Imóveis Ociosos e Cadastro Territorial Multifinalitário: Subsídios à Aplicação dos Instrumentos do Estatuto da Cidade no Bairro do Jaraguá, Maceió-AL

Vacant Properties and the Multipurpose Cadastre: Subsidies for the Implementation of the Brazilian City Statute Instruments in the Jaraguá Neighborhood, Maceió, AL

Jessilany Machado dos Santos[1]
Juciela Cristina dos Santos[2]
Sheyla Priscilla Gomes de Araújo [3]

RESUMO: A presença de imóveis abandonados em centros históricos representa um dos principais desafios à gestão urbana, comprometendo a função social da propriedade, a preservação do patrimônio edificado e a arrecadação tributária municipal. Este estudo analisa a ocorrência de imóveis ociosos no bairro histórico do Jaraguá, em Maceió–AL, avaliando a viabilidade da aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) como instrumento de indução ao cumprimento da função social da propriedade. A pesquisa foi desenvolvida por meio de levantamento censitário de campo, fundamentado nos princípios do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), utilizando como base os dados cadastrais disponibilizados pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Maceió (IPLAN), da Prefeitura Municipal de Maceió. A partir dessa base, foram identificados e analisados 104 imóveis, com catalogação das características físicas, cadastrais e do estado de conservação. Os resultados evidenciaram a concentração desses imóveis em eixos históricos de grande relevância urbana, com destaque para a Rua Barão de Jaraguá, revelando degradação física, subutilização do solo e perda da dinâmica socioeconômica local. Também foram constatadas inconsistências cadastrais e ausência de registros em parte dos imóveis, comprometendo a cobrança eficiente dos tributos municipais e dificultando a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Os resultados demonstram que a integração entre o Cadastro Territorial Multifinalitário e o PEUC constitui uma estratégia técnica para subsidiar o planejamento urbano, fortalecer o controle territorial e estimular a reocupação de imóveis ociosos. Conclui-se que a atualização cadastral e a aplicação dos instrumentos urbanísticos são fundamentais para promover a reabilitação urbana do bairro do Jaraguá.

Palavras-chave: Imóveis abandonados; Cadastro Territorial Multifinalitário; Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC); Função social da propriedade; Patrimônio histórico.

ABSTRACT: The presence of abandoned properties in historic urban centers represents one of the main challenges to urban management, compromising the social function of property, the preservation of built heritage, and municipal tax collection. This study analyzes the occurrence of vacant properties in the historic district of Jaraguá, Maceió, Alagoas, Brazil, evaluating the feasibility of applying the Compulsory Parceling, Building, or Utilization (PEUC) as an instrument to promote compliance with the social function of property. The research was based on a field census survey grounded in the principles of the Multipurpose Cadastre (CTM), using cadastral data provided by the Institute for Research and Urban Planning of Maceió (IPLAN), from the Municipal Government of Maceió. Based on this database, 104 properties were identified and analyzed, with their physical, cadastral, and conservation characteristics systematically recorded. The results revealed that these properties are concentrated along historically significant streets, particularly Barão de Jaraguá Street, indicating physical deterioration, land underutilization, and the decline of local socioeconomic dynamics. Cadastral inconsistencies and missing property records were also identified, compromising efficient municipal tax collection and hindering the implementation of urban policy instruments established by the Brazilian City Statute. The findings demonstrate

[1] Universidade Federal de Alagoas-Centro de Ciências Agrárias (CECA)/E-mail (jessilany.santos@ceca.ufal.br)
[2] Universidade Federal de Alagoas-Centro de Ciências Agrárias (CECA)/E-mail (sheyla.araujo@ceca.ufal.br)
[3] Universidade Federal de Alagoas-Centro de Ciências Agrárias (CECA)/ E-mail (juciela.santos@ceca.ufal.br)

that integrating the Multipurpose Cadastre with the PEUC provides an effective technical strategy to support urban planning, strengthen territorial management, and encourage the reuse of vacant properties. It is concluded that cadastral updating and the implementation of urban planning instruments are essential to promote the urban rehabilitation of the Jaraguá district.

Keywords: Abandoned properties; Multipurpose Cadastre; Compulsory Parceling, Building, or Utilization (PEUC); Social function of property; Historic heritage.

1 INTRODUÇÃO

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal conforme as diretrizes estabelecidas em legislação específica, tem como finalidade ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e assegurar o bem-estar da população (SÃO PAULO, Município, 2014). Nesse contexto, a função social da propriedade constitui um dos princípios estruturantes da política urbana brasileira, ao estabelecer que a propriedade urbana deve atender ao interesse coletivo, promovendo o desenvolvimento sustentável, a inclusão socioespacial e a ocupação racional do território. Assim, a utilização dos imóveis deve ocorrer de forma compatível com sua função social, evitando processos de retenção especulativa e de subutilização do solo urbano (FARIAS, 2019). Como resposta a essa problemática, o Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001) instituiu instrumentos urbanísticos voltados à indução do cumprimento da função social da propriedade, destacando-se o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo (BRASIL, 2001).

