XXI ENTAC – Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído
14 a 16 de outubro de 2026 | Goiânia-Brasil
DOI: https://doi.org/10.46421/entac.v21i1.8884

# Vazios Urbanos e Sustentabilidade Urbana: A Reabilitação do Centro de Aracaju/Se como Estratégia de Requalificação.

## Urban Voids and Urban Sustainability: The Rehabilitation of Aracaju's City Center as a Regeneration Strategy.

**John Álex de Melo Dantas**
UFAL-Universidade Federal de Alagoas | Alagoas | Brasil | melojohnalex@gmail.com
**Ricardo Victor Rodrigues Barbosa**
UFAL – Universidade Federal de Alagoas | Alagoas | Brasil | rvictor@fau.ufal.br

**Resumo**

O presente artigo analisa a presença de vazios urbanos no centro de Aracaju/SE, a partir da concepção das cidades sustentáveis e resilientes. Objetiva compreender como a persistência de vazios edificados em áreas centrais consolidadas contradiz diretrizes de sustentabilidade urbana. A metodologia adotou abordagem qualitativa, composta por revisão bibliográfica, análise documental, levantamento de campo de caráter observacional. Os resultados evidenciam elevada incidência de imóveis vazios associada à especulação imobiliária, custos urbanos e deslocamento funcional da cidade, configurando cenário de subutilização da infraestrutura instalada. Verifica-se que essa dinâmica compromete metas do ODS 11 da Agenda 2030, especialmente quanto à inclusão, ao uso eficiente do solo e à vitalidade urbana. Conclui-se que a reabilitação desses espaços demanda políticas integradas de planejamento urbano, inovação tecnológica e gestão territorial, contribuindo para cidades mais resilientes e sustentáveis.

Palavras-chave: Cidades Sustentáveis. Reabilitação. Vazios Urbanos.

**Abstract**

*This article analyzes the presence of urban voids in Aracaju's city center, Sergipe, Brazil, from the perspective of urban sustainability and resilience. It aims to understand how the persistence of vacant and underused spaces in consolidated central areas contradicts urban sustainability guidelines. The methodology adopted a qualitative approach, comprising a literature review, documentary analysis, and observational fieldwork. The results reveal a high incidence of vacant properties associated with real estate speculation, urban costs, and the functional displacement of the city, resulting in the underutilization of existing urban infrastructure. This dynamic undermines the objectives of SDG 11 of the 2030 Agenda, particularly regarding inclusion, the efficient use of urban land, and urban vitality. It is concluded that the rehabilitation of these spaces requires integrated policies for urban planning, technological innovation, and territorial management, contributing to more resilient and sustainable cities.*

*Keywords: Sustainable Cities. Rehabilitation. Urban Voids.*

Como citar:
DANTAS, J. A. M.; BARBOSA, R. V. R. Vazios Urbanos e Sustentabilidade Urbana: A Reabilitação do Centro de Aracaju/Se como Estratégia de Requalificação. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 21, 2026, Goiânia. **Anais**... Goiânia: ANTAC, 2026.

## INTRODUÇÃO

O processo de urbanização brasileira tem sido marcado por uma contradição na forma de construir cidades. Enquanto ocorre a expansão periférica das cidades, áreas centrais consolidadas apresentam crescente esvaziamento e subutilização. Esse fenômeno, nomeado como vazios urbanos (edifícios abandonados, imóveis subutilizados ou terrenos vagos) revela as fragilidades no planejamento urbano e na gestão do uso do solo.

No contexto do urbanismo contemporâneo, o conceito de cidades sustentáveis e cidades inteligentes reforçam a necessidade de promover o uso eficiente da infraestrutura existente, contribuindo para promoção de melhorias na qualidade de vida populacional, contemplando os eixos sociais, sustentáveis, econômicos e políticos [1].

Além disso, no contexto das agendas globais, o Objetivo de Desenvolvimento Sustentável 11 (ODS 11) da agenda 2030 proposta pela Organização das Nações Unidas (ONU) estabelece diretrizes para tornar as cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis. Entre suas metas, destacam-se a promoção do uso eficiente do solo urbano, a requalificação de áreas degradadas e o acesso à moradia adequada [2].

