemática, com foco em metodologias de identificação e controle do fenômeno abordado neste trabalho.

Resultados e discussões

Análise exploratória e bibliométrica a nível global a partir do estado da arte

A partir da busca realizada o 3 de janeiro de 2025, para o período 1975-2025, foram identificados 135 documentos referentes ao fenômeno dos imóveis não utilizados. Destes, o 65,8 % (89 documentos) são da tipologia artigo. A figura 4 apresenta a classificação percentual por tipo de documento. Evidencia o destaque dos documentos tipo artigo, o que resalta a importância destas publicações (Olivatto et al., 2023). Inicialmente, através da busca exploratória ao empregar apenas o termo *vazios urbanos*, sem a expressão *não utilizados*, foram obtidos 1139 documentos. Ao refinar a busca, apenas para expressões que se referem aos *imóveis não utilizados*, o retorno teve uma queda de 88 % das publicações, o que confere uma preocupação atribuída ao fato de existirem poucos registros de pesquisas científicas que envolvam a temática específica sobre o fenômeno no estudo.

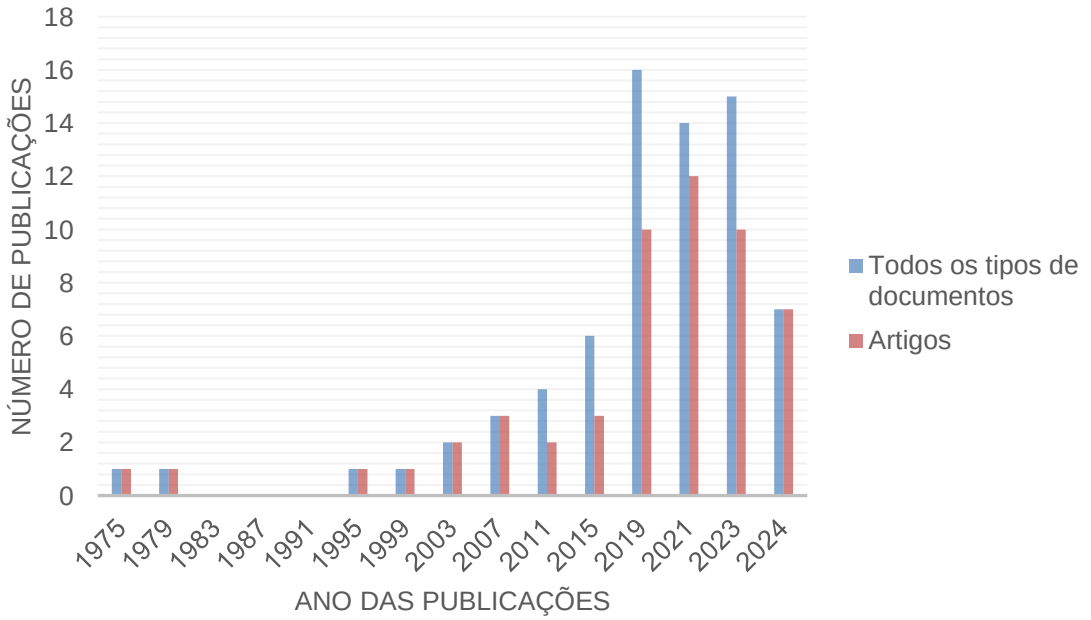
Figura 4. Tipos de documentos



Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2025).

Os documentos tipo artigo predominaram praticamente para todos os anos investigados, mas em 2021, observou-se o maior número de publicações, conforme o ilustrado na figura 5. Devido à cantidade de documentos tipo artigo, adota-se o mesmo como objeto de análise (Olivatto et al., 2023).

Figura 5. Total de publicações por período com ênfase nos documentos do tipo artigo



Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2025).

Ao compreender que os artigos são o tipo de documento mais consultado nas pesquisas, juntamente com seus períodos de publicação, e adotá-los como foco deste trabalho, a primeira análise exploratória consiste na identificação dos periódicos mais relevantes dentro da temática. Dos 89 documentos tipo artigo, 25,8 % dos citados estão publicados em 10 dos mais relevantes periódicos que abordam o tema, conforme ilustrado na tabela 2. Esta classifica cada periódico em relação ao número de publicações, o CiteScore*,* que trata-se do cálculo realizado com base no número de citações de documentos de um periódico ao longo de quatro anos, dividido pelo número de documentos do mesmo tipo indexados na Scopus e publicados nesses mesmos quatro anos (Olivato et al., 2023).

Tabela 2. Periódicos mais relevantes

Periódico	Número de publicações	CiteScore (2022)	Número de citações
Aij Journal of Technology and Design	3	0,3	1
Geodetski Vestnik	3	1,0	0
Journal of Urban Regeneration and Renewal	3	0,7	31
Building Research and Information	2	9,2	57
Energy and Buildings	2	11,8	28
Environment and Urbanization	2	8,2	6
International Journal of Environmental Research and Public Health	2	5,4	15
Journal 0f Asian Architecture and Building Engineering	2	1,9	2
Journal of Regional Science	2	4,2	34
Social Sciences	2	0,1	0

Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2025).

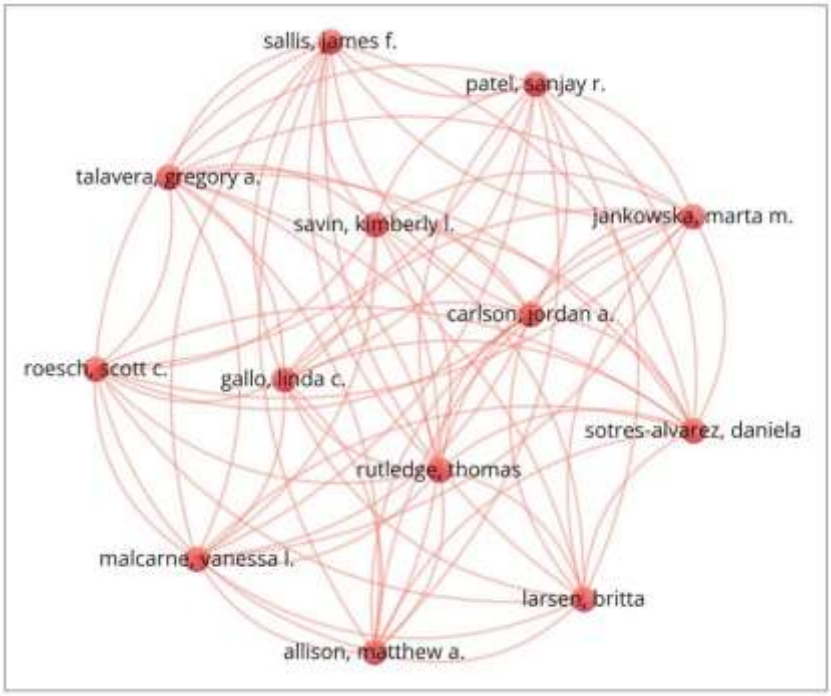
Dos artigos publicados, o periódico mais relevante é o *Ali Journal of Technology and Design*, com o maior número de publicações. Todavia, percebe-se que seu CiteScore é muito baixo em relação aos outros periódicos citados, além de ser classificado apenas com uma citação*.* Por outro lado, o periódico *Energy and Buildings* tem o maior CiteScore da categoria, o que o coloca como o terceiro

periódico com maior número de citações e duas publicações. Por fim, o *Building Research and Information* possui o maior número de citações, o segundo maior CiteScore e duas publicações.