O bairro do Jaraguá, localizado em Maceió (AL), constitui uma área de expressivo valor histórico, cultural e econômico. Entretanto, as transformações ocorridas nas últimas décadas, associadas à modernização das atividades portuárias e ao deslocamento das centralidades urbanas, desencadearam um processo de esvaziamento funcional e populacional. Apesar das iniciativas de requalificação urbana promovidas pelo poder público e pela iniciativa privada, observa-se que essas intervenções têm priorizado usos turísticos, culturais e de lazer, sem promover a reocupação permanente do tecido urbano. Como consequência, permanece um significativo estoque de imóveis abandonados e subutilizados em uma área dotada de infraestrutura consolidada, comprometendo a efetivação da função social da propriedade, favorecendo a retenção especulativa e reduzindo a eficiência da infraestrutura urbana existente. Segundo Braga Júnior (2021), a subutilização de áreas urbanas consolidadas produz impactos negativos sobre o planejamento urbano e a sustentabilidade da gestão municipal.

A efetividade dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade depende da disponibilidade de informações territoriais e cadastrais precisas e atualizadas, capazes de identificar imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, bem como suas características físicas e jurídicas. A aplicação do PEUC pressupõe a delimitação de perímetros urbanos definidos pelo Plano Diretor, especialmente em áreas prioritárias, e considera critérios como imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados por longo período, possibilitando a adoção de medidas progressivas previstas na legislação, incluindo, em última instância, a desapropriação-sanção (BRASIL, 2001; SÃO PAULO, Município, 2014). Entretanto, a informalidade cadastral, a desatualização dos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCIs) e a fragmentação das bases de dados municipais constituem limitações significativas à aplicação

desses instrumentos.

Nesse cenário, o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) configura-se como um instrumento estratégico para a gestão territorial, por integrar informações espaciais, fiscais, jurídicas e físicas dos imóveis urbanos em uma base única e estruturada. A utilização de Sistemas de Informação Geográfica (SIG) potencializa essa integração ao permitir o armazenamento, a organização e a análise espacial dos dados, favorecendo a sobreposição de informações temáticas, a identificação de padrões territoriais e a produção de diagnósticos mais precisos. Conforme o DENALDI, 2015, sistemas cadastrais integrados e atualizados fortalecem a governança urbana, ampliam a capacidade de planejamento municipal.

Diante desse contexto, este estudo tem como objetivo realizar um diagnóstico técnico-espacial dos imóveis abandonados e subutilizados no bairro do Jaraguá, em Maceió (AL), por meio de levantamento de campo e da integração de dados físicos e cadastrais em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG). Foram identificados e georreferenciados 104 imóveis, possibilitando a análise de sua distribuição espacial, estado de conservação e potencial de enquadramento nos instrumentos da política urbana. Os resultados buscam fornecer subsídios técnicos para a atualização cadastral, o fortalecimento da gestão territorial e a implementação de políticas públicas voltadas ao cumprimento da função social da propriedade.

2 ÁREA DE ESTUDOS

Maceió, capital do estado de Alagoas, possui uma população de 957.916 habitantes, segundo o Censo Demográfico de 2022 (IBGE, 2022), distribuída em 50 bairros oficiais organizados em oito Regiões Administrativas (RAs), utilizadas para fins de planejamento e gestão urbana. Entre esses bairros, destaca-se o Jaraguá, reconhecido como o núcleo histórico de formação da cidade e um dos principais marcos de seu desenvolvimento econômico e urbano.

