

IMÓVEIS NÃO UTILIZADOS E A APLICAÇÃO DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS (PEUC) EM SÃO JOSÉ DO RIO PRETO-SP

IDLE PROPERTIES AND THE APPLICATION OF COMPULSORY SUBDIVISION, BUILDING OR UTILIZATION OF LAND (CSBU) IN THE MUNICIPALITY OF SAO JOSÉ DO RIO PRETO IN SAO PAULO STATE

SILVA, L. F. C.¹; MIYASAKA, E. L.²; MELO, R. E. B.³

Resumo

Contextualização: A identificação de imóveis não utilizados que não cumprem suas funções sociais no meio urbano é fundamental para o direcionamento de estratégias de gestão urbana focadas no combate à ociosidade imobiliária. O Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) coloca-se como instrumento fundamental de política urbana focado no combate deste fenômeno urbano, previsto na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade. Justificativa: Em São José do Rio Preto-SP, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) registrou, em 2022, um aumento de 150% no número de domicílios vagos no Município desde o Censo de 2010. Atualmente, 13% dos domicílios do Município estão vagos. Objetivo: Nesse sentido, esta pesquisa buscou identificar os imóveis não utilizados passíveis de aplicação do PEUC no município paulista, para estimular o cumprimento da função social da propriedade urbana ociosa. Materiais e Método: Adotou-se como parâmetro, a Metodologia para Identificação de Imóveis Potencialmente Ociosos (MIIPO), para identificação dos imóveis na escala do bairro, por meio de sete variáveis que resultam no Índice Multicritério de Ociosidade (IMO) em altíssima, alta e baixa a média ociosidade, e fornece subsídios ao levantamento de campo e identificação dos imóveis passíveis de PEUC. Resultados e discussões: A espacialização dos parâmetros adotados na construção do IMO elaborada a partir do levantamento, análise e sistematização dos dados possibilitou a classificação de 57,65% dos bairros do Município em baixa a média ociosidade, 30,75% em alta ociosidade e 11,60% em altíssima ociosidade. A Macrorregião Central obteve o maior número de bairros na categoria de altíssima ociosidade, com 33 bairros, correspondentes a 5,55% do total de bairros do Município. O levantamento de campo identificou, na Macrorregião Central, que 36% dos bairros investigados possuem de 1 a 6,7% dos seus imóveis considerados não utilizados, 40% possuem de 6,7 a 12,3% de seus imóveis não utilizados, e 24% possuem de 12,3 a 18% dos imóveis não utilizados. Em relação à vacância, 26% dos bairros possuem de 0 a 33% de seus imóveis não utilizados há dois anos ou mais, 30% dos bairros de 33 a 67% de seus imóveis não utilizados há dois anos ou mais e 44% dos bairros de 67 até 100% de seus imóveis não utilizados há dois anos ou mais. Em relação à aplicabilidade do PEUC, 08 bairros foram classificados com baixa prioridade ou terceira etapa de aplicação, 09 bairros com média prioridade ou segunda etapa de aplicação e 13 bairros com alta prioridade ou primeira etapa de aplicação do PEUC. Conclusões: Conclui-se que a utilização da MIIPO em São José do Rio Preto obteve significativos avanços na identificação dos imóveis potencialmente não utilizados, desde a construção do IMO até o levantamento de campo e demarcação dos bairros com imóveis passíveis de aplicação do PEUC. Ressalta-se, ainda, que a escala do dado é fundamental para que, cada vez, haja efetividade na identificação dos imóveis não utilizados. Quanto mais próxima do imóvel for a escala do dado, maior será a efetividade da utilização da MIIPO para aplicação do PEUC.

