IMÓVEIS OCIOSOS E CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO: SUBSÍDIOS À APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DO ESTATUTO DA CIDADE NO BAIRRO DO JARAGUÁ, MACEIÓ-AL.

Autores:

Jessilany Machado dos Santos | Instituição (UFAL) | jessilany.santos@ceca.ufal.br

Juciela Cristina dos Santos | Instituição (UFAL) | juciela.santos@ceca.ufal.br

Sheyla Priscilla Gomes de Araújo | Instituição (UFAL) | sheyla.araujo@ceca.ufal.br

INTRODUÇÃO

(O DESAFIO DOS IMOVÉIS OCIOSOS)

O Bairro do Jaraguá (Maceió-AL)

Núcleo histórico e portuário de elevado valor patrimonial. Enfrenta esvaziamento funcional e retenção especulativa.

A Problemática Central

Subutilização do solo urbano estruturado, comprometendo a função social da propriedade e a arrecadação tributária.

Instrumentos de Indução (Lei 10.257/01)

Aplicação do PEUC e IPTU Progressivo via CTM integrado a Sistemas de Informação Geográfica (SIG).



Patrimônio Histórico do Jaraguá - Maceió/AL.

METODOLOGIA

01 Levantamento Remoto

- Varredura via Google Earth Pro;
- Indícios de ruínas e desocupação;
- Vetorização inicial de pontos (KML).

FERRAMENTA: Google Earth Pro

02 Validação In Loco

- Vistorias técnicas em campo;
- Registro fotográfico sistemático das fachadas;
- Catalogação dos lotes na matriz variáveis.

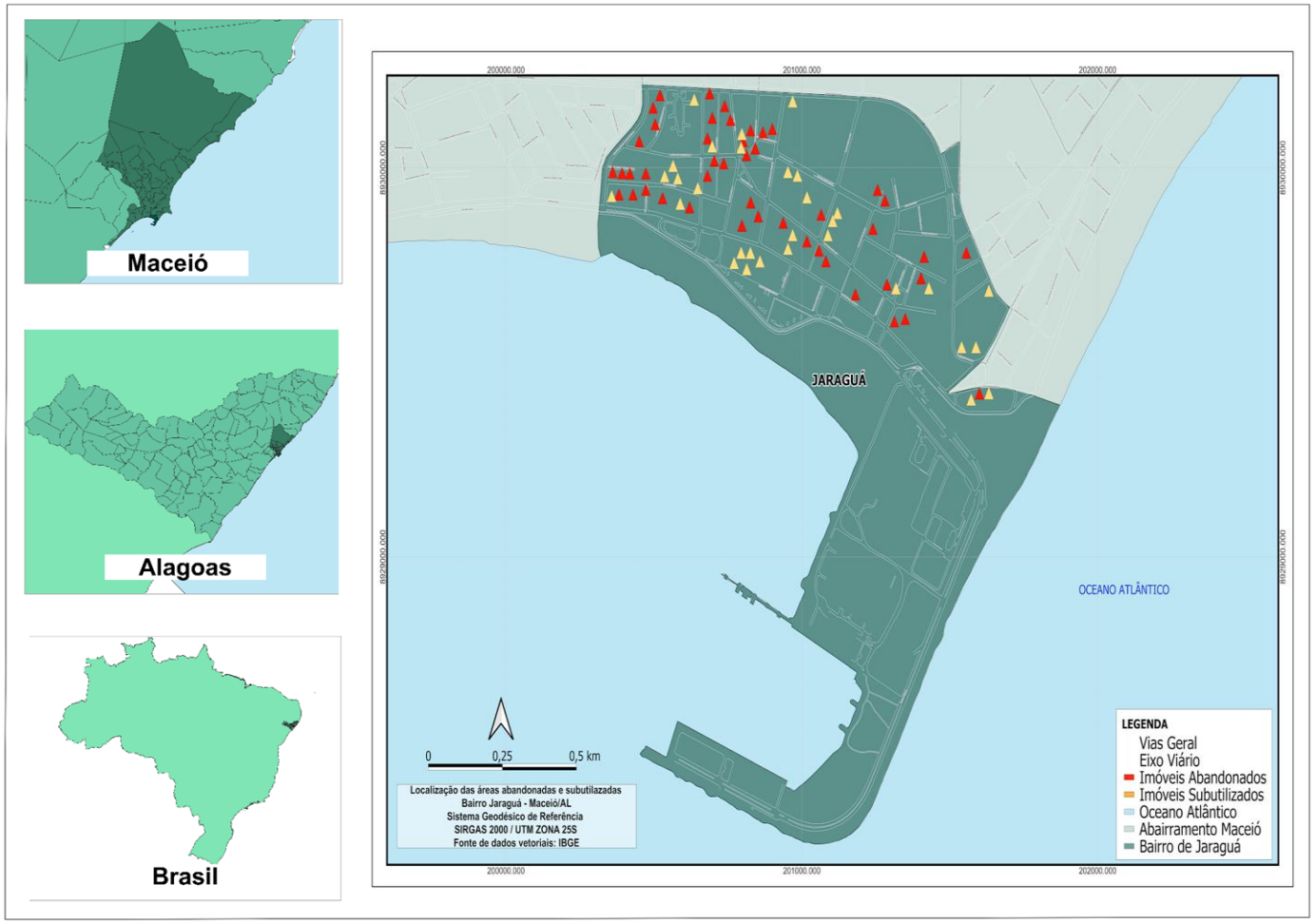
PRODUTO: Matriz Censitária

03 Tratamento em SIG

- Importação dos arquivos (kml) para o QGIS;
- Espacialização e geração dos mapas temáticos;
- Dados brutos (Excel).