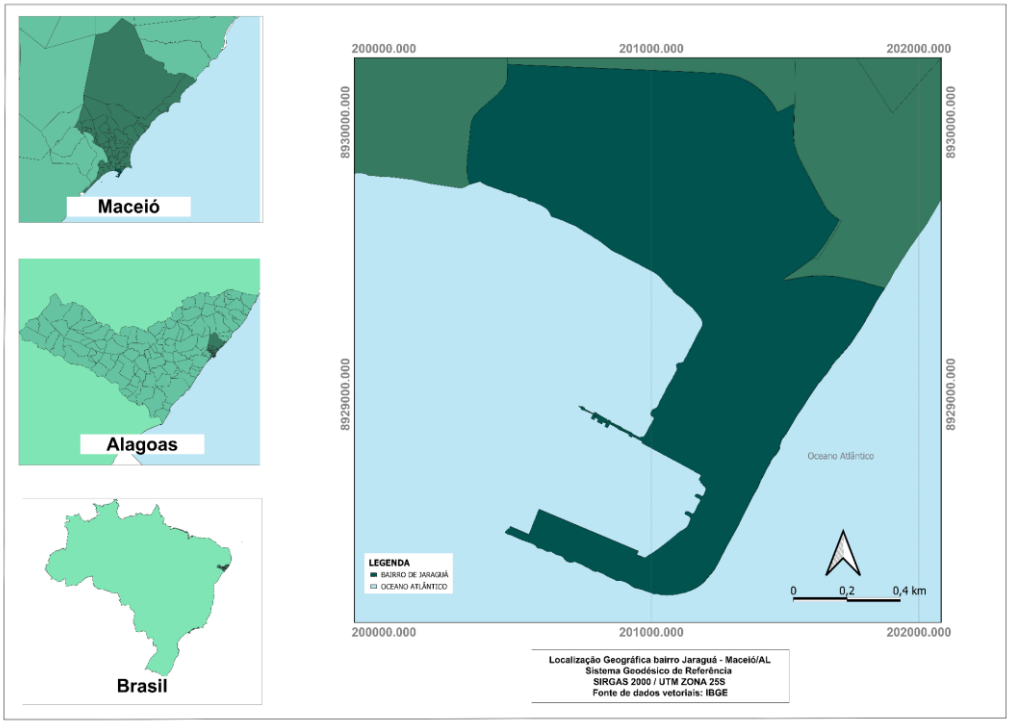
O processo de ocupação do bairro intensificou-se a partir do século XIX em função das atividades portuárias, consolidando-o como o principal centro comercial de Maceió e elemento fundamental na transformação da antiga vila na capital da província de Alagoas. Seu conjunto arquitetônico, formado por casarões coloniais, sobrados históricos e antigos trapiches destinados ao armazenamento de açúcar e algodão para exportação, constitui um importante patrimônio cultural, conferindo ao bairro características de um verdadeiro museu a céu aberto (IPHAN, 2012).

Atualmente, embora mantenha sua relevância histórica, o Jaraguá desempenha predominantemente funções culturais, turísticas e institucionais. O bairro concentra equipamentos públicos, espaços culturais, centros de eventos e edificações de valor histórico, como o Museu da Imagem e do Som de Alagoas (MISA) e a Associação Comercial de Maceió, além de abrigar estabelecimentos voltados ao lazer, à gastronomia e à realização de eventos culturais, que contribuem para a preservação da identidade histórica e da tradição boêmia da cidade (PIMENTEL, 1996). Apesar desse potencial, o bairro apresenta um número significativo de imóveis abandonados e subutilizados, evidenciando o contraste entre seu elevado valor histórico e a persistência de processos de esvaziamento funcional e degradação urbana, fatores que justificam a necessidade de estudos voltados ao diagnóstico territorial e à aplicação de instrumentos de política urbana.

Além de sua importância histórica, o bairro do Jaraguá abriga o Porto de Maceió, principal infraestrutura portuária do estado de Alagoas, responsável pela movimentação de cargas e pelo apoio às atividades econômicas e logísticas da região. A presença do porto foi determinante para a ocupação e consolidação do bairro desde o século XIX, impulsionando o comércio, a exportação de produtos como açúcar e algodão e o crescimento urbano de Maceió, tornando o Jaraguá o principal núcleo comercial e econômico da cidade durante esse período (PIMENTEL, 1996; IPHAN, 2012).

A Figura 1 apresenta o mapa de localização da área de estudo, situada no bairro de Jaraguá, no município de Maceió, estado de Alagoas. A representação cartográfica permite visualizar a inserção espacial do bairro em diferentes níveis de escala, partindo da localização no território brasileiro, passando pelo estado de Alagoas e pelo município de Maceió, até a delimitação específica da área de estudo.

Figura 1 - Mapa de localização. Fonte: (Autoras).



A Figura 1 apresenta o mapa de localização da área de estudo, permitindo compreender a inserção territorial do bairro do Jaraguá em diferentes escalas geográficas. A representação parte da localização do Brasil, com destaque para o estado de Alagoas, seguido do município de Maceió e, por fim, do bairro do Jaraguá, onde está situada a área analisada. Essa representação espacial possibilita uma melhor contextualização geográfica do objeto de estudo e evidencia sua inserção na área urbana de Maceió, constituindo uma referência para a análise dos imóveis ociosos e das demais características territoriais abordadas neste estudo.