Entretanto, a permanência de vazios edificados em áreas centrais configura uma divergência diante desses princípios e a realidade urbana, evidenciando a influência de fatores como especulação imobiliária, mudança de centralidades e desarticulação entre políticas públicas como meios que impulsionam os vazios urbanos [3] [4].

O bairro Centro do município de Aracaju/SE é resultado desse processo, caracterizado pela predominância de usos comerciais e serviços e pela redução da função habitacional [5]. Resultando em esvaziamento noturno, perda de vitalidade e presença significativa de imóveis abandonados.

Diante desse contexto, este artigo tem como objetivo analisar a realidade dos vazios urbanos no bairro Centro de Aracaju/SE, a partir de seus princípios acerca das cidades sustentáveis, discutindo sua implementação para o planejamento das cidades e o cumprimento dos Objetivos e suas metas propostos pela ONU (2015) para a Agenda 2030, sobretudo o ODS11 (cidades e comunidades sustentáveis) [6].

A metodologia desse trabalho se baseia-se na revisão bibliográfica, a partir das análises tanto por livros da base literária, como também por artigos científicos, analise documental acerca do objeto de estudo: o bairro Centro de Aracaju/SE, com o levantamento de campo de caráter observacional, em observar, registrar e fazer os cruzamentos de dados com a literatura para explicar o fenômeno.

Esse conhecimento possibilitou compreender como os vazios urbanos se configuram não apenas como ausência de uso, mas como expressão de processos estruturais ligados ao planejamento urbano, ao desempenho territorial e às relações de poder que condicionam a produção do espaço.

## O CONTEXTO DOS VAZIOS URBANOS NAS CIDADES BRASILEIRAS

Para compreender os desafios atuais, é necessário retomar o processo de urbanização ocorrido ao longo do século XX. Nesse período, as cidades passaram por uma intensa expansão decorrente a migração, resultando em um crescimento urbano desordenado e de forma empírica. Esse processo gerou impactos significativos nas condições de moradia, no acesso ao saneamento, infraestrutura, na mobilidade urbana e para o meio ambiente, além de intensificar as ações da especulação imobiliária [7]. Esse cenário impõe desafios estruturais à gestão pública, especialmente no que se refere à capacidade de responder às crescentes demandas sociais em contextos urbanos marcados por desigualdades e precariedades [8].

O espraiamento urbano é a concepção para o crescimento desordenado e excessivo das cidades, processo que produz impactos negativos tanto sobre a organização urbana quanto sobre o meio ambiente. Entre suas consequências estão o aumento da emissão de gases de efeito estufa, a poluição atmosférica, sonora e visual, a impermeabilização e degradação do solo, a poluição dos cursos d'água, a intensificação do uso de automóveis nos deslocamentos e a necessidade de ampliação da infraestrutura urbana [9].

Portanto essas áreas, muitas vezes periféricas, carecem de infraestrutura e serviços mesmo tendo uma grande demanda populacional. Em contraponto, em diversos centros urbanos, há a presença de alta capacidade de suporte, com infraestrutura consolidada, incluindo sistemas de transporte, redes viárias qualificadas e acesso a serviços básicos, mas que se encontram progressivamente esvaziadas, subutilizadas e, em muitos casos, abandonadas [10].

Aliado a isso, a cidade mercantilizada representa um retrato desse rearranjo, marcado pela especulação imobiliária e pela capitalização do espaço público, práticas que contribuem para a formação de espaços vazios, sobretudo em áreas centrais que dispõem de infraestrutura. Dessa forma, as cidades tornam-se submetidas às lógicas do capitalismo, enquanto parte da população permanece em condições precárias, evidenciando a prevalência da rentabilidade da terra sobre o bem-estar [11].

É uma contradição a realidade das cidades, entre disponibilidade de infraestrutura e seu uso efetivo. De um lado há áreas centrais com elevado potencial urbano que se encontram cada vez mais vazias; de outro, populações residentes em áreas periféricas que enfrentam condições precárias em ter habitação e acesso à cidade. Nesse contexto, os vazios urbanos revelam a ineficiência do planejamento urbano, todavia a sua solução pode contribuir para a mitigação de outros problemas na cidade, tal como a mobilidade urbana [4] [7].