Além da análise exploratória, com dados quantitativos, também foram utilizados mapas bibliométricos para uma análise qualitativa das cooperações no campo da pesquisa científica (Olivatto et al., 2023). O mapeamento bibliométrico através do *software* VOSViewer possibilita considerar as relações e contribuições entre as pesquisas. Os mapas são formados por grupos demarcados por cores, os *clusters*, que indicam grupos científicos com linhas de pesquisas correlatas. Estes *clusters* conectam-se através de linhas cujas espessuras determinam o grau de interação entre os mesmos (van Eck; Waltman, 2022).

A figura 6 ilustra o mapeamento bibliométrico dos principais autores. Observa-se que o *cluster* fica muito bem resumido a um único grupo, de cor vermelha. Os principais autores, tanto por número de documentos quanto por número de citações, são exatamente os mesmos.

Figura 6. Mapa bibliométrico dos principais autores, igualmente por número de documentos e número de citações

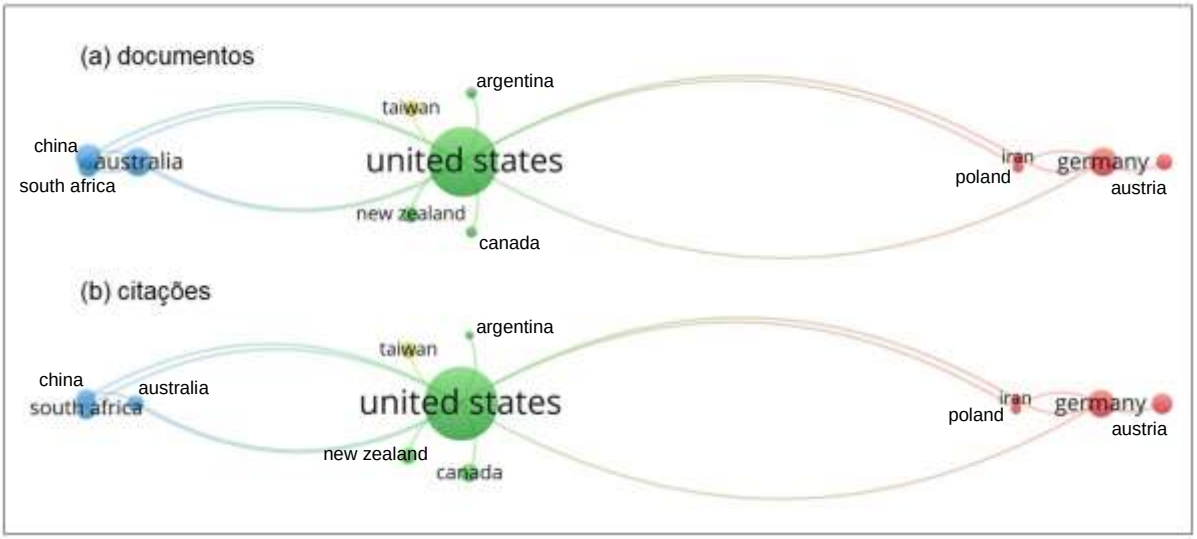


Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2025) e VOSViewer (2025).

Como o mapa bibliométrico da figura 4 sugere um único grupo de interação e cooperação entre autores, nota-se que esses autores mantêm uma relação bem definida em relação ao número de publicações e citações, sobre a temática dos imóveis não utilizados.

Em quanto aos países que mais publicam sobre o tema, ilustrado no mapa da figura 7, existem grupos muito bem definidos (*clusters*) que se relacionam entre sim. Os 12 países que mais publicam sobre o tema, referente ao número de publicações, são Estados Unidos, Austrália, Alemanha, China, África do Sul, Áustria, Canadá, Argentina, Taiwan, Nova Zelândia, Irã e Polônia (figura 7a). Os 12 países com maior número de citações são Estados Unidos, Alemanha, África do Sul, Áustria, China, Austrália, Canadá, Argentina, Taiwan, Nova Zelândia, Irã e Polônia (figura 7b).

Figura 7. Mapa bibliométrico dos principais países: (a) por documentos publicados e (b) por citações



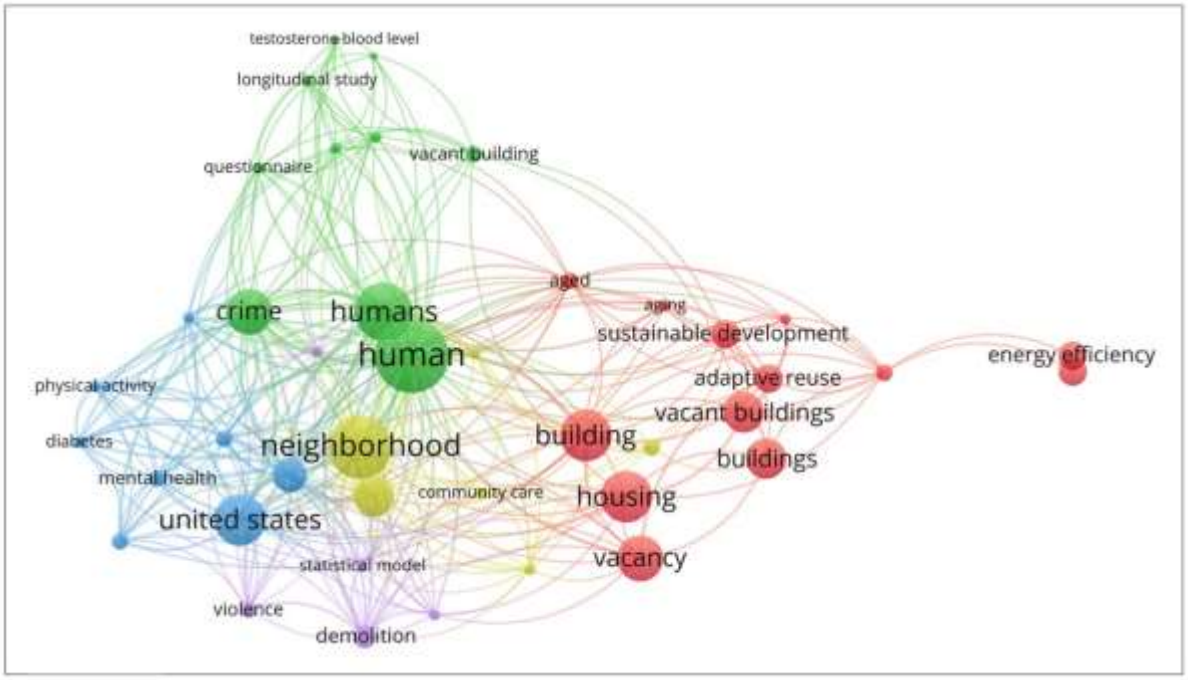
Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2025) e VOSViewer (2025).