3 METODOLOGIA

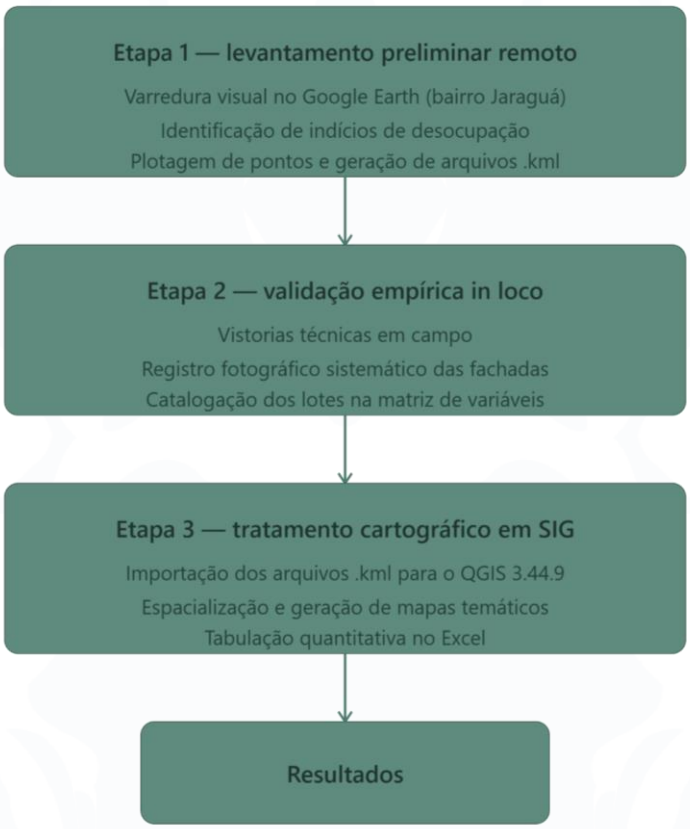
Conforme Farias (2019), a incorporação da dimensão espacial aos sistemas de informação constitui elemento fundamental para a qualificação da gestão urbana, permitindo maior precisão

na identificação, análise e intervenção sobre problemas urbanos, uma vez que estes se materializam no território de forma espacialmente localizada.

A sequência metodológica adotada nesta pesquisa está sintetizada na Figura 2, que apresenta o fluxo de execução das atividades desenvolvidas, desde o levantamento preliminar dos imóveis até o processamento cartográfico e a obtenção dos resultados. O procedimento foi estruturado em três etapas complementares e interdependentes, permitindo a integração entre técnicas de sensoriamento remoto, levantamento de campo e análise espacial em Sistema de Informação Geográfica (SIG), garantindo maior confiabilidade na identificação, validação e espacialização dos imóveis abandonados e subutilizados no bairro do Jaraguá.

A presente pesquisa caracteriza-se como um estudo de natureza aplicada, com abordagem quantitativa e objetivos descritivos, estruturado a partir de levantamento censitário de campo e processamento de dados geoespaciais. O delineamento metodológico foi organizado em três etapas integradas e sequenciais: Etapa 1 - levantamento preliminar remoto; Etapa 2 - validação empírica in loco com registro sistemático e construção de base cadastral; e Etapa 3 - tratamento cartográfico e análise espacial em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG).

Figura 2 - Fluxograma. Fonte: (Autoras).



3.1 Levantamento preliminar remoto

Nesta etapa inicial, foi realizada uma varredura sistemática da área de estudo por meio da plataforma Google Earth Pro, com o objetivo de identificar indícios visuais preliminares de desocupação, subutilização ou abandono dos imóveis localizados no bairro do Jaraguá, em

Maceió (AL). A análise foi conduzida a partir da interpretação de imagens orbitais e de visão vertical do tecido urbano, permitindo a identificação de padrões como ausência de manutenção, ruínas aparentes, fachadas deterioradas e ausência de ocupação ativa. Cada imóvel identificado foi georreferenciado por meio da vetorização por pontos, com extração de coordenadas geográficas (latitude e longitude), garantindo sua localização precisa no espaço urbano. Os dados espaciais foram organizados em arquivos no formato Keyhole Markup Language (KML), permitindo a estruturação inicial da base geográfica e a preparação para a etapa de validação em campo.

3.2 Validação empírica *in loco* das áreas com indícios de desocupação

A segunda etapa consistiu na realização de trabalho de campo no perímetro delimitado, com o objetivo de validar as informações obtidas remotamente e aprofundar a caracterização física e funcional dos imóveis identificados. As vistorias foram realizadas por meio de observação direta sistemática, com apoio de registro fotográfico padronizado das fachadas e condições externas das edificações. Essa etapa permitiu a confirmação do estado de conservação e da condição de uso dos imóveis, considerando aspectos como sinais de abandono, obstrução de acessos, degradação estrutural, presença de resíduos, ausência de atividade econômica e indícios de desocupação prolongada.

