



CARACTERIZAÇÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS EM DESUSO: ESTUDO DO POTENCIAL DE USO E OCUPAÇÃO EM IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO DO ESTADO DO RN

Natalia Kellyana Bandeira da Silva¹, Arianne Sabina Varella Constantino De Medeiros², Camilla Moura Silva Pinheiro³, Francisca Luciana Bevenuto Gonzaga⁴, Maria Clara Varella Pereira Pinto⁵

RESUMO

A Subcoordenadoria de Patrimônio Imobiliário (SUPAT) é responsável pelo controle e gestão dos bens imóveis do Estado do Rio Grande do Norte, e uma de suas competências é promover oportunidades de uso aos imóveis ociosos. Com base em princípios constitucionais, a pesquisa aborda a caracterização dos imóveis em desuso do patrimônio do Estado e análise de seu entorno, desenvolvendo uma metodologia para caracterizá-los e criar fichas de apresentação que avaliem seu potencial de ocupação, a fim de contribuir com o processo de requalificação destes imóveis. O estudo utiliza o Portal de Imóveis do RN (SIPAT) como base de dados para identificar imóveis em desuso, combinando informações quantitativas e qualitativas sobre seu estado e características e destaca a função social da propriedade, conforme a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade, além de discutir a problemática dos imóveis ociosos. As etapas da pesquisa incluem o levantamento de imóveis, definição de variáveis, sistematização dos dados em planilha, como registro, estado de conservação e infraestrutura; e a elaboração de um modelo de ficha cadastral para os imóveis em desuso. O estudo conclui que essa ficha é uma ferramenta norteadora na busca pelo imóvel que corresponda às necessidades de ocupação de um órgão do estado ou na reintegração desses espaços ao desenvolvimento urbano e social. Propondo o uso da metodologia apresentada e a atualização regular das informações, a fim de promover celeridade no processo de requalificação do patrimônio público, revitalização urbana e o bem-estar coletivo.

Palavras-chave : Gestão patrimonial, Imóveis em desuso, Potencial de uso, Estudo de ocupação, ficha cadastral.

¹Bacharela em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Potiguar do Rio Grande do Norte (UNP); Pesquisadora da Secretaria de Estado da Administração do Rio Grande do Norte (SEAD) em parceria com a Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Norte (FAPERN). E-mail: bandeira.tk@gmail.com

²Bacharela em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN); Pesquisadora da Secretaria de Estado da Administração do Rio Grande do Norte (SEAD) em parceria com a Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Norte (FAPERN). E-mail: ariannesvarella@gmail.com

³Bacharela em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN); E-mail: camillao.cms@gmail.com.

⁴Bacharela em Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN); Pesquisadora da Secretaria de Estado da Administração do Rio Grande do Norte (SEAD) em parceria com a Fundação de Apoio à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Norte (FAPERN). E-mail: englucianasead@gmail.com

⁵Estudante do curso de Engenharia Civil pela Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN). E-mail: claravarellapinto@outlook.com.



INTRODUÇÃO

O potencial de ocupação dos imóveis em desuso pertencentes ao patrimônio do Estado do Rio Grande do Norte representa uma questão estratégica para a administração pública, especialmente na otimização dos recursos patrimoniais do Estado. A Subcoordenadoria de Patrimônio Imobiliário (SUPAT) desempenha um papel crucial nesse contexto, sendo incumbida de diversas funções que visam à gestão eficiente do patrimônio imobiliário da Administração Pública Estadual.

Conforme o decreto nº 30.064, de 25 de janeiro de 2021, Art. 32, à Subcoordenadoria de Patrimônio Imobiliário (SUPAT) compete promover o controle e o registro cadastral de todos os bens imóveis estaduais, realizar auditorias e manter atualizados os cadastros e registros necessários. Além disso, cabe à SUPAT realizar vistorias sistemáticas nos imóveis ocupados ou desocupados, contribuindo não apenas para uma gestão mais transparente, mas também para a identificação de oportunidades de reabilitação e uso eficiente desses imóveis. A importância dessas atividades se torna evidente diante da necessidade de racionalizar e promover a aplicação de novas tecnologias que garantam a melhoria dos serviços públicos e a contenção de despesas.