A figura 8 apresenta o mapeamento bibliométrico das palavras-chave mais recorrentes, classificadas em cinco *clusters* muito bem definidos. Nota-se que a ocorrência mais frequente relacionada aos imóveis não utilizados estão em um

único grupo, o *cluster* de cor vermelha. A ocorrência das palavras-chave mais frequentes resulta dos termos *vacant buildings* (imóveis não utilizados, com sete ocorrências), *vacant building* (imóvel não utilizado, no singular, com tres ocorrências) e *vacancy* (vacância, com dez ocorrências).

Além das palavras-chave empregadas nas buscas, por medio do mapeamento bibliométrico, foi identificada a ocorrência de outras palavras-chave que inserem as pesquisas no campo do planejamento urbano e regional: *sustainable development* (desenvolvimento sustentável), *housing* (habitação) e *adaptive use* (readaptação de uso).

Figura 8. Mapa bibliométrico das palavras-chave mais recorrentes



Fonte: elaborado pelos autores a paritir de Elsevier (2025) e VOSViewer (2025).

Revisão sistemática da literatura científica entre 2019 e 2025

Após da análise bibliométrica e exploratória para uma compreensão geral sobre o estado da arte e para a revisão sistemática referente ao tema *imóveis não utilizados*, foram considerados os artigos publicados entre 2019 e 2025, período marcado pelo maior número de publicações, segundo os dados extraídos da

Scopus. Os artigos deste período reúnem 38,2 % do total dos publicados desde 1975. A tabela 3 sintetiza isto, de acordo com os autores, o título, periódico e número de citações em 2024.

Tabela 3. Resumo bibliográfico dos artigos publicados no 2024

Autores	Título	Periódico	Número de citações
Moretti et al. (2024)	Occupation of vacant buildings in central districts by social movements as a means to deal with climate change in an inclusive way: The cases of cities São Paulo and Natal	Environment and Urbanization	0
Savin et al. (2024)	Social and built neighborhood environments and sleep health: the Hispanic community health study/study of Latinos community and surrounding areas and Sueño Ancillary Studies	Sleep	1
Burdick et al. (2024)	The right to occupy: moral economies of occupation and social housing in urban Brazil	Latin American Research Review	0
Li et al. (2024)	Integrated study on the deterioration investigation and intervention treatment of rural vacant traditional dwellings under population contraction	Journal of Asian Architecture and Building Engineering	0
Sun et al. (2024)	Housing vacancy identification in shrinking cities based on multi-source data: A case study of Fushun city in Northeast China	Journal of Geographical Sciences	0

Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2024).

A partir da análise dos resumos dos artigos publicados nos últimos cinco anos, com foco nos objetivos, métodos e resultados das pesquisas, foi possível classificá-los a partir do critério de seleção adotado no método deste trabalho. São excluídas as publicações que não abordam, intimamente, o tema. A partir da tabela 3, nota-se a participação de 20 pesquisadores nos 5 artigos encontrados na Scopus, publicados em 2024. Dos autores citados, nenhum aparece em mais de uma

publicação. Dos cinco artigos publicados, quatro deles abordam, íntegramente, a temática dos imóveis não utilizados.

Moretti et al. (2024) abordam em seu estudo a vulnerabilidade social causada pelas mudanças climáticas nos centros urbanos, e partem do pressuposto para criar alternativas que tornem as cidades mais resilientes. Para isso, retrataram a importância da empregar imóveis não utilizados, com foco no combate a falta de moradia para população de baixa renda, em dois municípios brasileiros: São Paulo, no estado de São Paulo, e Natal, no estado do Rio Grande do Norte. O trabalho foi orientado à reutilização de imóveis não utilizados para fins de habitação de interesse social, com foco no direito à cidade para a população em situação de *déficit* habitacional. Também foi identificada a menção de instrumentos de controle do fenômeno, constantemente evidenciados em médios e grandes centros urbanos, como é o caso do instrumento urbanístico PEUC, abordado na introdução deste artigo.

Nesse mesmo sentido, Burdick et al. (2024) defendem que os imóveis não utilizados são objetos passíveis de ocupação por pessoas em situação de vulnerabilidade social, resultado de movimentos sociais travados pela luta por acesso à moradia digna e pelo direito à cidade. Consideram que os ocupantes desses edifícios se respaldam nos direitos constitucionais, como é o caso do direito a moradia digna à todo cidadão, para justificarem suas ocupações e chamarem a atenção do poder público para a questão do *déficit* habitacional no país.

Diferentemente da temática de imóveis urbanos em situação de vacância, Li et al. (2024) analisaram a ocorrência do esvaziamento de imóveis em áreas rurais, em uma cidade chinesa. A pesquisa estudou uma aldeia localizada na cidade de Xuzhou e constatou que o fenômeno do esvaziamento das edificações se deu por a carência de instrumentos de preservação dos imóveis e, consequentemente, das tradições culturais, que levam em consideração a preservação das habitações localizadas nas zonas rurais chinesas.

Por sua vez, Sun et al. (2024) abordaram a identificação de imóveis não utilizados, sobretudo de uso residencial também em cidades chinesas, que encontraram-se em processo de retração urbana. Nesse sentido, a reutilização de

imóveis não utilizados se faz totalmente fundamental neste tipo de política urbana. A identificação destes imóveis tem como intuito fornecer subsídios às tomadas de decisão pela gestão urbana local, com foco no gradativo combate a dispersão urbana, fortemente difundido em cidades cuja ocupação urbana chega perto de seu limite.

Em quanto aos artigos publicados em 2023, a tabela 4 da conta da participação de 39 pesquisadores nos 10 documentos encontrados na Scopus. Dos autores citados, assim como nos artigos referentes as publicações do ano de 2024, nenhum aparece em mais de uma. Dos 10 artigos publicados em 2023, 7 deles abordam, íntegramente, estudos relacionados ao fenômeno dos imóveis não utilizados com aplicação em países como Estados Unidos, Irlanda, Jordânia e Porto Rico. As pesquisas expõem possíveis maneiras de controle do fenômeno, tanto para fins de moradia quanto para utilização em organizações comunitárias, com foco na redução da criminalidade, carência de moradia e requalificação urbana.

Tabela 4. Resumo bibliográfico dos artigos publicados em 2023

Autores	Título	Periódico	Número de citações
Davis et al. (2023)	Puerto Rico's rescued schools: a grassroots adaptive reuse movement for abandoned school buildings	Social Sciences	0
Hansel et al. (2023)	Associations between neighborhood stress and maternal sex steroid hormones in pregnancy	BMC Pregnancy and Childbirth	0
Al-Lafi et al. (2023)	Impact of housing development and downtown revitalization in Irbid, Jordan	Theoretical and Empirical Researches in Urban Management	1
Locke et al. (2023)	Vacant building removals associated with relative reductions in violent and property crimes in Baltimore, MD 2014–2019	Journal of Urban Health	1

Subica et al. (2023)	The mental health, substance use, physical health, and mental health treatment need of community individuals experiencing homelessness in Hawai‘i	Community Mental Health Journal	3
Cannon et al. (2023)	Assessing resident perceptions of physical disorder on perceptions of crime	Social Sciences	0
Deprez et al. (2024)	Reconversion of a building to a new functional program using graph matching	International Journal of Architectural Computing	0
Armstrong et al. (2023)	A framework for sustainable adaptive reuse: understanding vacancy and underuse in existing urban buildings	Frontiers in Sustainable Cities	5
Lochlainn (2023)	Take back the city: occupation, housing activism, and digital/material contention in post-crash Dublin	City	2
Kuti et al. (2023)	Examination of effects of indoor fires on building structures and people	Heliyon	4

Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2023).