Paralelamente, foi elaborada uma matriz de variáveis cadastrais estruturadas em planilha eletrônica (Excel), contendo os seguintes atributos: setor urbano, quadra, lote, tipologia edificatória, endereço, condição de ocupação, condição de uso e número do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI), quando disponível. Essa base permitiu a sistematização dos dados qualitativos e quantitativos necessários à análise posterior.

3.3 Tratamento cartográfico e análise em ambiente SIG

Na etapa final, os dados vetoriais coletados foram integrados em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG), utilizando o software QGIS (versão 3.44.9). Os arquivos em formato KML foram importados e sobrepostos à base cartográfica oficial da Prefeitura de Maceió, composta por lotes, quadras e sistema viário, possibilitando a espacialização e análise da distribuição dos imóveis em conjunto com informações cadastrais e territoriais. A partir desse processamento, foram elaborados mapas temáticos dos 104 imóveis mapeados, classificados conforme sua condição de uso, e realizadas tabulações em planilha eletrônica para geração de estatísticas descritivas, subsidiando a interpretação espacial e urbanística dos resultados.

4 RESULTADOS

Os resultados e discussões apresentados a seguir decorrem da análise integrada dos dados obtidos por meio de levantamento de campo e processamento em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG), com base na identificação, classificação e espacialização dos 104 imóveis mapeados no bairro do Jaraguá, em Maceió (AL). A interpretação dos dados foi estruturada a partir da articulação entre variáveis quantitativas, como a tipologia de uso e

subutilização dos imóveis, e variáveis qualitativas relacionadas ao estado de conservação física, à distribuição espacial e à disponibilidade de informações cadastrais. Dessa forma, busca-se não apenas descrever o padrão de ocorrência dos imóveis abandonados e subutilizados, compreendendo suas implicações para a gestão territorial urbana e para a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, com ênfase no Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e no IPTU Progressivo no Tempo.

4.1. Análise Quantitativa: Uso versus Subutilização

Inicialmente, os imóveis foram classificados em duas categorias: abandonados, caracterizados por edificações completamente desocupadas e em avançado estado de degradação; e subutilizados, correspondentes a imóveis que apresentam algum grau de ocupação ou atividade, porém operam aquém de seu potencial de uso.

Na área de estudo foram identificados 104 imóveis ociosos, dos quais 72 foram classificados como abandonados, representando 69,2% da amostra, enquanto os 32 imóveis restantes foram enquadrados como subutilizados, correspondendo a 30,8% do total mapeado. A predominância de imóveis completamente desocupados evidencia que a problemática observada no bairro do Jaraguá transcende um contexto de desaceleração econômica, configurando um quadro persistente de abandono do patrimônio edificado, subutilização da infraestrutura urbana e retenção especulativa de imóveis em uma área historicamente consolidada. Esse cenário reforça a necessidade da aplicação de instrumentos de política urbana, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), visando induzir o cumprimento da função social da propriedade, promover a reocupação dos imóveis ociosos e fortalecer a gestão territorial e tributária do município.

A classificação dos imóveis identificados foi realizada considerando as características observadas em campo e o nível de utilização das edificações, distinguindo aqueles em situação de abandono daqueles que apresentam algum grau de uso ou aproveitamento. Essa categorização possibilita compreender a dimensão e a distribuição da ociosidade imobiliária na área analisada, contribuindo para a interpretação dos resultados obtidos. A síntese dessa classificação é apresentada na Tabela de Classificação dos imóveis.

Tabela de classificação dos imóveis.

Classificação dos imóveis		
Condições	**Percentual %**	**Total dos imóveis**
Abandonados	69,2%	72
Subutilizados	30,8%	32
Total dos imóveis	100%	104