O termo "vazio" tem origem no latim *vagus*, associado às ideias de vácuo ou liberdade, e pode designar espaços que apresentam ou não perspectivas de utilização. Entre suas manifestações, encontram-se os terrenos desocupados, como lotes vagos e terrenos baldios; as edificações sem uso, que podem estar abandonadas, deterioradas ou obsoletas; e os imóveis ou terrenos subutilizados, cujo potencial de aproveitamento não é plenamente explorado [4]. Nesse último caso,

incluem-se situações como estacionamentos, áreas sem função definida no interior das quadras e terrenos extensos ocupados por construções de pequena dimensão.

Os vazios urbanos não devem ser compreendidos apenas como espaços fisicamente desocupados, mas como expressão das contradições inerentes ao processo de produção do espaço urbano. Sua ocorrência está frequentemente relacionada à especulação imobiliária, à descentralização das atividades econômicas, à segregação socioespacial e à ausência de instrumentos eficazes de gestão territorial. Dessa forma, representam não apenas a ociosidade de imóveis ou terrenos, mas também a subutilização de infraestrutura pública já instalada, comprometendo a eficiência urbana e ampliando desigualdades no acesso à cidade [11] [9].

É importante destacar, o conceito de vazios urbanos nesse estudo, vai além da ideia de edificações desocupadas ou terrenos sem uso. Os vazios urbanos compõem espaços públicos em desusos como: praças, vias, calçadas e bulevares; que deveriam desempenhar papel, além de circulação, a de permanência, convivência ou apropriação social. Dessa forma, os espaços vazios devem ser compreendidos como ambientes que, mesmo inseridos na malha urbana, não cumprem amplamente sua função social [4].

Dessa forma, a reabilitação desses espaços são estratégias fundamentais para a promoção de cidades mais sustentáveis e resilientes. O conceito de reabilitação urbana constitui-se no reaproveitamento de áreas subutilizadas ou degradadas, privilegiando a infraestrutura existente e evitando a expansão urbana demasiada. Dessa forma, há um melhor aproveitamento no uso e ocupação do solo, mitigando custos e investimentos públicos em novos bairros e reduzindo os impactos ambientais [3].

## METODOLOGIA

A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, de natureza aplicada, orientada pelo método hipotético-dedutivo, partindo da hipótese de que a concepção das cidades sustentáveis colabora para a mitigação da recorrência dos vazios urbanos no bairro Centro de Aracaju/SE. O desenvolvimento da pesquisa ocorreu entre agosto de 2023 à agosto de 2025.

Inicialmente, foi realizada uma revisão bibliográfica, contemplando produções acadêmicas nacionais e internacionais sobre vazios urbanos, cidades sustentáveis, reabilitação urbana, de forma a fundamentar teoricamente a análise. Foi realizada uma revisão bibliográfica na base *Web of Science,* contemplando ao final um número de 38 publicações de artigos científicos analisados. Paralelamente, procedeu-se à análise documental, incluindo legislações urbanísticas, planos diretores e instrumentos normativos, permitindo contextualizar o objeto de estudo no âmbito das políticas públicas e das diretrizes de planejamento urbano.

O recorte espacial da pesquisa compreende o bairro Centro de Aracaju/Sergipe, escolhido por concentrar um número considerável de edificações abandonadas e

imóveis subutilizadas, além de possuir infraestrutura urbana consolidada e relevância histórica para o desenvolvimento do município.

Complementarmente, foi realizado a pesquisa de campo de caráter observacional no bairro Centro, com o objetivo de identificar, registrar e analisar a incidência e tipologia dos vazios urbanos, bem como suas condições de uso, estado de conservação e inserção no espaço habitado, a visita teve duração de 4 meses de 1 a 2 vezes por semana. Foi utilizado como instrumentos da observação direta, registros fotográficos e mapeamento das ocorrências identificadas. Os critérios de seleção dos imóveis considerados como vazios urbanos são: edificações abandonadas, imóveis subutilizados, pavimentos superiores desocupados, lotes ociosos e vagos. A análise dos dados consistiu na identificação, classificação e interpretação dessas ocorrências.

A partir da observação direta e do registro das edificações e áreas estudadas, procedeu-se à correlação e explicação com o referencial teórico, permitindo interpretar as relações entre as dinâmicas urbanas, as temporalidades de uso e as formas de apropriação do espaço.