Data da Defesa:

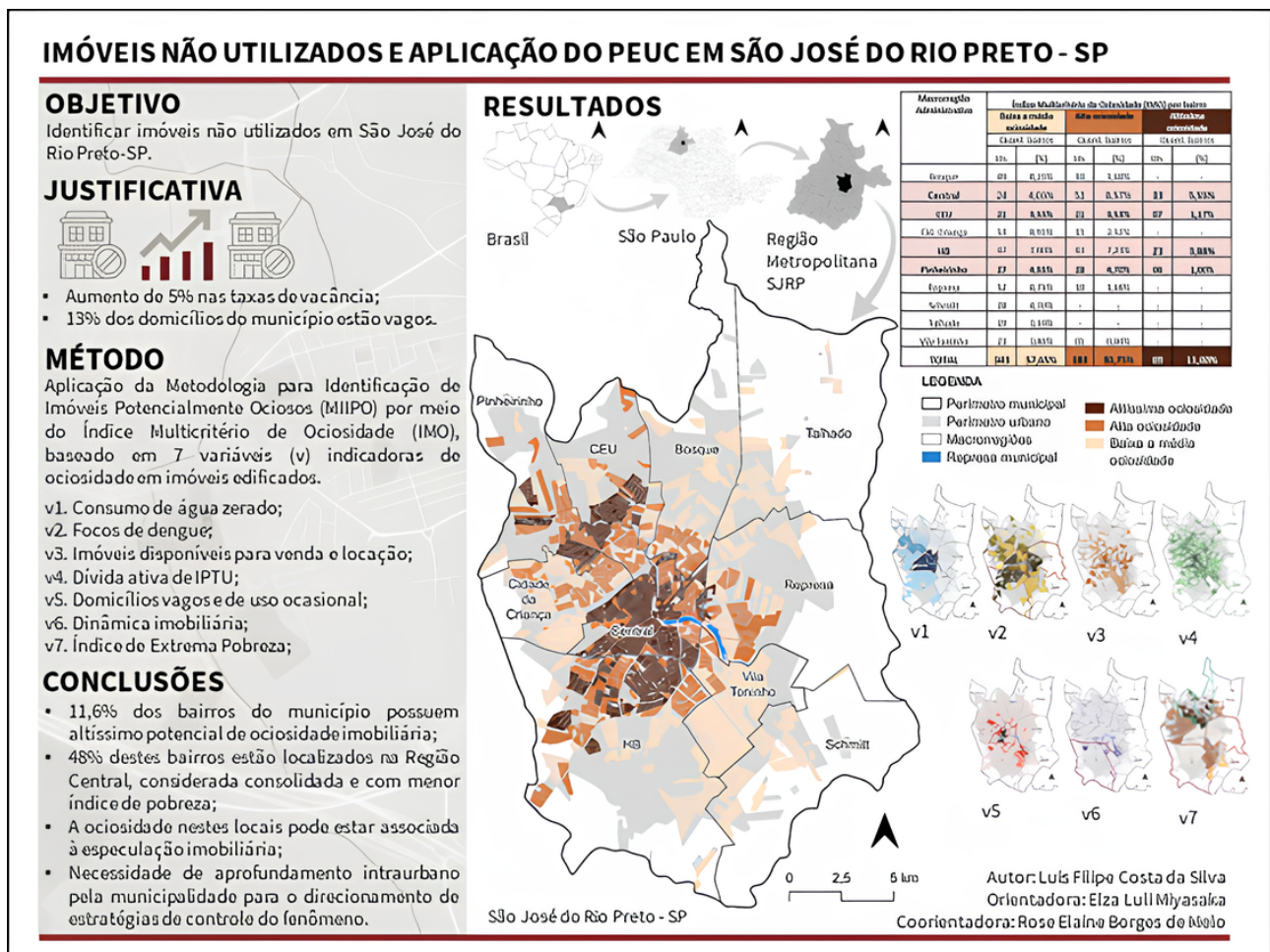
25 de julho de 2025

Publicação na Revista:

29 de junho de 2026



Palavras-chave: Imóveis não utilizados; Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsório (PEUC); Metodologia para Identificação de Imóveis Potencialmente Ociosos (MIIPO); São José do Rio Preto.



