



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA**

Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76

Recredenciamento pelo Decreto nº 17.228 de 25/11/2016



**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

**XXVII SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS**  
**SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA – 2023**

**GEOPROCESSAMENTO, CADASTRO IMOBILIÁRIO E REGISTRO DE**  
**TERRENOS NO CENTRO DE FEIRA DE SANTANA: METODOLOGIA PARA**  
**CONSTRUÇÃO DE PROJETOS EM CIDADES MÉDIAS.**

**Emerson Ferreira da Cruz<sup>1</sup>; Janio Santos<sup>2</sup>;**

1. Bolsista PIBITI/CNPq, Graduando Bacharelado em Geografia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: Ferreiraemerson045@gmail.com
2. Jânio Laurentino de Jesus Santos, Doutor em Geografia, Departamento de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: [Janiosantos@yahoo.com.br](mailto:Janiosantos@yahoo.com.br)

**PALAVRAS-CHAVE:** Geoprocessamento, Cadastro Imobiliário, Centro de Feira de Santana.

## **INTRODUÇÃO**

Desde a Constituição de 1988 e ao Estatuto da Cidade, a compreensão de que é necessário formular projetos de cidades sustentáveis adquiriu centralidade. Diferente do que se generaliza, essas propostas passam por vários caminhos, que não se limitam à ampliação das áreas verdes, uso de energias renováveis, destinação de resíduos sólidos etc. Envolve também atenuação de desigualdades; acesso a saneamento, infraestrutura, moradia etc.; adoção de novas propostas de mobilidade; regularização fundiária, dentre outros.

Em Feira de Santana, o estudo da estruturação urbana é de suma importância, sobretudo, devido a importância do seu centro comercial para o desenvolvimento econômico do município. Pois, a mesma é conhecida regionalmente por ser uma cidade comercial, tendo o seu centro urbano muitos empreendimentos comerciais de destaque, atraindo intenso fluxo de pessoas vindas de outros municípios para a realização de diversas atividades no setor de comércio e serviços. Em Feira de Santana, a expansão urbana é destaque periódico, sobretudo, devido ao crescimento da cidade, que conta com o cruzamento de três grandes rodovias federais e cinco estaduais. Isso intensificou o interesse dos investidores imobiliários e, segundo o Ministério do Meio Ambiente (MMA), a acumulação de população inconstante e flutuante, materiais e capital causa impactos (Feira de Santana, 2009).

Este resumo tem como o objetivo desenvolver um modelo de cadastro imobiliário que seja adequado ao acompanhamento da expansão urbana e ao registro do uso do solo em Feira de Santana, por meio da investigação sobre as dinâmicas empreendidas no bairro Centro, cujo sentido é a construção de projetos de cidades sustentáveis.

## **MATERIAIS E METODO**

Para compreender essa dinâmica, foi necessário a busca por referências bibliográficas que ajudam na compreensão sobre os conceitos e aporte teórico das relações que ocorrem nos espaços internos das cidades, tais como espaço urbano e cidade sustentável, que foram trabalhados junto com leituras sobre SIG, Geoprocessamento e cadastro imobiliário.

Para compreender a dinâmica do crescimento urbano sustentável, foi necessária a busca por referências bibliográficas que ajudam na compreensão sobre a organização disso com as relações que ocorrem nos espaços internos das cidades. Assim, os conceitos de expansão urbana e cidade sustentável foram trabalhados, junto com leituras sobre SIG, Geoprocessamento e Cadastro Imobiliário.

## **CADASTRO, GEOPROCESSAMENTO E SUA IMPLANTAÇÃO EM FEIRA DE SANTANA.**

Para Carneiro (2013, p. 24), “a denominação Cadastro Técnico, utilizado no Brasil, portanto, é utilizada com o objetivo de diferenciar o cadastro com o significado de registro público de bens de raiz daquele registro de clientes”. Usa-se Cadastro Técnico para diferenciar do temo cadastro comumente utilizado no país.