## O ESTUDO DE CASO DE ARACAJU/SE

O bairro Centro em Aracaju/SE, ilustra bem as transformações até o continuo processo de esvaziamento. Inicialmente foi concebido como um bairro de uso diversificado, onde integrava funções residenciais, comerciais, institucionais dentre outros. Projetado em quadras formato tabuleiro de Xadrez 110mx110m (ver figura 1). Contudo, com a realocação dos setores de serviços públicos, o bairro passou por um processo de descentralização e fragmentação, resultando nas criações de novas zonas espraiadas para outras regiões da cidade [5] [12].

**Figura 1: Área de estudo bairro Centro de Aracaju/SE**




**Fonte: Do Autor, 2026.**

Esse processo de expansão urbana fragmentado, que impulsiona a ocupação de áreas periféricas, muitas vezes está associado a novos padrões de moradia, como em condomínios fechados, geralmente, são consequências das práticas de especulação imobiliárias nas criações de reservas de valores, entre área urbanizável e periférica [13].

Outro fator relevante para o processo de esvaziamento do bairro Centro de Aracaju foi a progressiva transferência de órgãos e repartições públicas para outras áreas da cidade. Historicamente, o centro concentrava funções administrativas que estimulavam fluxos diários de trabalhadores, usuários e serviços complementares, fortalecendo a dinâmica econômica e urbana local. Contudo, com a relocação dessas estruturas institucionais, ocorreu redução significativa da circulação cotidiana de pessoas, impactando diretamente o comércio, a demanda por serviços e a ocupação de imóveis na região. Esse movimento contribuiu para o enfraquecimento da centralidade tradicional e para o aumento de edificações subutilizadas ou desocupadas, intensificando o quadro de vazios urbanos observado atualmente [5].

**Figura 2: Edificações de uso público abandonadas**




**Fonte: Do Autor, 2026.**

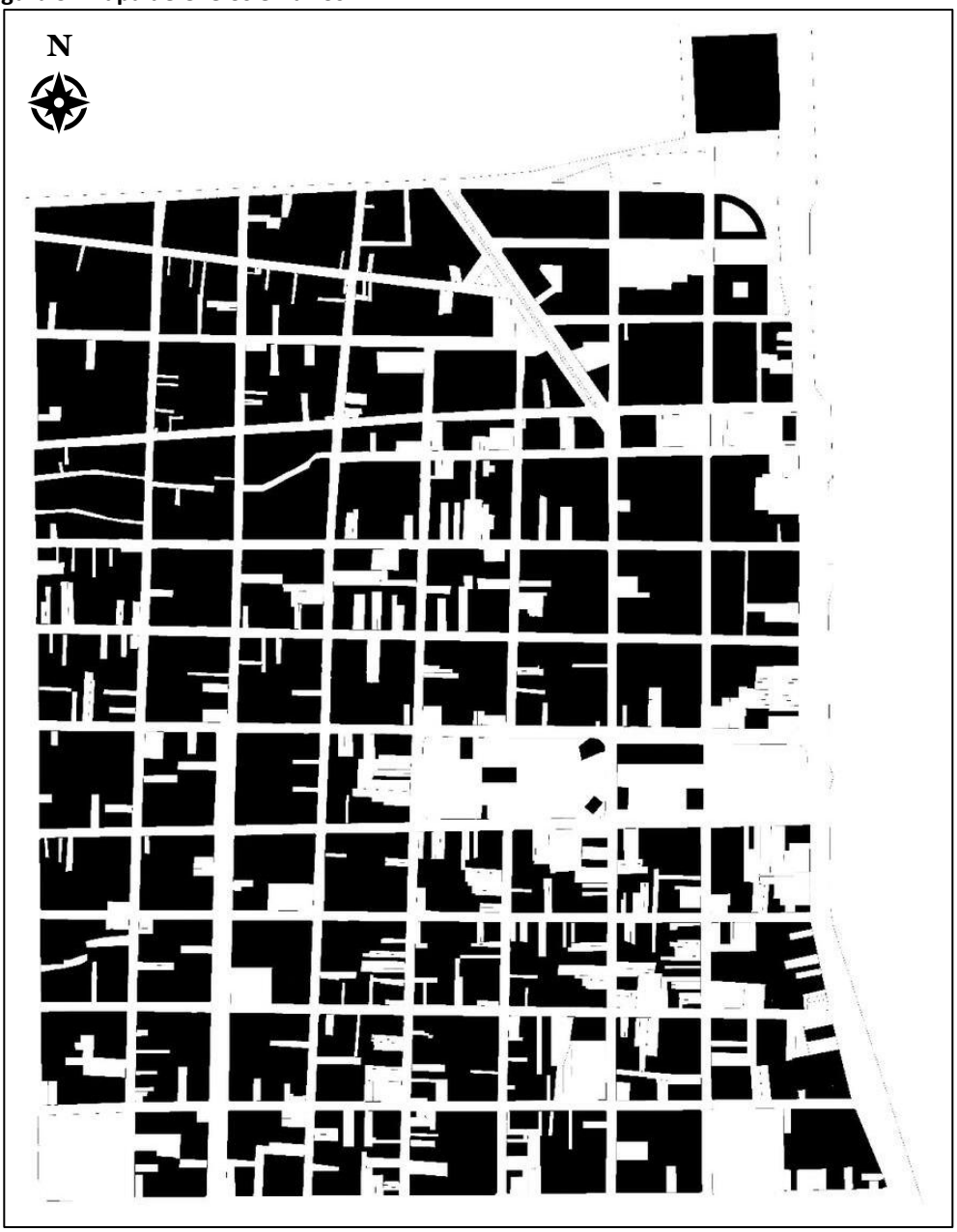
Enquanto isso, no bairro Centro concentra a predominância majoritária de comércios e serviços, contribuindo para o esvaziamento do uso habitacional, aos proprietários das edificações quando não residem, preferirem locar para essas finalidades à moradia, atraídos por uma maior rentabilidade e pela centralidade consolidada da área. Como consequência, intensificou-se a especialização funcional do bairro, marcada pela concentração de atividades diurnas e pelo enfraquecimento da permanência cotidiana de moradores, questão que compromete a diversidade de usos e a vitalidade urbana.