Tepedino e Schreiber (2005) consideram que a garantia da propriedade não pode ser vista à parte de sua conformação aos interesses sociais. Em outras palavras: não há, no texto constitucional brasileiro, garantia à propriedade, mas tão somente garantia à propriedade que cumpre a sua função social.

Sabendo da existência de imóveis em desuso pertencentes ao patrimônio do Estado do Rio Grande do Norte, com base em dados apresentados por Silva (2020), esta pesquisa busca compreender de que forma os imóveis podem ser abordados a fim de analisar o potencial de ocupação dos imóveis estaduais que não estão cumprindo nenhuma função social.

Assim, como forma de auxiliar na viabilização de apresentação de imóveis em desuso à propostas para sua ocupação e consequente cumprimento de sua função social, este artigo tem como objetivo desenvolver uma metodologia para caracterizar imóveis públicos pertencentes ao Estado do Rio Grande do Norte em desuso, com base em aspectos relevantes para avaliar seu potencial de ocupação, e criar um modelo de ficha para apresentação individual dos imóveis, com exemplo prático de preenchimento.

Os resultados esperados deste estudo poderão ser uma ferramenta valiosa para a SUPAT, orientando suas diretrizes e ações em relação à revitalização e ao uso destes bens patrimoniais, com o intuito de promover o desenvolvimento socioeconômico do Rio Grande do Norte. O resultado de tal pesquisa, quando aplicado aos imóveis deve guiar à soluções que possibilitem a ocupação adequada e o aproveitamento do patrimônio imobiliário, revelando-se, assim, como uma iniciativa que pode contribuir de forma significativa para a eficiência administrativa e a sustentabilidade urbana, alinhando-se às metodologias e processos estabelecidos pela SUPAT.



FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Com fins de melhor compreender a pesquisa em questão, é mister tratar de conceitos e referenciais teóricos importantes para o tema aqui abordado. Inicialmente, vale ressaltar que a gestão do patrimônio imobiliário estadual cabe à Subcoordenadoria de Patrimônio Imobiliário (SUPAT) da Secretaria de Estado da Administração (SEAD), competindo ao setor realizar o levantamento, catalogação, georreferenciamento e regularização dos imóveis públicos de propriedade do Executivo Estadual. Tais competências estão melhor descritas no DECRETO Nº 30.064, DE 25 DE JANEIRO DE 2021, em seu artigo 32.

Posto isso, outro conceito fundamental à compreensão do tema abordado neste artigo é o de bens públicos. O Código Civil, no Art. 98, estabelece que bens públicos são aqueles pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno, enquanto os demais bens são de propriedade privada. O Art. 99 do mesmo código classifica os bens públicos em três tipos: bens de uso comum do povo, bens de uso especial e bens dominicais. Os bens de uso comum do povo são aqueles destinados ao uso coletivo, conforme sua natureza ou por determinação legal, sendo sempre inalienáveis. Exemplos incluem praias, rios, praças e ruas (MOURA, 2020).

Os bens de uso especial, por sua vez, são os espaços, normalmente edificadas, destinados à prestação de serviços públicos, como postos de saúde, escolas e agências dos Correios, sendo também inalienáveis. A maior controvérsia ocorre em relação aos bens dominicais. Esses bens fazem parte do patrimônio público, mas não têm uma destinação específica para fins públicos, e por isso seguem as normas do direito privado, podendo ser vendidos. Exemplos de bens dominicais são os prédios públicos desocupados e as terras devolutas (MOURA, 2020).