En seu estudo, Davis et al. (2023) oferecem ferramentas para a readptação de usos em escolas abandonadas em Porto Rico. Os pesquisadores realizaram um levantamento de 161 imóveis escolares abandonados e, dessa forma, conseguiram constatar uma redução para 38 imóveis através da reutilização adaptativa para infraestruturas sociais alternativas e recursos comunitários. Eles demostraram que reutilizar imóveis escolares abandonados possibilitou a incorporação de políticas regionais alternativas e diminuiu danos sociais e culturais causados pelo fechamento destas escolas, em Porto Rico.

Al-Lafi et al. (2023) focaram seu estudo nos impactos do desenvolvimento habitacional como objeto de revitalização do centro da cidade de Irbid, a segunda maior cidade da Jordânia, no Oriente Médio. Os resultados da pesquisa indicaram que a reutilização de imóveis não utilizados direcionados para fins de moradia e alojamentos para turistas e estudantes possibilita uma melhoria nas dinâmicas

imobiliárias da região central da cidade; porém, destacam que esta abordagem recebeu pouca atenção em sua efetiva aplicação.

Locke et al. (2023), por sua vez, trataram a problemática dos imóveis não utilizados como comuns no período pós-industrial nos Estados Unidos. Os autores afirmam que estes imóveis são fortes precursores de violência e criminalidade. A pesquisa mostrou que os programas de demolição são empregados, em peso, como soluções para estabilizar o mercado imobiliário e controlar problemas de saúde pública, principalmente no que tange à criminalidade e violência. Isso demonstra uma segunda preocupação sobre os direcionamentos dos terrenos vazios produzidos por tal política de demolição. A pesquisa não abordou possíveis tentativas de requalificação urbana através da readaptação dos usos para os imóveis não utilizados, conforme comenta Jacobs (2011). Para a autora, a readaptação e mescla dos usos disponíveis no espaço urbano possibilitam atrair a circulação de pessoas nestes locais não utilizados, o que contribui, fortemente, para uma requalificação urbana e o controle da criminalidade.

Nesse mesmo sentido, Cannon et al. (2023) retratam em seu estudo as percepções de desordem física decorrentes da existência dos imóveis não utilizados. Eles aplicaram seu estudo em sete bairros do município de New Orleans, Luisiana, nos Estados Unidos. A pesquisa fez uso de variáveis como terrenos vazios, prédios vazios e vegetação excessiva, para discutir como tais barreiras físicas podem influenciar as percepções de segurança pública. Nesse sentido, assim como Locke et al. (2023), os autores defendem a demolição como uma política de combate à criminalidade e problemas de saúde e segurança pública, decorrentes da inutilização destes imóveis.

Por outro lado, Deprez et al. (2023) abordaram desafios gerados nas demolições destes edifícios vazios e evidenciaram a produção, em alta quantidade, de resíduos. Eles procuraram abordar formas alternativas, contrárias aos dois estudos anteriores, através da readaptação dos usos nestes imóveis não utilizados.

No entanto, Armstrong et al. (2023) falaram sobre o contexto da pandemia da COVID-19. Para os autores, o recente aumento nas taxas de ociosidade em imóveis construídos estão intimamente ligado à pandemia de COVID-19, o que gerou

grandes desafios no desenvolvimento das cidades no período pós-pandêmico. Os autores realizaram em seu estudo uma revisão sistemática sobre readptação de usos nos imóveis não utilizados provenientes do esvaziamento em massa gerado pela pandemia, e perceberam que na literatura abordada, apesar dos estudos retratarem a readptação dos usos dos imóveis como forma de combate ao fenômeno, ainda fica intrínseca à teoria, com consideráveis entraves à sua efetiva aplicação.

Por fim, Lochlainn (2023) discute o uso destes imóveis não utilizados como objetos passíveis de atos políticos e movimentos sociais, focando na reinvindicação destes para fins de moradia. Os autores discorreram, fortemente, sobre a possibilidade de controlar os problemas habitacionais destinando esses imóveis à população que enfrenta significativos desafios de acesso a uma moradia de qualidade, enquanto permanecem desocupados.

Assim, embora alguns dos artigos abordem o control dos imóveis não utilizados de uma maneira considerada radical, no que se refere aos processos de demolição, é perceptível que existem parcelas consideráveis de pesquisas científicas cujo foco está na reutilização e readaptação destes imóveis, como forma de retomar as possibilidades de requalificação urbana, bem como diminuir taxas de vacância e necessidade de moradia por população em situação de vulnerabilidade social.

Para 2022, foram identificados cinco artigos que envolvem o termo imóveis não utilizados. Estes reúnem um conjunto de 21 pesquisadores, conforme o exposto na tabela 5. Após a leitura dos títulos e dos resumos dos cinco artigos, notou-se que três destes discutem a temática com certa relação entre si e os demais artigos publicados nos anos seguintes, já abordados neste trabalho. Os outros dois artigos apenas citam o termo *imóveis não utilizados*, e não retratam, na íntegra, a discussão sobre a temática.

Tabela 5. Resumo bibliográfico dos artigos publicados em 2022

Autores	Título	Periódico	Número de citações
Smirniotis et al. (2022)	Crime and building rehabilitation or demolition: a dose-response analysis	International Journal of Environmental Research and Public Health	0
Tavana et al. (2022)	A private sustainable partner selection model for green public-private partnerships and regional economic development	Socio-Economic Planning Sciences	12
Kornbluth et al. (2022)	Identifying energy savings opportunities in vacant commercial buildings using a semi-supervised sensor fusion model	Energy and Buildings	2
Branz et al. (2022)	An observational study of the association between exposure to vacant building demolitions and elevated blood lead levels in children under six in St Louis City	Journal of Public Health Management and Practice	0
Gaspar et al. (2022)	Assessing the impact of the COVID-19 lockdown on the energy consumption of university buildings	Energy and Buildings	26

Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2022).

Smirniotis et al. (2022), ao abordarem a temática aplicada nos Estados Unidos, discutem em seu estudo as relações entre imóveis não utilizados passíveis de demolição ou reabilitação e a criminalidade, e o que nesta etapa do trabalho, já torna possível compreender quais instrumentos são usados no combate ao fenômeno, nos moldes estadunidenses. A pesquisa justifica-se com base em evidências de que a demolição desses imóveis contribui a redução da criminalidade. Os resultados revelam que, apesar de haver uma considerável parcela de relação entre os imóveis construídos em situação de vacância e a criminalidade, a maioria dos modelos adotados no método da pesquisa não identifica associações significativas entre os mesmos, o que coloca os estudos de Cannon et al. (2023) e Locke et al. (2023) como confrontantes sobre como orientar as políticas de combate à ociosidade imobiliária nos EUA.