¹ SILVA, L. F. C. - Luis Filipe Costa da Silva: Mestre em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos - UFSCar, ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-6333-5796>, luisfcs@estudante.ufscar.br

² MIYASAKA, E. L. - Elza Luli Miyasaka: Profa. Dra. de Engenharia Civil da Universidade Federal de São Carlos - UFSCar, ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4480-9672>, elza.miyasaka@ufscar.br (ORIENTADOR)

³ MELO, R. E. B. - Rose Elaine Borges de Melo: Profa. Dra. de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Ribeirão Preto, ORCID: <https://orcid.org/0009-0000-3905-1153>, roseborgesdemelo@gmail.com (COORIENTADOR)

Abstract

Contextualization: Identifying vacant buildings that do not fulfill their social functions in urban areas is essential for directing urban management strategies focused on combating property vacancy. Compulsory, Subdivision, Building and Utilization of land (CSBU) is the fundamental urban policy instrument focused on combating this phenomenon, as provided for in the Federal Constitution and the City Statute. Justification: The 2022 Demographic Census recorded a 150% increase in the number of vacant homes in the Municipality since the 2010 Census. 13% of homes in the Municipality are vacant. Purpose: This research proposes to identify vacant buildings, subject to application of the Compulsory, Subdivision, Building and Utilization of land (CSBU) instrument in São José do Rio Preto-SP, in order to encourage the fulfillment of the social function of vacant urban property. Materials and Method: The Methodology for Identification of Potentially Vacant Properties (MIPVP) was adopted as a parameter to identify properties on a neighborhood scale, through using of seven variables that formed the Multicriteria Vacancy Index (MVI), in very high, high and low to medium vacancy, which supported field survey and identification of properties subject to CSBU application. Results and discussions: The spatialization of the parameters adopted in the construction of the MVI, prepared based on the survey, analysis and systematization of data, made it possible identify 57,65% of the neighborhoods in the municipality to be classified as low to medium property vacancy, 30,75% as highly property vacancy and 11,60% as very highly property vacancy. The Central Macroregion had the largest number of neighborhoods in the very highly property vacancy category, with 33 neighborhoods, corresponding to 5,55% of the total neighborhoods in the municipality. The field survey identified, in the Central Macroregion, that 36% of the neighborhoods investigated have 1 to 6,7% of their buildings considered vacants, 40% have 6,7 to 12,3% of their buildings vacants, and 24% have 12,3 to 18% of their buildings vacants. Regarding vacancy, 26% of neighborhoods have 0 to 33% of their buildings vacant for two years or more, 30% of neighborhoods have 33 to 67% of their buildings vacant for two years or more, and 44% of neighborhoods have 67 to 100% of their buildings vacant for two years or more. Regarding the applicability of CSBU, 08 neighborhoods were classified as low priority or third stage of application, 09 neighborhoods as medium priority or second stage of application, and 13 neighborhoods as high priority or first stage of application of CSBU. Conclusions: It is concluded that the use of MIPVP in São José do Rio Preto has achieved significant advances in identifying vacant buildings since the construction of the MVI until the field survey and demarcation of neighborhoods with buildings eligible for the application of CSBU. Its also importante to note that the scale of the data is essential to ensure that vacant buildings effectively. The closer the scale of the data is to the property, the more effective the use of MIPMP will be for applying CSBU.

Keywords: Vacant buildings; Compulsory, Subdivision, Building and Utilization of land (CSBU); Methodology for Identifying Potentially Vacant Properties (MIPVP); São José do Rio Preto.

COMO CITAR:

SILVA, Luis Filipe Costa da. Imóveis não utilizados e a aplicação do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC) em São José do Rio Preto-SP. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2025. Disponível em: <https://repositorio.ufscar.br/items/1823ffd9-c89b-4f9a-a5d3-e6c26ac4be50>.