Além disso, nesse cenário há um intenso fenômeno da movimentação pendular, no qual a população residente em áreas periféricas, ou de outros municípios se

deslocam com determinada frequência para o Centro em busca de trabalho ou educação. Tal dinâmica é marcada pela presença do terminal rodoviário intermunicipal Governador Luiz Garcia, evidenciando a desconexão ente local de moradia e trabalho, gerando problemas na mobilidade, consumo de infraestrutura e sustentabilidade.

Por meio de estudo de campo, foi levantado o quantitativo de número de vazios que o bairro Centro, enfrenta, obtendo como resultado um total de 445 unidades (lotes) vago. É importante destacar que para esse estudo não foi contabilizados as unidades por pavimentos, somente terreno, devida a complexidade e tempo para realização deste levantamento por número de pavimentos. A partir disso, foi elaborado a figura 3 que representa um mapa de cheios e vazios do bairro, destacando que quanto mais ao sudeste do bairro maior o número de vazios.

**Figura 3: Mapa de Cheios e Vazios**




**Fonte: Do autor, 2026**

A distribuição espacial dos vazios urbanos identificados no bairro Centro não ocorre de maneira homogênea. Observa-se uma maior concentração de lotes vagos ao sudeste do bairro, o que evidencia que o processo de esvaziamento apresenta uma dimensão espacial específica. A espacialização dessas ocorrências permite compreender que a presença dos vazios não constitui um fenômeno pontual ou isolado, mas apresenta uma configuração territorial que revela diferentes níveis de ocupação e aproveitamento do solo urbano, faixas de renda, ou melhor localização.

A identificação de 445 lotes vagos torna-se ainda mais significativa quando considerada que estão em região central consolidada e dotada de infraestrutura urbana. Nesse contexto, o mapa de cheios e vazios evidencia a contradição entre a existência dessas áreas não ocupadas e o processo de expansão urbana para áreas periféricas. Enquanto novos territórios são incorporados à urbanização, parte do solo urbano já integrado à infraestrutura permanece sem aproveitamento efetivo, reforçando a necessidade de estratégias de reabilitação e ocupação qualificada dos vazios existentes como alternativa à expansão horizontal da cidade.

É diante disso, se compreende que essa configuração urbana compromete os princípios do planejamento urbano sustentável, ao promover a expansão dispersa diante do adensamento de áreas consolidadas. Essa lógica resulta em uma distribuição desigual da infraestrutura e no aumento dos custos municipais com o urbanismo, contrariando as medidas relacionadas a eficiência territorial [12].