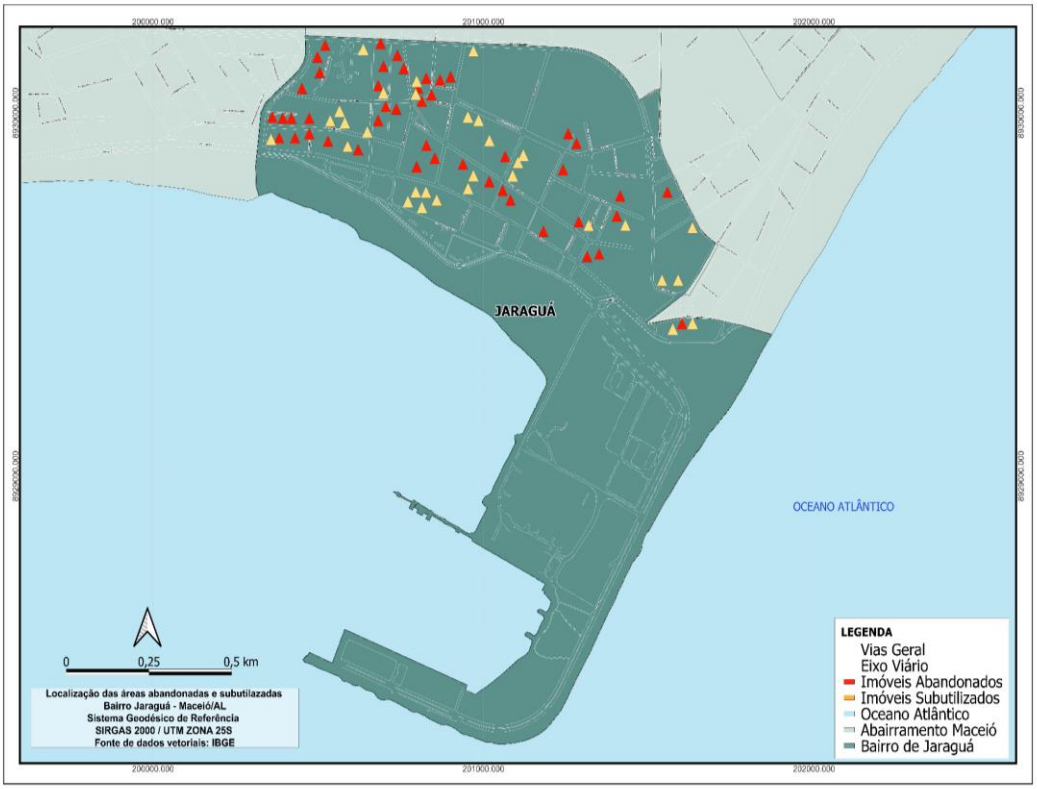
Fonte: Autoras (2026).

Os resultados evidenciam um cenário de significativa ineficiência na ocupação do espaço urbano, indicando que uma parcela expressiva do patrimônio edificado do bairro não desempenha sua função social. A elevada incidência de imóveis abandonados compromete a dinâmica econômica e a vitalidade urbana, favorecendo processos de degradação física, redução

da atratividade para novos investimentos e intensificação da sensação de insegurança. A identificação de imóveis subutilizados demonstra a existência de um estoque imobiliário com potencial de requalificação e reinserção no tecido urbano consolidado, desde que associado à implementação de políticas públicas e instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, capazes de estimular o adequado aproveitamento da propriedade e promover o desenvolvimento urbano sustentável.

A Figura 3, apresenta o mapeamento desses determinados imóveis, com o objetivo de analisar a distribuição espacial dos imóveis classificados, os dados obtidos em campo foram especializados em ambiente de Sistema de Informação Geográfica (SIG). Essa representação cartográfica possibilita identificar padrões de concentração e dispersão dos imóveis abandonados e subutilizados, subsidiando a interpretação dos processos de ociosidade urbana.

Figura 3 - Mapa de localização e das áreas abandonadas e subutilizadas. Fonte: (Autoras).



O mapa torna visualmente evidente o diagnóstico técnico-espacial da desocupação. Nota-se que os imóveis em vermelho (abandonados) formam um contínuo linear ao longo das vias internas do bairro, demonstrando graficamente a extensão da retenção especulativa e a formação dos vazios urbanos em áreas providas de infraestrutura básica. O mapa serve como prova cartográfica essencial para subsidiar as notificações do PEUC, retirando a invisibilidade das propriedades perante a gestão territorial.

4.2. Priorização para a Aplicação do PEUC: Matriz de Cruzamento entre Conservação e Uso

Para subsidiar ações de planejamento urbano eficazes e justificar a aplicação imediata dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, faz-se imperativo cruzar as condições físicas de conservação com a utilidade real constatada em campo. Esse cruzamento permitiu identificar o

núcleo duro da desocupação no bairro de Jaraguá, propriedades que acumulam degradação estrutural e vacância total, definindo a ordem de prioridade para as notificações do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC).

Como apontam (DENALDI, 2015), o direcionamento inicial das notificações a este grupo específico resguarda o princípio da razoabilidade administrativa, visto que a ruína física aliada ao esvaziamento funcional materializa, sem margem a ambiguidades jurídicas, o descumprimento simultâneo da função social e dos deveres de conservação impostos pelo Código de Urbanismo e Edificações de Maceió (Lei nº 5.593/2007). Além disso, a inclusão prioritária desse grupo de 57 propriedades na aplicação das medidas compulsórias mitiga os riscos de desabamento do patrimônio histórico edificado, compelindo o proprietário a intervir no imóvel antes que ocorra a sua perda total.