SOFTWARE: QGIS 3.44.9

(ÁREA DE ESTUDO)



Fonte: AUTORIA PRÓPRIA

RESULTADOS

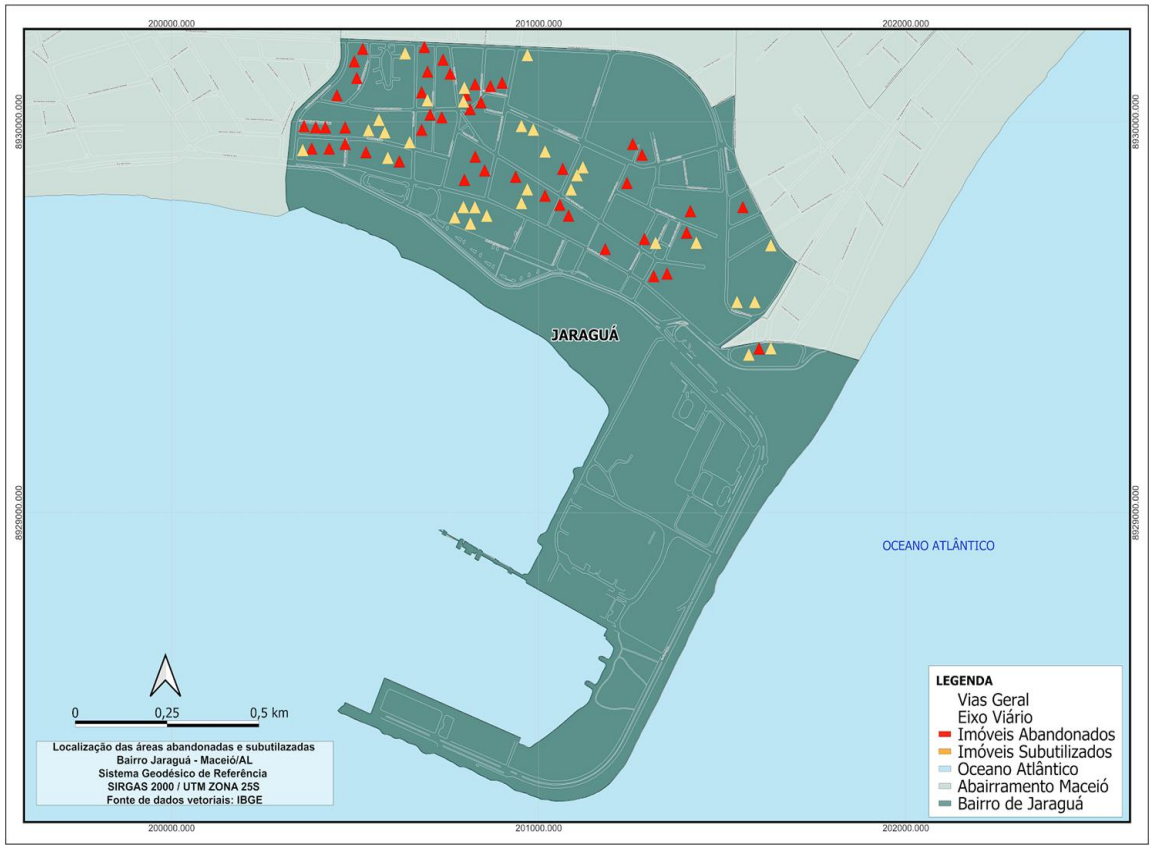
104	72	32
TOTAL DE IMÓVEIS	ABANDONADOS (69,2%)	SUBUTILIZADOS (30,8%)

Proporção da Ociosidade Imobiliária — 100% Amostra



Eixo Crítico: Rua Barão de Jaraguá

Alta concentração de imóveis em situação de abandono ao longo da via histórica principal.



Fonte: AUTORIA PRÓPRIA

DISCUSSÃO

Priorização do PEUC

72 Imóveis Críticos

Núcleo duro com ruína física e vacância total. Notificação compulsória prioritária previne perdas do patrimônio histórico.

Gargalo dos BCIs

Omissão do Cadastro Imobiliário

Ausência do BCI impede notificações do PEUC, gera evasão de IPTU e dificulta arrecadação por abandono (Dec. 8.678/19).

Estratégia CTM + SIG

Base técnica fundamental para sanar falhas cadastrais, retomar o controle fiscal e induzir a função social da propriedade.

CONCLUSÃO

1

Modernização do CTM

Atualização da base cartográfica e cadastral (BCIs), como precondição jurídica obrigatória para eliminar a invisibilidade fiscal e fundamentar notificações fiscais sem vícios legais.

2

Aplicação focada do PEUC

Priorização de notificações compulsórias nos imóveis abandonados, combatendo diretamente a retenção especulativa e compelindo á reocupação.

3

Reabilitação e Função Social

Integração entre CTM e os instrumentos do Estatuto da Cidade para resgatar a função social do uso do solo, frear a perda do patrimônio histórico e promover a reinserção socioeconômica do bairro do Jaraguá.

Agradecimentos:

Agradeço primeiramente a Deus e à minha família, pilares fundamentais em toda a minha caminhada. À Universidade Federal de Alagoas e ao curso de Engenharia de Agrimensura e Cartográfica pelo suporte institucional. Agradeço à minha orientadora, Prof.ª Dra. Juciela Santos, e à Sheyla Araújo pelo apoio e contribuição essencial para a realização deste trabalho, bem como à Secretaria IPLAM pela disponibilização dos dados.

Obrigada a todos pela atenção!

Realização — UFSC, GOTT, PPGTG UFSC

Patrocíninador Master — INCRA

Patrocínio — Prefeitura de Florianópolis, ENGEFOTO, geopixel