O caso especifico de Aracaju/SE a situação é ainda mais agravada com a desatualização do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, publicado no ano 2000, sendo anterior ao Estatuto da Cidade (2001), logo há a falta de instrumentos do estatuto que regulam e fazem a gestão do solo urbano. Essa falta de revisão não acompanha a evolução da cidade, evidenciando as divergências das necessidades populacionais e o que rege o plano [14] [5] [12].

Portanto, diante desse contexto, o estudo dos vazios urbanos no bairro Centro de Aracaju/SE, mostra-se essencial para descrever os processos de descentralização, dispersão e fragmentação urbana. A análise dessas dinâmicas permite evidenciar as contradições diante do crescimento horizontal e a subutilização das áreas centrais, reforçando a necessidade de estratégias de reabilitação que promovam a sustentabilidade, a eficiência urbana e a qualidade de vida da população.

## CIDADES SUSTENTÁVEIS COMO PROPOSTA DE REABILITAÇÃO

A conceituação de cidades inteligentes e sustentáveis tem assumido papel central no planejamento e na gestão urbana contemporânea, ao propor diretrizes voltadas à reabilitação das cidades, a partir do compromisso com o desenvolvimento sustentável e a melhoria da qualidade de vida. Nesse contexto, busca-se integrar inovação tecnológica, eficiência territorial e inclusão social, orientando a construção de ambientes urbanos mais equilibrados e resilientes.

Embora os conceitos apresentem convergências no campo do planejamento urbano, este estudo adota como principal referencial teórico a concepção de cidades

sustentáveis. Essa escolha fundamenta-se na abrangência desse paradigma, que integra dimensões sociais, ambientais, econômicas e políticas voltadas ao desenvolvimento urbano sustentável. As perspectivas de cidades inteligentes e resilientes são incorporadas, na medida em que contribuem, para o aprimoramento da gestão urbana e para o fortalecimento da capacidade de adaptação das cidades frente aos desafios contemporâneos.

O debate sobre cidades sustentáveis, oferece uma oportunidade fundamental para o enfretamento dos vazios urbanos, especialmente em área centrais consolidada. No contexto deste artigo, o campo da sustentabilidade busca a eficiência do uso e ocupação do solo urbano, utilizando infraestrutura existente de forma racionalizada, obtendo como foco uma cidade mais compacta e integrada.

Nessa perspectiva, a concepção sobre cidades sustentáveis está diretamente ligada a melhoria do bem-estar da população, por meio das práticas de planejamento que integrem os eixos sociais, econômicos, ambientais e políticos [15]. De outro ângulo, o modelo de cidades sustentáveis, está associada a ideia de cidade compacta. Esse modelo se contrapõe à lógica da cidade dispersa, propondo a integração de diferentes funções urbanas, como: habitação, comércio, serviços e lazer, em um mesmo território, favorecendo a densidade e a vitalidade urbana [4].

Diante de várias visões que surgem sobre sustentabilidade e cidade, a ONU Habitat estabelece princípios para as cidades serem sustentáveis, em proporcionar ambientes mais inclusivos, conectados, resilientes, compactos e vibrantes, reforçando a importância de considerar os parâmetros e especificidades locais na elaboração de soluções [2].

**Quadro 1: Premissas de cidades sustentáveis**

| Modelo de cidade | Premissas urbanas | Aplicação frente aos vazios urbanos |
|---|---|---|
| **Cidades Inclusivas** | Acesso à moradia, serviços e espaços públicos de qualidade. | Reaproveitamento de imóveis vazios para habitação, equipamentos públicos e usos coletivos, ampliando o direito à cidade. |
| **Cidades Conectadas** | Integração entre mobilidade, centralidades e funções urbanas. | Ocupação de áreas centrais reduz deslocamentos pendulares e aproxima moradia, trabalho e serviços. |
| **Cidades Resilientes** | Capacidade de adaptação a mudanças econômicas, sociais e ambientais. | Reabilitação de imóveis abandonados fortalece a capacidade de resposta urbana e reduz áreas degradadas. |
| **Cidades Compactas** | Adensamento qualificado e uso eficiente do solo urbano. | Prioriza a ocupação de áreas já urbanizadas antes da expansão periférica, aproveitando infraestrutura existente. |
| **Cidades Vibrantes** | Diversidade de usos, vitalidade urbana e presença contínua de pessoas. | Reativação de edifícios e espaços públicos amplia circulação de pessoas, segurança e dinamismo local. |