Para Oliane (2016, p. 11), o cadastro técnico, “pode ser especificado como o registro oficial das informações que definem as propriedades”. Essas informações podem ser valor, localização, tipo de propriedades, área de utilização, etc.; ou seja, as definições das características dessa propriedade. Na sua concepção, o cadastro também pode ser definido como instrumento de controle de dados, seja por parte do Estado ou de particulares.

O geoprocessamento pode ser utilizado em variados ramos de uma prefeitura, sendo aliado no levantamento de dados, visualização de problemas, tomada de decisão, projetos, planejamento, execução e monitoramento de ações. Um exemplo é a análise, com base na relação entre propriedade fundiária, unidade domiciliar e tipo de uso, para traçar ações para melhoria dessas características da sustentabilidade urbana, algo que, ainda hoje, muitas prefeituras são incapazes de estabelecer correlação, dentre outros aspectos, por falta do uso adequado desse sistema. (Cordovez, 2002).

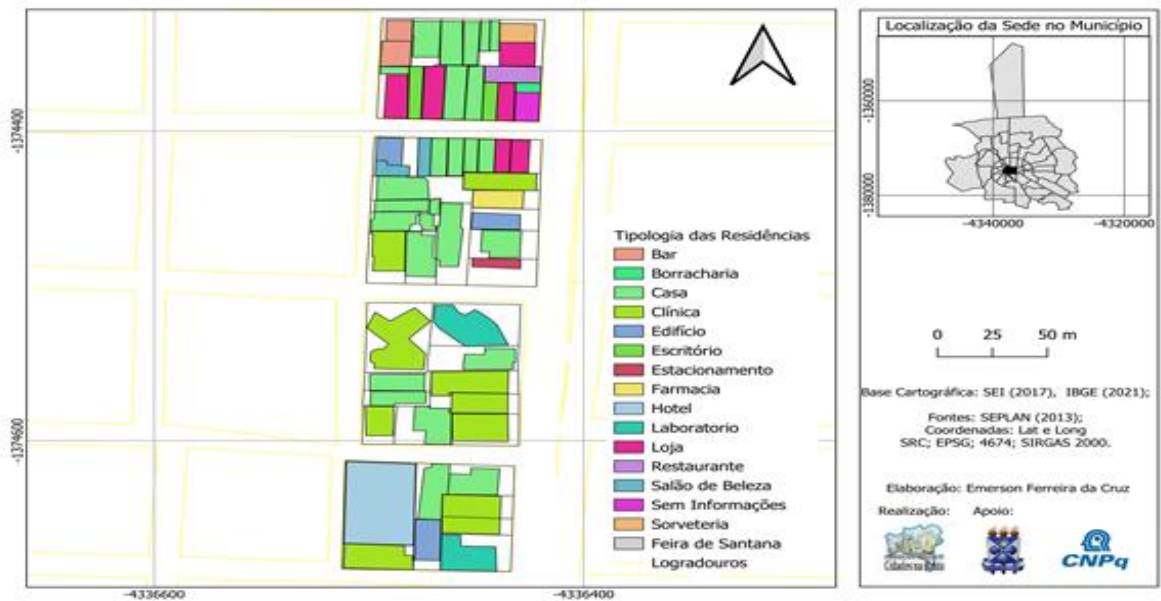
## **APLICAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO NO BAIRRO CENTRO DE FEIRA DE SANTANA**

De acordo Sposito (1991, p.01), a análise da produção e estruturação das cidades tem que passar necessariamente pelo entendimento do papel do centro. Citando Castells (1972), a autora escreve que o espaço não é estruturado por um acaso. A cidade é, ao mesmo tempo, lugar de produção e do consumo, e os espaços serão consumidos tanto para a produção de bens e serviços, como para a reprodução da força de trabalho, e para a circulação, permitindo que a troca se realize. O centro tem um papel importante para a cidade e suas relações com o capital. É no centro que ocorre a maior parte das atividades econômicas e políticas de um município, principalmente nas pequenas e médias cidades: lugar esse que os detentores do capital, em conjunto com o Estado, proprietários fundiários e a sociedade em classe, são os principais responsáveis pela estruturação do espaço.