Odete Medauar (2018) combina a visão dominial do Código Civil com a abordagem funcionalista, propondo que os bens públicos são aqueles "pertencentes a entes estatais, com o objetivo de servir aos interesses públicos, tanto de forma imediata quanto mediata, e sobre os quais se aplicam normas especiais, distintas das que regem os bens privados" (MEDAUAR, 2018). Nessa ótica, destaca-se a importância de analisar os bens públicos conforme sua função. Em outras palavras, a titularidade do bem perde relevância, e o foco passa a ser a finalidade a que o bem se destina e sua utilidade para a sociedade (POMAROLI, 2020).

Visto que esta pesquisa se debruça sobre o potencial de ocupação dos imóveis em desuso, é oportuno trazer as palavras de Pomaroli (2020, p.16) a respeito do tema:

a propriedade ociosa pode ser entendida como aquela disponível para uso, porém não é utilizada, além de ocasionar perdas irreparáveis para as cidades sob diversas perspectivas. Contudo, pode vir a ser um potencial de riqueza para o proprietário, se lhe empregado o uso socioeconômico planejado.



Nesse sentido, em se tratando de imóveis ociosos, para além de apresentarem potencial de uso desperdiçado, descumprem também a função social da propriedade, termo trazido no artigo 182 da Constituição Federal, o qual estabelece que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais expressas no plano diretor das cidades. Ademais, a Lei nº 10.257 de 2001, Estatuto da Cidade, corrobora a Carta Magna ao afirmar que o cumprimento da função social da propriedade urbana se dá com a realização das exigências de ordenação da cidade dispostas no plano diretor.

A respeito disso, Pomaroli (2020, p. 19) aponta:

Observa-se, ainda, que a situação de ociosidade é contrária à determinação do parágrafo primeiro do artigo 1.228 do Código Civil, que dispõe que a propriedade deve ser exercida em consonância com suas finalidades econômicas e sociais. A partir do momento em que o bem imóvel urbano não é utilizado ou é subutilizado por um longo período temporal, em geral disposto no plano diretor do município, sendo possível assegurar a situação de ociosidade, se faz evidente a não funcionalização do imóvel.

Após o esclarecimento desses conceitos, fica claro que a situação de ociosidade dos imóveis públicos em questão contraria a função social da propriedade. Esses bens exigem estudos que possibilitem a reversão dessa condição de desuso. É exatamente com esse objetivo que esta pesquisa foi elaborada.

MÉTODOS DO ESTUDO

Para atender às propostas estabelecidas, a pesquisa adota uma abordagem descritiva, utilizando como principal insumo a base de dados disponibilizada pelo Portal de Imóveis do Rio Grande do Norte (SIPAT), lançada em 2022. Esta base contém informações sobre a situação dos imóveis em todo o estado, apresentando informações geográficas, descrição, dados do cartório, dados da vistoria e da área dos imóveis.

Os dados colhidos deram suporte a esta pesquisa de caráter misto (quantitativo e qualitativo), tendo em vista seu subsídio quanto ao levantamento do número de imóveis em desuso e seu robusto banco de dados qualitativos, os quais foram úteis na caracterização dos imóveis.

Para elaboração deste estudo, utilizamos como base ainda a sistematização dos dados relacionados aos imóveis em desuso desenvolvida na pesquisa “Proposta de plano de ação para requalificação e destinação de bens imóveis em desuso, com ênfase no município de Natal: fator de viabilização para a economia e desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Norte”, que vem sendo desenvolvida com subsídio da FAPERN na SEAD.

A pesquisa foi desenvolvida conforme as etapas a seguir:

I. Levantamento dos imóveis em desuso sob a jurisdição do Governo do Estado, de onde foi possível extrair um imóvel para servir como exemplo.

II. Definição das variáveis necessárias para caracterização dos imóveis e seu entorno;

III. Sistematização dos dados de caracterização relativos aos imóveis em planilha;

IV. Construção de modelo de ficha para apresentação do potencial de ocupação dos imóveis.

Essa estrutura metodológica promove uma análise abrangente que visa não apenas catalogar os imóveis em desuso, mas também identificar oportunidades de requalificação e uso eficiente do patrimônio público existente.