Branz et al. (2022), por sua vez, relacionam negativamente a demolição de imóveis não utilizados com uma política de combate ao fenômeno. Na pesquisa na cidade de Saint Louis, no estado americano do Missouri, aborda os efeitos negativos na saúde das crianças em função da demolição destes imóveis, o que interfere, diretamente, no desenvolvimento, crescimento e cognição delas. O estudo mediu, entrre 2017 e 2020, a associação entre exposição da poeira produzida pelas demolições e os níveis elevados de chumbo no sangue em crianças menores de 6 anos que vivem nas proximidades destas demolições. O estudo ressaltou que o número de crianças com elevados níveis de chumbo presentes no sangue foi muito maior para aquelas que vivem próximas aos locais onde costumam ocorrer as demolições (Branz et al., 2022).

Gaspar et al. (2022) discuteram de uma forma mais indireta o tema de imóveis não utilizados provenientes da pandemia de COVID-19, porque conferiram um caráter de alerta ao que tange à questões de eficiência energética nas edificações. Para os autores esse imóveis ainda mantiveram o mesmo consumo de energia elétrica do que quando estavam em uso. O estudo analisou 83 edifícios de uso acadêmico em Barcelona, na Espanha, e constatou que, mesmo vagos, mantinha-se elevada, a carga ambiental dos edifícios.

É possível notar que o ápice das publicações referentes ao tema imóveis não utilizados foi atingido no ano de 2021, com doze publicações. Entre os artigos destacados, oito deles abordam íntegramente a temática em estudo, mas os outros quatro apenas fazem menções ao termo e referem-se ao mesmo como a causa de problemas como proliferação de doenças.

A tabela 6 sumariza os artigos publicados em 2021. Nota-se a participação de 42 pesquisadores nos 12 documentos encontrados na Scopus. Dos autores citados, nenhum aparece em mais de uma publicação.

Tabela 6. Resumo bibliográfico dos artigos publicados em 2021

Autores	Título	Periódico	Número de citações
Okoye et al. (2021)	Exterior housing conditions are associated with objective measures of poor sleep among low-income older adults with disabilities	Sleep Health	2
Pearson et al. (2021)	Feelings of safety during daytime walking: associations with mental health, physical activity and cardiometabolic health in high vacancy, low-income neighborhoods in Detroit, Michigan	International Journal of Health Geographics	8
William et al. (2021)	Techno-economic evaluation of building envelope solutions in hot arid climate: A case study of educational building	Energy Reports	6
Roberts Lavigne et al. (2021)	Residential Street block disorder and biological markers of aging in older adults: The National Health and Aging Trends Study	Journals of Gerontology - Series A Biological Sciences and Medical Sciences	1
Armstrong et al. (2021)	Vacancy visual analytics method: evaluating adaptive reuse as an urban regeneration strategy through understanding vacancy	Cities	16
Gaballo et al. (2021)	Adaptive reuse and sustainability protocols in Italy: relationship with circular economy	Sustainability (Switzerland)	21
Caplan et al. (2021)	Tracking risk for crime throughout the day: an examination of Jersey City robberies	Criminal Justice Review	6
Knippschild & Zöllter (2021)	Urban regeneration between cultural heritage preservation and revitalization: experiences with a decision support tool in eastern germany	Land	21
Gui & Gou (2021)	Understanding green building energy performance in the context of commercial estates:	Energy	8

	a multi-year and cross-region analysis using the Australian commercial building disclosure database		
De Oliveira et al. (2021)	A case study to explore the synergy between HBIM and BEM for maintenance of historical buildings	International Journal of Building Pathology and Adaptation	5
Lee & Ji (2021)	The categorization of vacant spaces in declining areas for allocating disaster relief shelters	Journal of the Architectural Institute of Korea	1
Ngwenya & Cirolia (2021)	Conflicts between and within: the “conflicting rationalities” of informal occupation in South Africa	Planning Theory and Practice	10

Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2021).

Roberts Lavigne et al. (2021) não apresentam um estudo aprofundado sobre o fenômeno dos imóveis não utilizados, mas mencionam o termo e indicam que este fenômeno torna-se um vetor de proliferação de bactérias causadoras de doenças, uma vez que potencializam o acúmulo de resíduos em seu interior e em seu entorno.

Armstrong et al. (2021) abordam em seu estudo o esvaziamento de edifícios corporativos produzidos pela pandemia de COVID-19 e atribuim à este fato um desafio para a requalificação sustentável das cidades, a nível global. Através de um método de análise visual de vacância, os pesquisadores identificaram 118 edifícios corporativos vazios na cidade de Adelaide, na Austrália. A pesquisa mostrou que apesar da readaptação de usos ser um instrumento fortemente difundido em todo o mundo, como forma de combate ao fenômeno dos imóveis não utilizados, este instrumento pode não ser eficaz em todos os os contextos, visto que cada território tem suas particularidades. Todavia, nota-se que o método pode ser útil na compreensão das taxas de vacância e sugerir possibilidades de replicações da metodologia, a depender do contexto territorial.

Nesse sentido, Gaballo et al. (2021) retratam em seu estudo os protocolos de sustentabilidade mais empregados na Itália, com foco na valorização da reutilização de esses imóveis, como subsídio à preservação do patrimônio histórico, cultural e

arquitetônico, além da melhoria da qualidade ambiental e socioeconômica do espaço construído, em detrimento da geração de resíduos gerados na construção de novas edificações.

Caplan et al. (2021), assim como outros artigos já revisados neste trabalho, relacionam a ocorrência de roubos à vulnerabilidade física do ambiente urbano, a exemplo: os imóveis não utilizados. Um estudo realizado em Jersey City, no estado de Nova Jersey, nos Estados Unidos, atribuiu ao fenômeno uma forte afinidade entre os roubos ocorridos próximos aos mesmos. Cannon et al. (2023) e Locke et al. (2023) deixam claro em seus estudos mais recentes estas mesmas percepções.

Knippschild e Zöllter (2021) discutem que o desenvolvimento urbano concentrado nas capitais fortalece a degradação de cidades menos desenvolvidas e, como produto deste processo, ocorre um grande esvaziamento de imóveis devido a migração da população das cidades menores para cidades maiores e mais desenvolvidas. Os pesquisadores elegeram a cidade de Görlitz, na Alemanha, para testar uma ferramenta de apoio à gestão urbana, com centro na requalificação da cidade e preservação do patrimônio construído, através da utilização dos imóveis não utilizados. Ali, o foco se desdobrou na construção de novas possibilidades que não se resumissem apenas à migração para cidades maiores. A intenção foi discutir as alterações estruturais e de uso dos edifícios para uma ocupação de qualidade, no que tange não apenas o edifício por si só, mas também uma forma de revitalizar todo seu entorno e evitar a migração em massa da população de cidades pequenas para as maiores.