Pela importância dos bairros acima mencionados foi desenvolvida uma base digital de cadastro técnico. Para a realização da base cadastral dos respectivos bairros foi utilizado o software Qgis, que é bem fácil de utilizar e também é de domínio aberto, o que lhe dá uma vantagem, pois não há necessidade de empregar capital ou qualquer investimento para sua utilização, o que faz dele um Programa excelente para as pequenas e medias cidades que não tem muito recurso financeiro.

No Mapa 1 são apresentadas a caracterização das tipologias dos imóveis das quadras escolhidas para fazer os testes. Nelas é possível observar feições de usos bastante diversificados, que possuem estabelecimentos comerciais, serviços de laboratórios, residências e até mesmo um hotel de alto padrão. A quantidade expressiva de estabelecimento comerciais, em meio a residências, é outro ponto de destaque, pois essas quadras estão localizadas quase fora da área mais central da cidade de Feira de Santana, onde já é possível observar um maior número de residências, em comparação ao núcleo mais comercial.

**Mapa 1:** Tipo específico de uso do solo, Quadras 4, 5, 6 e 7, Setor 1, do Centro, Feira de Santana, 2023



No mapa 2, é apresentado o uso e ocupação do solo nas quadras selecionadas do setor 1 de Feira de Santana. É possível visualizar o tipo de uso do solo dessas quadras e os usos terciário e residencial são os que aparecem em maior destaque no recorte.

**Mapa 2:** Tipo geral de uso do solo, Quadra 4, 5, 6 e 7, Setor 1, Centro, Feira de Santana, 2023.



Já no mapa 3 é apresentado o padrão construtivo dessas residências e o padrão construtivo predominante é o médio: os quais a residências possuem qualidade mediana em relação a maioria encontrada no município. No entanto, aparecem também algumas construções de alto padrão. A produção de mapas temáticos com padrão de construção é de suma importância para conhecer o bairro e a partir disso fixar uma base de cálculo dos

impostos, como também auxiliar na criação de políticas pública habitacional nas regiões que apresentar habitações precárias.

**Mapa 3:** Padrão de Construtivo dos imóveis no Centro, Feira de Santana, 2023.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao longo da pesquisa, foi observado que a construção dos mapas temáticos pode servir para que os gestores tenham a visão ampliada das áreas escolhidas na cidade e assim possa elaborar projetos que se adequem às necessidades de cada local. E isso foi demonstrado ao longo do texto, quando foram apresentados os mapas temáticos produzidos com os dados obtidos, no entanto esses foram só algum dos muitos exemplos de mapas que podem ser feitos para as diversas finalidades a depender dos interesses dos gestores.

Desta forma, conclui-se que a aplicação do SIG como ferramenta de planejamento territorial passa por uma série de procedimentos a serem adotados pelos governantes tais como: possuir material humano adequado, equipamentos qualificados, disponibilidade dos governantes, etc. Desse modo, a elaboração do projeto é importante, pois o mesmo pode servir de base para que as Prefeituras de pequenos e médios municípios o utilizem como modelo para a estruturação do cadastro territorial na sua cidade.

## REFERÊNCIAS

AMORIM, Jefferson J. et al. **Cadastro Técnico**: uma ferramenta de gestão territorial para municípios de pequeno porte. *Revista MundoGeo*, Curitiba, 2015.

CORDOVEZ, J.C.G. Geoprocessamento como Ferramenta de Gestão Urbana. In: I SIMPÓSIO REGIONAL DE GEOPROCESSAMENTO E SENSORIAMENTO REMOTO. *Anais [...]*. Aracaju, 2002

NUNES, Maylla. Tomba é bairro mais populoso de Feira de Santana. *Acorda-cidade*, Feira de Santana, 01/03/2013. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/noticias/tomba-e-bairro-mais-populoso-de-feira-de-santana-veja-o-ranking/> Acesso em 05 de Junho de 2022.