RESULTADOS

Diante da problemática dos imóveis públicos ociosos, bem como da necessidade de dar uso a estes bens, de modo a cumprir sua função social, desenvolveu-se uma lógica baseada na caracterização desse patrimônio com o objetivo de destacar e sistematizar o potencial de uso e ocupação de cada um, conforme explanado na metodologia.

A planilha base para este estudo foi desenvolvida primeiramente na pesquisa “Proposta de plano de ação para requalificação e destinação de bens imóveis em desuso, com ênfase no município de Natal: fator de viabilização para a economia e desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Norte”, com recorte apenas para os imóveis localizado em Natal. Para a construção desta, foi acessado o SIPAT, utilizando o filtro do campo de buscas “Situação” e selecionando “Em desuso”. Daí foram extraídos os imóveis em desuso localizados em Natal.

Em seguida, os seguintes atributos foram elencados como fundamentais para a devida caracterização do imóvel: 1. Número de registro no SGP (Sistema de Gestão Patrimonial); 2. Afetação; 3. Endereço; 4. Legalização; 5. Tipologia (Terreno / Imóvel); 6. Estado de conservação; 7. Área total (m²); 8. Área construída (m²); 9. Valor do bem; 10. Predominância de usos no entorno (comercial / residencial / institucional); 11. Gabarito predominante no entorno; 12. Infraestrutura do entorno (iluminação pública, acesso por transporte público, saneamento); 13. Hierarquia de vias e número de testadas; 14. Macrozoneamento; 15. Coeficiente de Aproveitamento; 16. Observações. A planilha resultante da sistematização dos dados pré-existent e das características analisadas dos imóveis citados anteriormente pode ser consultada clicando [aqui](#).

A partir disso, foi desenvolvido um modelo de ficha cadastral de imóvel, na qual constam os atributos identificados de forma sistematizada e organizada em um formato mais sintético, de fácil compreensão por parte dos servidores e da população geral. O uso da ficha para preenchimento com informações de um imóvel para exemplo está demonstrada na imagem a seguir.

Figura 1 - Ficha cadastral elaborada neste estudo.

FICHA CADASTRAL DE IMÓVEIS	
ESTUDO PRELIMINAR DO POTENCIAL DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS EM DESUSO E DO SEU ENTORNO	
 RIO GRANDE DO NORTE GOVERNO DO ESTADO SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO - SEAD	
IMÓVEL	
	Nº de Registro do SGP: 00487
	Propriedade: GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE
	Endereço: Avenida Industrial João Francisco da Motta, 3380, Bom Pastor, Natal-RN
	Legalização: Sim
	Tipologia (Terreno/Edificação): Edificação
Estado de conservação: Em ruínas	
Área Total (m²): 3542,04m²	
Área construída (m²) : Não se aplica	
Valor do Bem: R\$ 2.214.100,00	
Macrozoneamento: ZONA ADENSAVEL;AEIS_VILAS 3;	
Predominância de usos no entorno (comercial / residencial / institucional): Residencial	
Gabarito predominante no entorno: Predominantemente 1 andar	
Infraestrutura do entorno (iluminação pública, acesso por transporte público, saneamento): Tem iluminação. rua com asfalto, paradas de ônibus próximas (aproximadamente 100m).	
Hierarquia de vias e número de testadas: 1 via coletora e 1 via local, 2 testadas	
Coeficiente de Aproveitamento: 3	
Observação: -	

Fonte: produzido pelas autoras, 2024

A elaboração das fichas cadastrais desempenha um papel crucial na organização e sistematização das informações sobre os imóveis públicos em desuso, proporcionando um controle mais eficiente sobre o



patrimônio público. Além disso, essas fichas facilitam o acesso rápido e preciso ao potencial de uso e ocupação desses bens, o que é fundamental para que órgãos governamentais e outras entidades interessadas possam avaliar e planejar ações de requalificação ou reutilização.