De Oliveira et al. (2021) discuteram que em países como o Brasil é amplamente comum a construção de novos edifícios, em detrimento da preservação, restauração e manutenção de edifícios existententes, sobretudo os históricos. No país, devido ao alto número de imóveis não utilizados, os autores constataram que estes, em decorrência de abondono, tornam-se grandes dissipradores de manifestações patológicas, principalmente no que se refere à questões de umidade, o que compromete a qualidade das edificações e seu desempenho energético, dada a falta de adequada manutenção. Com isso, a pesquisa teve como intuito sugerir intervenções de *retrofit* baseadas em simulação

computacional, com foco na melhoria do desempenho térmico e energético de edifícios existentes, em especial edifícios históricos, para contribuições na preservação do patrimônio, redução da emissão de resíduos sólidos da construção civil, bem como a redução da dissipação de patologias oriundas da falta de manutenção e situação de abandono destes imóveis.

Lee e Ji (2021), por sua vez, abordaram em seu estudo metodologias para identificar e classificar aqueles imóveis não utilizados localizados, sobretudo, em áreas de declínio urbanístico, como é o caso de favelas e comunidades urbanas, para que estes possam ser destinados a fins habitacionais para a população das regiões mais vulneráveis. Percebeu-se um rigor na identificação destes imóveis e na compreensão das possibilidades de reutilização.

Por fim, em seu estudo, Ngwenya e Cirolia (2021) falaram sobre os desafios e racionalidades conflitantes entre Estado e população, no que tange o planejamento urbano na Cidade do Cabo, na África do Sul. No estudo, os imóveis não utilizados constituem uma forma pela qual a população em situação de vulnerabilidade pode reduz o *déficit* habitacional. Ocupar os imóveis não utilizados é uma maneira de manifestação para reivindicar os direitos de moradia, assegurados pelo Estado. Assim, este último estudo concorda com estudos já abordados neste trabalho, como é o caso de Moretti et al. (2024), Burdick et al. (2024) e Lochlainn (2023).

O 2020, por sua vez, pertencente ao período de crescente número de pesquisas científicas relacionadas ao tema, foi o ano com menor número de publicações. Dois artigos foram publicados e, apenas um aborda, na íntegra, o tema, embora não seja no contexto urbano. Os dois artigos publicados formam um conjunto de quatro pesquisadores que não possuem relações. Cada artigo tem sua publicação aplicada em um país, isto é, Eslovênia e Itália (tabela 7).

Tabela 7. Resumo bibliográfico dos artigos publicados no ano de 2020

Autores	Título	Periódico	Número de citações
Richiedei (2020)	The valuation of idle real estate in rural areas: analysis and territorial strategies	Sustainability (Switzerland)	0
Šubic Kovač et al.(2020)	Assessment of water distribution system capacity as settlement-development decision-making expert basis at the local level	Geodetski Vestnik	0

Fonte: elaborado pelos autores a partir de Elsevier (2020).

Richiedei (2020) discute em seu estudo a necessidade da valorização de imóveis que encontram-se em situação de não utilização em áreas rurais na cidade de Chiari, na Itália. Embora o artigo não remonte a temática no contexto urbano, discute-se a questão da requalificação destes imóveis no meio rural como forma de reduzir a ocupação de novos terrenos e preservar os patrimônios edificados existentes, sobretudo nas áreas rurais dos municípios italianos. O autor empregou uma metodologia para identificação, espacialização e análise do valor potencial de recuperação destes imóveis para justificar suas premissas.

O estudo identificou 370 imóveis construídos sem uso, no meio rural. O autor defende, ainda, que sua metodologia de mapeamento dos imóveis, junto à análise de seu valor potencial de recuperação, sirva como subsídio à orientação de estratégias e regulamentações do planejamento urbano e regional focados na recuperação destes imóveis e, consequentemente, na preservação do solo e da cultura, ao evitar a ocupação de novas áreas (Richiedei, 2020).

Com isso, ressalta o alto impacto das pesquisas científicas citadas e revisadas neste trabalho, uma vez que envolvem aspectos norteadores ao desenvolvimento sustentável das cidades, direitos humanos, saúde públicas, impactos ambientais e socioeconômicos. A compreensão do estado da arte e a revisão sistemática de pesquisas desenvolvidas acerca do fenômeno dos imóveis não utilizados pode e deve subsidiar novos estudos no campo, além de colocar em prática, através de ferramentas e metodologias para identificação destes imóveis inseridos no meio

urbano. Dessa forma, entende-se que é possível subsidiar as tomadas de decisão pela gestão urbana, estimulando o uso igualitário do espaço urbano, fornecendo moradia para a população em situação de vulnerabilidade social ou controlando a incessante expansão urbana oriunda da lógica capitalista de tranformação da terra urbana em mercadoria (Brajato & Royer, 2023; Harvey, 1982; Maricato, 2015).

Conclusões

De modo geral, no que tange ao fenômeno dos vazios urbanos, foram encontrados, inicialmente, 1189 documentos referentes à temática. Todavia, ao filtrar as buscas intimamente ligadas à tipologia dos vazios urbanos enquanto imóveis não utilizados, tiveram uma redução de 88 % no retorno dos documentos.

Observou-se, através da análise exploratória e bibliométrica no Scopus*,* que no período de 1975 a 2025 (50 anos), em todo mundo, apenas 135 documentos foram publicados, e entre eles 89 documentos tipo artigo. Destes, 34 nos últimos 5 anos, entre 2019 e 2025. Dos 34 artigos com seus títulos e resumos revisados, 23 deles abordaram, na íntegra, o tema dos imóveis não utilizados.

Contudo, independente do baixo número de publicações, através da revisão sistemática desses 23 artigos, é notável a preocupação dos pesquisadores em ressaltar metodologias para a identificação, classificação e análise, com o objetivo de compreender e controlar o fenômeno, além de refletir sobre outras questões, como é o caso do *déficit* habitacional, fortemente difundido nas pesquisas investigadas.

As publicações revisadas demonstraram os inúmeros fatores contribuintes à ocorrência do fenômeno dos imóveis não utilizados, tais como: efeitos da pandemia de COVID-19, o que evidenciou o aumento no número de publicações no período analisado; o excessivo aumento no preço de venda e locação dos imóveis, o que configura a especulação imobiliária; a falta de controle nos processos de expansão urbana, e a falta de políticas urbanas e aplicação de instrumentos que tornem viável a reutilização destes espaços, que também são questões abordadas pelas pesquisas investigadas.

Além dos elementos causadores deste fenômeno, a ocorrência dos imóveis não utilizados, no meio urbano, acarreta uma série de prejuízos relacionados à falta de moradia, desafios no desenvolvimento das cidades, impactos ambientais e na saúde humana e potencialização da criminalidade.

Os dados apresentados neste artigo evidenciaram instrumentos de combate ao fenômeno, relacionados, principalmente, a readaptação dos usos dos imóveis não utilizados, para fins de moradia — fortemente observado em países como Brasil, China, Jordânia, África do Sul, Irlanda, Itália, Alemanha e Coréia do Sul. As pesquisas norte-americanas, por sua vez, utilizaram a demolição de prédios vazios como ferramenta de combate, em detrimento de sua reutilização; mas, com isso, acarretam novos desafios referentes aos terrenos vazios produzidos por este processo. As pesquisas defendem, ainda, que ao retirar um edifício abandonado causador de bloqueios físicos e visuais, os índices de criminalidade podem, consequentemente e gradativamente, reduzir.