4.3. Concentração Espacial do Abandono: Logradouros Críticos

A distribuição espacial das propriedades ociosas revela que o fenômeno do abandono no bairro de Jaraguá não ocorre de forma dispersa ou homogênea, mas se concentra em eixos viários estruturantes específicos da área, permitindo identificar pontos de maior adensamento e, consequentemente, delimitar perímetros de intervenção prioritária, definidos como poligonais críticas. Nesse contexto, a Rua Barão de Jaraguá, uma das principais vias históricas do bairro de Jaraguá, destaca-se por concentrar o maior número de imóveis em situação de abandono, evidenciando a necessidade de ações urbanísticas direcionadas para promover a requalificação do espaço, estimular a ocupação e garantir o cumprimento da função social da propriedade.

4.4. A Problemática da Informalidade Cadastral e a Ausência de BCIs

A informalidade cadastral, caracterizada pela ausência ou desatualização dos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCIs), representa um dos principais obstáculos à gestão urbana e à efetivação da função social da propriedade. A deficiência dessas informações dificulta a identificação e localização dos proprietários de imóveis abandonados, comprometendo as ações de fiscalização e a aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. Nesse contexto, o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) constitui uma importante ferramenta para induzir o aproveitamento adequado de imóveis ociosos, promovendo sua reinserção na dinâmica urbana. A efetividade depende diretamente da existência de um cadastro imobiliário atualizado e confiável, uma vez que a ausência de BCIs inviabiliza notificações administrativas e retarda a adoção das medidas legais necessárias para assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

A eficácia de qualquer política de recuperação de áreas centrais depende diretamente da precisão dos registros do Cadastro Imobiliário Municipal. Entretanto, o mapeamento realizado nesta pesquisa identificou uma condição operacional de elevada gravidade: a ausência do registro do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) em propriedades estrategicamente localizadas no território analisado. A inexistência do BCI e a consequente informalidade

cadastral geram impactos severos no planejamento territorial e na arrecadação pública municipal, os quais podem ser observados em três dimensões críticas.

A primeira refere-se à inviabilidade de fiscalização e notificação para aplicação do PEUC. Para que o município de Maceió exija o cumprimento deste instrumento, a notificação administrativa deve ser realizada de forma pessoal e vinculada ao cadastro imobiliário oficial (DENALDI, 2015). Sem o BCI, o imóvel permanece virtualmente oculto para o sistema de gestão territorial, impossibilitando a identificação imediata do sujeito passivo da obrigação e interrompendo o rito legal exigido pelo Estatuto da Cidade.

A segunda dimensão corresponde à evasão fiscal crônica. A ausência do BCI resulta no não lançamento regular do IPTU e, consequentemente, impede a incidência de alíquotas majoradas ou do IPTU Progressivo no Tempo. Isso gera uma dupla perda arrecadatória para o poder público municipal, uma vez que o município deixa de arrecadar tanto o imposto ordinário quanto a receita extrafiscal decorrente da penalização sobre imóveis mantidos em situação especulativa.

A terceira dimensão consiste no obstáculo à arrecadação por abandono, prevista no Decreto Municipal nº 8.678/2019. A aplicação desse instrumento exige a comprovação simultânea do inadimplemento dos ônus fiscais e da cessação dos atos de posse (MACEIÓ, 2019). Em situações como as identificadas nas propriedades 37, 38 e 39, localizadas na rodovia AL-101, a ausência de dados cadastrais impossibilita o cômputo formal da inadimplência fiscal, criando um paradoxo jurídico no qual o imóvel encontra-se claramente abandonado na realidade material, porém o município enfrenta entraves administrativos e legais para arrecadá-lo devido à desestruturação de seus próprios registros cadastrais.

O mapeamento empírico desenvolvido nesta pesquisa, ao levantar coordenadas, tipologias construtivas e dados de uso mesmo diante da ausência de BCIs oficiais, cumpre justamente o papel de fornecer a base técnica de transição apontada pela literatura especializada (BRAGA JUNIOR; GOMES, 2021), contribuindo para a regularização das propriedades perante o fisco e para a retomada do controle territorial no bairro do Jaraguá.

Dessa forma, evidencia-se que a superação da informalidade cadastral não se limita ao aprimoramento administrativo do município, mas constitui um requisito fundamental para a implementação de políticas de desenvolvimento urbano sustentável. A atualização do cadastro imobiliário, associada ao uso de Sistemas de Informação Geográfica (SIG), amplia a capacidade de planejamento, fiscalização e arrecadação municipal, além de criar condições técnicas para a aplicação efetiva dos instrumentos urbanísticos destinados ao combate da retenção especulativa e à recuperação de imóveis ociosos, fortalecendo a gestão territorial e promovendo o cumprimento da função social da propriedade.