Ao oferecer dados detalhados sobre a localização, estado de conservação, características do entorno, dentre outros atributos, as fichas cadastrais não só promovem a transparência e a gestão mais eficaz dos bens públicos, mas também funcionam como um incentivo direto à ocupação e utilização de imóveis ociosos, contribuindo para o cumprimento da função social da propriedade e para o desenvolvimento urbano sustentável.

A partir dos dados compilados nesse modelo de ficha, adicionado às plantas dos imóveis, disponibilizadas também no SIPAT, a elaboração de projetos para estes imóveis poderá vir a ser mais prática, tendo em vista que alguns dos parâmetros analisados são definidores de índices urbanísticos, os quais iram ditar as regras de ocupação dos imóveis, conforme a legislação urbanística.

CONCLUSÃO

O estudo realizado proporcionou uma compreensão detalhada do panorama dos imóveis públicos em desuso sob a jurisdição do Governo do Estado do Rio Grande do Norte, mais precisamente situados em Natal, devido ao recorte do estudo tomado como base para a pesquisa (Proposta de plano de ação para requalificação e destinação de bens imóveis em desuso, com ênfase no município de Natal: fator de viabilização para a economia e desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Norte). A partir do levantamento e identificação desses imóveis, foi possível extrair um caso concreto, que serviu de exemplo para ilustrar a aplicação dos critérios definidos. A definição das variáveis relevantes para a caracterização dos imóveis, considerando não apenas suas condições estruturais, mas também o contexto urbano e social de seu entorno, foi um passo essencial para a análise do potencial de ocupação desses espaços.

A sistematização dos dados em planilha facilitou a visualização e o tratamento das informações, permitindo um acompanhamento mais eficaz e organizado do estado de cada imóvel. Além disso, a criação de um modelo de ficha para apresentação do potencial de ocupação dos imóveis oferece uma ferramenta prática e objetiva para gestores e profissionais envolvidos na requalificação e reuso do patrimônio público.

Os resultados obtidos demonstram que, com a utilização de um sistema de caracterização bem estruturado, é possível identificar e avaliar o potencial de ocupação de imóveis públicos em desuso, oferecendo soluções viáveis para a reabilitação e reintegração desses espaços ao desenvolvimento urbano e social. O trabalho aqui apresentado, portanto, não apenas contribui para uma gestão mais eficiente do patrimônio



público, mas também propõe uma abordagem prática para reverter o quadro de imóveis em desuso e subutilizados em benefício da sociedade.

Acrescenta-se que as informações coletadas e os resultados das análises de características, envolvendo principalmente a situação do entorno, devem ser atualizadas periodicamente, tendo em vista que o contexto urbano e o estado de conservação do imóvel, por exemplo, pode ser alterado com o tempo.

Este estudo abre caminho para novas pesquisas e ações voltadas à implementação das recomendações apresentadas, com o objetivo de otimizar o uso do patrimônio público e contribuir para a revitalização urbana e o bem-estar coletivo.

REFERÊNCIAS

- BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.
- BRASIL, **Estatuto da Cidade, Lei federal de Desenvolvimento Urbano, Lei nº.10.257 de 10 de julho de 2001 (2001)**. Regulamenta os Arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais e dá outras providências. Disponível em: . Acesso em: 21/11/2024.
- MEDAUAR, O. **Direito Administrativo Moderno**. 21ª edição. Editora Fórum: 2018.
- POMAROLI, Maria Isabel Santana. **A aplicabilidade da economia de compartilhamento sobre bens imóveis públicos ociosos**. 2020. Dissertação (Mestrado em Direito) — Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2020. Orientador: Maurício Jorge Pereira da Mota. Coorientador: Emerson Affonso da Costa Moura.
- SILVA, Camilla Moura. **Gestão dos bens imóveis em desuso pertencentes ao patrimônio do governo do Estado do RN**. 14º Congresso de Gestão Pública do Rio Grande do Norte, 01-04 dez. de 2020.