**Fonte: Do autor, 2026 com base em ONU, 2023.**

Aplicado essa questão para Aracaju, observa-se que tais princípios urbanos encontram-se fragilizados pela permanência de edificações abandonadas e pela característica de homogeneidade dos usos e ocupações. A redução habitacional, é um dos pontos mais alarmantes, associada à concentração de atividades comerciais e de serviços, contudo a noite, o cenário é repleto por desertificação, portanto há menor vitalidade urbana e pouca apropriação do espaço público. A partir dessas e outras questões que os pressupostos das cidades acima decorrem, onde há propostas para movimentar e convidar as pessoas para permanecer, dando oportunidades para a diversidade social.

A relação entre os vazios urbanos identificados no Centro de Aracaju e o ODS 11 manifesta-se, portanto, nas próprias condições observadas no território. A existência de 445 lotes vagos em uma área urbana consolidada, associada à redução do uso habitacional, à concentração de atividades comerciais e de serviços e à consequente diminuição da vitalidade urbana no período noturno, evidencia uma subutilização do solo e da infraestrutura instalada.

Esse cenário estabelece uma relação direta com as premissas do ODS 11, especialmente no que se refere à promoção de cidades inclusivas, seguras, resilientes e sustentáveis, uma vez que a permanência de áreas ociosas em regiões dotadas de infraestrutura contrasta com a expansão periférica e com a intensificação dos deslocamentos pendulares. Nesse sentido, a reabilitação dos vazios urbanos constitui uma estratégia concreta para aproximar o Centro de Aracaju dos princípios do ODS 11, ao favorecer o aproveitamento da infraestrutura existente, a diversificação de usos, a recomposição da função habitacional e a redução da necessidade de expansão urbana.

Todavia é importante destacar, que a proposta de requalificar os vazios urbanos não se limita a somente repovoar habitações em prédios abandonados, mas envolve transformações e reapropriação do espaço público. A ativação desses espaços deve ter em consideração suas potencialidades para atender as demandas urbanas, que não são suprimidas em outros locais da cidade, contribuindo para o fortalecimento das dinâmicas urbanas e na melhoria da qualidade de vida da população [3].

Além disso, a manutenção e permanência de imóveis vazios em área dotada de infraestrutura consolidada contraria os fundamentos das cidades compactas e conectadas, uma vez que estimula indiretamente a expansão periférica e intensificando deslocamentos pendulares entre moradia e trabalho. Ao invés de aproveitar a capacidade de suporte instalada do centro urbano, a cidade amplia sua mancha urbana e eleva custos relacionados à mobilidade, infraestrutura e prestação de serviços públicos. Nesse sentido, a reabilitação dos vazios urbanos no centro de Aracaju apresenta-se como estratégia capaz de recompor a função residencial, fortalecer centralidades existentes e aproximar o município de um modelo urbano mais sustentável e resiliente.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto por este artigo, a presença dos vazios urbanos no bairro Centro de Aracaju representa uma expressão concreta das contradições do processo de urbanização. Enquanto a cidade expandiu-se em direção a áreas periféricas, com elevados custos de infraestrutura e mobilidade, áreas centrais consolidadas passaram a apresentar imóveis abandonados, subutilização do solo urbano e perda progressiva de algumas funções, como residencial. Essa dinâmica revela distanciamento entre a realidade urbana local e os pressupostos defendidos pelas agendas internacionais de sustentabilidade.

Portanto, os princípios das cidades sustentáveis e resilientes, constatou-se que a manutenção desses espaços ociosos compromete o uso eficiente da infraestrutura instalada, enfraquece a vitalidade urbana, amplia deslocamentos pendulares e dificulta a promoção de uma cidade mais inclusiva e compacta. Nesse sentido, os vazios urbanos não devem ser compreendidos como propriedade, mas como oportunidades estratégicas para requalificação urbana, adensamento qualificado e diversificação de usos.

No caso específico de Aracaju, a reabilitação do Centro demanda políticas públicas integradas, capazes de articular instrumentos urbanísticos, incentivos à ocupação habitacional, qualificação dos espaços públicos e atualização do planejamento municipal. A revisão do Plano Diretor e a adoção de mecanismos previstos no Estatuto da Cidade mostram-se fundamentais para iniciar a reversão de processos de esvaziamento e estimular o cumprimento da função social da propriedade.