4.5. Análise textual dos mapas temáticos georreferenciados e Delimitação dos Alvos do PEUC.

A Figura 3, Mapa de localização e das áreas abandonadas e subutilizadas elaborado em ambiente QGIS apresenta a delimitação territorial do bairro do Jaraguá, inserido na poligonal do município de Maceió (AL), destacando a malha viária, a divisão das quadras, os principais eixos de circulação e o limite costeiro com o Oceano Atlântico. Essa representação cartográfica constitui a base espacial da pesquisa, permitindo contextualizar a área de estudo e compreender

a distribuição territorial dos imóveis analisados. Com isso, foi possível integrar os dados obtidos em campo, subsidiando a identificação dos imóveis abandonados ou subutilizados e a delimitação dos alvos para aplicação dos instrumentos do (PEUC).

4.6. Análise Classificação do Estado de Conservação Física dos imóveis.

A análise espacial das 104 propriedades do bairro do Jaraguá, realizada por meio de Sistema de Informações Geográficas (SIG), evidenciou que a degradação física das edificações apresenta um padrão concentrado, com predominância de imóveis em estado precário de conservação. A integração entre os dados de campo e a cartografia temática permitiu identificar áreas prioritárias para intervenção, demonstrando o potencial da Cartografia e da Agrimensura como ferramentas de apoio à gestão territorial. Além de subsidiar o planejamento urbano, os resultados fornecem embasamento técnico para a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, como o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e o IPTU Progressivo no Tempo, contribuindo para a efetivação da função social da propriedade e para a requalificação do patrimônio urbano.

5 CONCLUSÃO

O diagnóstico realizado no bairro histórico do Jaraguá, em Maceió–AL, evidencia que o processo de esvaziamento e degradação urbana está diretamente associado à fragilidade da gestão territorial e cadastral, agravada pela retenção especulativa de imóveis. As inconsistências e a desatualização dos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCIs) comprometem a identificação dos proprietários e dificultam a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade, reforçando a necessidade de modernização do Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM).

O estudo identificou um conjunto de imóveis em avançado estado de degradação, concentrados principalmente na Rua Barão de Jaraguá, evidenciando a urgência de ações voltadas à preservação do patrimônio histórico e à requalificação urbana. Nesse contexto, a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), associada à atualização cadastral, configura-se como uma estratégia essencial para promover o cumprimento da função social da propriedade, estimular a reocupação dos imóveis ociosos e contribuir para a reabilitação urbana e o fortalecimento da gestão territorial do bairro.

6 REFERÊNCIAS

BRAGA JUNIOR, 2021. Sérgio Alexandre de Moraes; GOMES, Illana Cristina Dantas. Apropriação de imóveis abandonados como instrumento de planejamento nos Planos Diretores Urbanos e de eficiência no uso de recursos públicos. Revista de Direito da Cidade, v. 13, n. 4, p. 1950-1974, 2021. DOI: 10.12957/rdc.2021.52810.

BRASIL, 2001. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências (Estatuto da Cidade). Diário Oficial da União, Brasília, DF, 11 jul. 2001.

BRASIL, 2022. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Censo Demográfico 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

DENALDI, 2015. Rosana; SOUZA, Claudia Virginia Cabral de; BRAJATO, Dânia; FROTA, Henrique Botelho; CORREA, Lidia Forghieri Mendes. Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) e IPTU progressivo no tempo: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Ministério das Cidades; Santo André: Universidade Federal do ABC, 2015.

FARIAS,2019. Brian Falcão. Cadastro, mapeamento e enfrentamento dos vazios urbanos: SIG como ferramenta de implementação do PEUC e seus sucedâneos em Maceió, Alagoas, 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia de Agrimensura) – Universidade Federal de Alagoas, Centro de Ciências Agrárias, Rio Largo, 2019.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL (IPHAN). Inventário Nacional de Bens Móveis e Integrados: Setor Histórico de Jaraguá (Maceió, AL). Brasília: Iphan, 2012.

ALAGOAS,1993. Decreto Estadual n° 36.143, de 22 de novembro de 1993. Declara como Patrimônio Histórico e Cultural do estado de Alagoas o sítio histórico do bairro do Jaraguá. Diário Oficial de Alagoas. Maceió, 1993.

MACEIÓ,2019. Decreto nº 8.678, de 09 de janeiro de 2019. Regulamenta o disposto no art. 642 e seus §§ da Lei n. 5.593, de 8 de fevereiro de 2007, acerca da arrecadação dos imóveis urbanos em estado de abandono, em consonância com o art. 1.276 do Código Civil Brasileiro e dá outras providências. Diário Oficial Eletrônico do Município de Maceió, Maceió, AL, 10 jan. 2019.

PIMENTEL, 1996. BAIRROS DE MACEIÓ. Jaraguá. Bairros de Maceió, s.d. Disponível em: <https://bairrosdemaceio.net/bairros/jaragua>.

SÃO PAULO, 2014, Município. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. Guia Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo. Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, 2014.