Por fim, conclui-se que a maioria das pesquisas analisadas demonstraram sucesso em seus métodos de identificação e análise destes imóveis, em relação ao contexto onde se inserem e nas propostas de controle e combate ao fenômeno, como subsídios para a criação de políticas e instrumentos para a gestão urbana. As pesquisas ainda ficam muito restritas à teoria, o que evidencia a necessidade de novos estudos científicos, sobretudo voltados à criação e inovação de metodologias e ferramentas que contribuam para uma efetiva identificação, controle e redução dos impactos gerados pelo fenômeno dos imóveis não utilizados.

Dessa forma, mais pesquisas voltadas à compreensão do fenômeno e à criação de metodologias e estratégias de gestão urbana podem fornecer significativos subsídios ao desenvolvimento sustentável das cidades, sobretudo as de médio e grande porte. Além disso, possibilitam o controle do surgimento de novos imóveis não utilizados e a contenção da expansão urbana, oriunda da lógica capitalista de transformação da terra urbana em mercadoria, conforme comentam Brajato e Royer (2023), Harvey (1982) e Maricato (2015).

Referências

Akaishi, A. G. (2022). *A herança mercantil: Os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo* [tese de doutorado]. Universidade de São Paulo.

Al-Lafi, D. A., Al-Tal, R., & Al-Homoud, M. (2023). Impact of housing development and downtown revitalization in Irbid, Jordan. *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management, 18*(3), 27-49. https://www.scopus.com/inward/record.uri?eid=2-s2.0-85168263592&partnerID=40&md5=be07cde8126573f1c3e7d6de1ccaa3c5

Armstrong, G., Soebarto, V., & Zuo, J. (2021). Vacancy visual analytics method: Evaluating adaptive reuse as an urban regeneration strategy through understanding vacancy. *Cities, 115*. https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103220

Armstrong, G., Wilkinson, S., & Cilliers, E. J. (2023). A framework for sustainable adaptive reuse: Understanding vacancy and underuse in existing urban buildings. *Frontiers in Sustainable Cities, 5.* https://doi.org/10.3389/frsc.2023.985656

Bonduki, N. (2018). O mito das casas sem gente não resolverá o problema da gente sem casa. *Vitruvius, 18*(214.04). https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/18.214/6982

Borde, A. P. L. (2006). *Vazios urbanos: Perspectivas contemporâneas* [tese de doutorado]. Universidade Federal do Rio de Janeiro.

Brajato, D. & Royer, L. (2023). *Ociosidade imobiliária: Metodologia de identificação e reflexões sobre a aplicação do PEUC em São Paulo*. Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. https://doi.org/10.11606/9786589514435

Branz, M., Harris, J. K., & Haslam, M. (2022). An observational study of the association between exposure to vacant building demolitions and elevated blood lead levels in children under six in St Louis City. *Journal of Public Health Management and Practice, 28*(2), E446-E455. https://doi.org/10.1097/PHH.0000000000001416

Brasil. (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Senado Federal. https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

Brasil. (2001). *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001: Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências*. Presidência da República. http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm

Burdick, J., Garmany, J., & Gurr, M. (2024). The right to occupy: Moral economies of occupation and social housing in urban Brazil. *Latin American Research Review, 59*(4), 823-839. https://doi.org/10.1017/lar.2024.3

Cannon, C. E. B., Gotham, K. F., Lauve-Moon, K., & Powers, B. (2023). Assessing resident perceptions of physical disorder on perceptions of Crime. *Social Sciences, 12*(2). https://doi.org/10.3390/socsci12020077

Caplan, J. M., Neudecker, C. H., Kennedy, L. W., Barnum, J. D., & Drawve, G. (2021). Tracking risk for crime throughout the day: An examination of Jersey City robberies. *Criminal Justice Review, 46*(2), 259-273. https://doi.org/10.1177/0734016820981628

Carty, C. G., & Costa, L. A. (2017). Vacância como materialização do processo de dispersão urbana: O centro histórico de Campinas, 2005-2014, um estudo de caso. *Vitruvius, 17*(204.05). https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.204/6561

Davis, J.-M., Reyes, M., Abrogar, J., Bourgoin, J., Brown, M., Kellum, E., Polito, F., & Jiusto, S. (2023). Puerto Rico's rescued schools: A grassroots adaptive reuse movement for abandoned school buildings. *Social Sciences, 12*(12). https://doi.org/10.3390/socsci12120662

De Oliveira, A. C. F., Carmo, C. S. T., Cruz, A. S., & Faisca, R. G. (2021). A case study to explore the synergy between HBIM and BEM for maintenance of historical buildings. *International Journal of Building Pathology and Adaptation, 43*(3), 302-320. https://doi.org/10.1108/IJBPA-03-2021-0033

Deprez, L., Verstraeten, R., & Pauwels, P. (2023). Reconversion of a building to a new functional program using graph matching. *International Journal of Architectural Computing, 22*(3). https://doi.org/10.1177/14780771231197790

Dittmar, A. C. C. (2006). *Paisagem e morfologia de vazios urbanos: Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba - PR* [tese de mestrado]. Pontifícia Universidade Católica do Paraná.

Gaballo, M., Mecca, B., & Abastante, F. (2021). Adaptive reuse and sustainability protocols in Italy: Relationship with circular economy. *Sustainability (Switzerland), 13*(14). https://doi.org/10.3390/su13148077

Gaspar, K., Gangolells, M., Casals, M., Pujadas, P., Forcada, N., Macarulla, M., & Tejedor, B. (2022). Assessing the impact of the COVID-19 lockdown on the energy consumption of university buildings. *Energy and Buildings, 257*. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2021.111783

Hansel, M. C., Murphy, H. R., Brunner, J., Wang, C., Miller, R. K., O'Connor, T. G., Barrett, E. S., & Rivera-Núñez, Z. (2023). Associations between neighborhood stress and maternal sex steroid hormones in pregnancy. BMC pregnancy and childbirth, 23(1), 730. https://doi.org/10.1186/s12884-023-06043-0

Harvey, D. (1982). O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. *Revista Espaço e Debates* (6).

IBGE. (2022). *Sistema IBGE de Recuperação Automática - SIDRA.* https://sidra.ibge.gov.br/tabela/4711#resultado

IBGE. (2023). *Censo demográfico*. *Agência IBGE Notícias.* https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/37238-pais-tem-90-milhoes-de-domicilios-34-a-mais-que-em-2010

Jacobs, J. (2011). *Morte e vida de grandes cidades* (3.ª ed.). WMF Martins Fontes.