Logo, enfrentar os vazios urbanos no centro de Aracaju vai além da dimensão física do espaço construído, tratando-se de uma agenda estratégica para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável. A reocupação qualificada dessas áreas pode contribuir para uma cidade mais eficiente, resiliente e socialmente justa, alinhada às metas do ODS 11 e às demandas contemporâneas de planejamento urbano.

## AGRADECIMENTOS

Este trabalho agradece o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES), também ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq). À Universidade Federal de Alagoas; ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – PPGAU. Ao Grupo de Estudos da Atmosfera Climática Urbana – GATU.

## DECLARAÇÃO

Os autores declaram que não utilizaram IA generativa nem tecnologias assistidas por IA no processo de preparação do manuscrito.

## REFERÊNCIAS


[1] BARACHO, Renata Maria Abrantes; TEIXEIRA, João Vitor Souza; SOERGEL, Dagobert. Smart cities, sustainability, and Quality of Life: A comparison of indexes and the indicators **Journal of Systemics, Cybernetics and Informatics**, 2022.

[2] ONU, Organizações das Nações Unidas. **My neighbourhood**. 2024.

[3] CURY, J.; MARQUES, S. Reabilitação urbana e reaproveitamento de áreas subutilizadas nas cidades brasileiras. 2017.

[4] LEITE, Carlos; AWAD, Juliana di Cesare Marques. **Cidades inteligentes cidades sustentáveis: Desenvolvimento sustentável num planeta urbano**. 1º Ed. Porto Alegre, Bookman, 2012.

[5] FRANÇA, Vera Lúcia Alves. Região Metropolitana de Aracaju na rede urbana brasileira e sua configuração interna. Rio de Janeiro: **Letra Capital**, v. 12, p. 41–58, 2022.

[6] ONU, Organizações das nações unidas. **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**. 2024.

[7] MARICATO, Erminia. **Para entender a crise urbana**. 1ª Ed. São Paulo, Editora Expressão Popular, 2015.

[8] WEISS, Marcos Cesar; BERNADES, Roberto Carlos; CONSONI, Flavia Luciane. Cidades inteligentes como uma nova prática para o gerenciamento dos serviços e infraestruturas urbanos: a experiência da cidade de Porto Alegre. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, 2015.

[9] MENZORI, Ivan Damasco; GONÇALVES, Luciana Márcia. Compacidade-espraiamento e padrões de crescimento urbano: abordagem por métricas espaciais. **Ambiente Construído**, v.24, Porto Alegre, 2024.

[10] PAES, Carina Folena Cardoso. Urbanismo regenerativo e patrimônio: caminhos para uma abordagem da resiliência urbana sensível ao lugar. **PerCursos**, Florianópolis, v. 22, n. 49, p. 124–151. DOI: 10.5965/1984724622492021124. 2021.

[11] LEITE, Carlos; MARQUES, Andresa Ledo; LEVY, Wilson; WERNKE, Ana. Análise dos vazios urbanos infraestruturados: oportunidade de adensamento populacional e absorção de população em área de risco de deslizamento: cenários para Nova Friburgo (RJ) de 2015 a 2050. **Arquitextos,** ano, v. 22, 2021.

[12] VILLAR, José Wellington Carvalho. Cenário territorial, conflitos ambientais e expansão urbana na Região Metropolitana de Aracaju. **Letra Capital**, Rio de Janeiro, v.12, p. 77-94, 2022.

[13] FRANÇA, Sarah Lúcia Alves; ALMEIDA, Viviane Luise de Jesus; CRUZ, Catharina Nunes. Produção da moradia pelo capital e reestruturação espacial da Região Metropolitana de Aracaju. Rio de Janeiro: **Letra Capital**, v. 12, p. 59–76, 2022.

[14] BRASIL. 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. **Estatuto da Cidade**. Brasília, 2001.

[15] GÓMEZ, Alfredo Carrato; SEGOVIA, Eduardo Roig. De la ciudad sostenible a la ciudad hub: obsolescencia y renovación de indicadores urbanos. **Ciudad y Territorio Estudios Territoriales**, v. 54, n. 213, p. 563-578, 2022.