Kafol Stojanović, A., Kozelj, D., Šubic Kovač, M. (2020) Assessment of water distribution system capacity as settlement-development decision-making expert basis at the local level. Geodetski Vestnik. https://doi.org/10.15292/geodetski-vestnik.2019.04.479-490

Knippschild, R., & Zöllter, C. (2021). Urban regeneration between cultural heritage preservation and revitalization: Experiences with a decision support tool in eastern Germany. *Land, 10*(6). https://doi.org/10.3390/land10060547

Kornbluth, K., Slaughter, L., Gul, S., Pamireddy, S.R., Meier, A. (2022). Identifying energy savings opportunities in vacant commercial buildings using a semi-supervised sensor fusion model. Energy and Buildings. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2022.112084.

Kuti, R., Zólyomi, G., László, G., Hajdu, C., Környei, L., & Hajdu, F. (2023). Examination of effects of indoor fires on building structures and people. Heliyon, 9(1), e12720. https://doi.org/10.1016/j.heliyon.2022.e12720

Lee, J.-K., & Ji, B.-K. (2021). The categorization of vacant spaces in declining areas for allocating disaster relief shelters. *Journal of the Architectural Institute of Korea, 37*(1), 25-34. https://doi.org/10.5659/JAIK.2021.37.1.25

Lefebvre, H. (1991). *O direito à cidade*. Centauro.

Li, T., Tan, X., & Liu, P. (2024). Integrated study on the deterioration investigation and intervention treatment of rural vacant traditional dwellings under population contraction. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering, 24*(2), 518-539. https://doi.org/10.1080/13467581.2024.2320340

Lochlainn, M. N. (2023). Take back the city: occupation, housing activism, and digital/material contention in post-crash Dublin. *City, 27*(3-4), 394-412. https://doi.org/10.1080/13604813.2023.2197550

Locke, D. H., Fix, R. L., Gobaud, A. N., Morrison, C. N., Jay, J., & Kondo, M. C. (2023). Vacant building removals associated with relative reductions in violent and property crimes in Baltimore, MD 2014-2019. *Journal of Urban Health, 100*(4), 666-675. https://doi.org/10.1007/s11524-023-00758-3

Maricato, E. (2015). *Para entender a crise urbana*. Expressão Popular.

Moretti, J. A., Cavalcanti, E. R., Brasil, A. B., & Moretti, R. D. S. (2024). Occupation of vacant buildings in central districts by social movements as a means to deal with climate change in an inclusive way: The cases of cities São Paulo and Natal. *Environment and Urbanization, 36*(1), 33-52. https://doi.org/10.1177/09562478241230814

Ngwenya, N., & Cirolia, L. R. (2021). Conflicts between and within: The “conflicting rationalities” of informal occupation in South Africa. *Planning Theory and Practice, 22*(5), 691-706. https://doi.org/10.1080/14649357.2020.1808237

Okoye, S. M., Spira, A. P., Perrin, N. A., Schrack, J. A., Han, H. R., Wanigatunga, S., Nyhuis, C., & Szanton, S. L. (2021). Exterior housing conditions are associated with objective measures of poor sleep among low-income older adults with disabilities. Sleep health, 7(6), 731–734. https://doi.org/10.1016/j.sleh.2021.09.002

Olivatto, T. F., Costa, R. L. da, & Bourscheidt, V. (2023). Sensoriamento remoto de material particulado e aerossóis: Análise cienciométrica. *Caminhos de Geografia, 24*(96). https://doi.org/10.14393/rcg249668624

Pearson, A. L., Clevenger, K. A., Horton, T. H., Gardiner, J. C., Asana, V., Dougherty, B. V., & Pfeiffer, K. A. (2021). Feelings of safety during daytime walking: associations with mental health, physical activity and cardiometabolic health in high vacancy, low-income neighborhoods in Detroit, Michigan. International journal of health geographics, 20(1), 19. https://doi.org/10.1186/s12942-021-00271-3

Richiedei, A. (2020). The valuation of idle real estate in rural areas: Analysis and territorial strategies. *Sustainability (Switzerland), 12*(19). https://doi.org/10.3390/su12198240

Roberts Lavigne, L. C., Tian, J., Hladek, M., Lafave, S. E., Szanton, S. L., & Samuel, L. J. (2021). Residential street block disorder and biological markers of aging in older adults: The National Health and Aging Trends Study. *Journals of Gerontology - Series A Biological Sciences and Medical Sciences, 76*(11), 1969-1976. https://doi.org/10.1093/gerona/glab166

Rolnik, R. (2010, 8 de dezembro). Por incrível que pareça, há mais imóveis vazios do que famílias sem moradia em São Paulo. *Blog da Raquel Rolnik.* https://goo.gl/F5VW1i

Savin, K. L., Carlson, J. A., Patel, S. R., Jankowska, M. M., Allison, M. A., Sotres-Alvarez, D., Sallis, J. F., Talavera, G. A., Roesch, S. C., Malcarne, V. L., Larsen, B., Rutledge, T., & Gallo, L. C. (2024). Social and built neighborhood

environments and sleep health: The Hispanic Community Health Study/Study of Latinos Community and Surrounding Areas and Sueño Ancillary Studies. Sleep, 47(2), zsad260. https://doi.org/10.1093/sleep/zsad260

Smirniotis, C., Henderson, M., Bailey, B. A., & Kagawa, R. M. C. (2022). Crime and building rehabilitation or demolition: A dose-response analysis. International *Journal of Environmental Research and Public Health, 19*(20). https://doi.org/10.3390/ijerph192013065

Souza, L. P. (2020). A função social da propriedade: Uma discussão sobre a política urbana e os vazios urbanos. *Revista Eletrônica Leopoldianum*, *46*(128), 21–33. https://doi.org/10.58422/releo2020.e967

Subica, A. M., Sampaga, D. S., Ortiz-Misiaszek, J., Martin, T. K. K., & Okamoto, S. K. (2023). The Mental Health, Substance Use, Physical Health, and Mental Health Treatment Need of Community Individuals Experiencing Homelessness in Hawai'i. Community mental health journal, 59(5), 1021–1026. https://doi.org/10.1007/s10597-022-01076-9

Sun, H., Zhou, G., Liu, Y., Fu, H., & Jin, Y. (2024). Housing vacancy identification in shrinking cities based on multi-source data: A case study of Fushun city in Northeast China. *Journal of Geographical Sciences, 34*(1), 89-111. https://doi.org/10.1007/s11442-024-2196-0

Tavana, M., Khalili Nasr, A., Mina, H., Michnik, J. (2022). A private sustainable partner selection model for green public-private partnerships and regional economic development. Socio-Economic Planning Sciences. https://doi.org/10.1016/j.seps.2021.101189.

Van Eck, N. J., & Waltman, L. (2022). *VOSviewer (Version 1.6.18) [Computer software]*. Centre for Science and Technology Studies, Leiden University. https://www.vosviewer.com/

Van Nunen, K., Li, J., Reniers, G., & Ponnet, K. (2018). Bibliometric analysis of safety culture research. Em *Safety science* (vol. 108, pp. 248-258). Elsevier. https://doi.org/10.1016/j.ssci.2017.08.011

William, M.A., Suárez-López, M.J., Soutullo, S., Hanafy, A.A. (2021). Techno-economic evaluation of building envelope solutions in hot arid climate: A case

study of educational building. Energy Reports. https://doi.org/10.1016/j.egyr.2021.07.098