

Índice multicritério de ociosidade (IMO): uma abordagem teórico-metodológica para Campos dos Goytacazes

**Henrique Fraga Carvalho¹, José Eduardo Manhães da Silva², Simone Manhães
Arêas Mérida³**

A ociosidade urbana no Brasil configura-se como um fenômeno complexo, marcado pela subutilização de imóveis e terrenos em áreas centrais e consolidadas, ao passo que coexiste com uma acentuada carência habitacional e uma expansão periférica desordenada. Essa intrínseca contradição, característica do modelo de urbanização nacional, não só gera ineficiência territorial e aprofunda desigualdades socioespaciais, mas também compromete a sustentabilidade e a vitalidade dos centros urbanos, conforme elucidado por Sousa e Fonseca (2022). As causas dessa ociosidade no contexto brasileiro são múltiplas e interligadas. Entre os principais fatores que contribuem para esse cenário, destacam-se a especulação imobiliária, prática que frequentemente retém imóveis desocupados na expectativa de valorização, a ineficácia das políticas públicas para a requalificação de áreas degradadas, e a omissão institucional na aplicação dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade. A rigidez da legislação urbanística, a desvalorização dos centros históricos e a falta de estímulos para a permanência de usos residenciais e comerciais em áreas já bem servidas de infraestrutura agravam o problema (Balbim e Campagner, 2022; Brajato e Royer, 2023). O abandono institucional, aliado ao desinteresse de proprietários e à migração de investimentos para áreas periféricas, contribui para o esvaziamento das regiões centrais, gerando altos custos econômicos, sociais e ambientais para as cidades (Moura e Coura, 2024). Nesse contexto mais amplo, a ociosidade comercial emerge como um fenômeno de relevância crescente, com impactos diretos na vitalidade do comércio de rua, na arrecadação municipal, que sofre com a perda de impostos, e na própria identidade cultural e econômica das áreas centrais. Em Campos dos Goytacazes (RJ), o Centro Histórico, apesar de seu relevante acervo

¹ Graduando em Ciências Econômicas, Departamento de Ciências Econômicas de Campos, Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil. E-mail: he_fraga@id.uff.br

² Professor Adjunto, Departamento de Ciências Econômicas de Campos, Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil. E-mail: jmanhaes@id.uff.br.

³ Professora Adjunta, Departamento de Ciências Econômicas de Campos, Campos dos Goytacazes, Rio de Janeiro, Brasil. E-mail: smareas@id.uff.br.

arquitetônico e importância simbólica, enfrenta um esvaziamento gradual de suas funções comerciais. Este processo decorre de fatores como a concorrência do comércio eletrônico, que tem alterado os padrões de consumo, e a necessidade de modernização da infraestrutura e dos serviços para atender às novas demandas do mercado. Para compreender essa ociosidade de imóveis comerciais, este estudo se fundamenta na Teoria da Oferta e Demanda (Marshall, 1890). Esta postula que a interação entre oferta (disponibilidade de espaços para locação ou venda) e demanda (influenciada por fatores econômicos, sociais e tecnológicos) determina os preços e a quantidade de bens e serviços. Um desequilíbrio, especialmente quando a oferta excede a demanda, pode resultar em imóveis desocupados. A intensificação do comércio eletrônico, cuja adaptabilidade dos mercados era enfatizada desde Smith (1776), alterou a demanda por espaços físicos. A conveniência de compras online tende a alterar a frequência a lojas físicas, o que pode contribuir para a ociosidade dos imóveis comerciais em centros históricos, e exigindo que a análise dos imóveis considere essas transformações. Embora a Teoria da Competição Perfeita (Stigler, 1957) sugira ajustes rápidos, o mercado imobiliário comercial enfrenta rigidez de preços, custos de transação e barreiras regulatórias que impedem essa agilidade, resultando em ociosidade prolongada. Assim, a criação de um índice de ociosidade revela-se uma ferramenta útil para identificar desequilíbrios de mercado e subsidiar políticas públicas que incentivem a adaptação do setor imobiliário às novas realidades econômicas, promovendo desenvolvimento regional sustentável. Diante da complexidade a compreensão da ociosidade e o desenho de estratégias eficazes para a revitalização urbana demandam instrumentos de diagnóstico precisos, multidimensionais e aplicáveis ao contexto local. Neste cenário, evidencia-se a necessidade de mapear essa ociosidade em Campos dos Goytacazes e desenvolver um Índice Multicritério de Ociosidade (IMO). Esse IMO se configurará como uma ferramenta estratégica, concebida para auxiliar gestores públicos e investidores na tomada de decisões. Por meio dele, será possível direcionar esforços para revitalizar o comércio, gerar novos negócios e impulsionar o desenvolvimento socioeconômico da região. O índice será estruturado a partir de uma combinação de variáveis quantitativas e qualitativas. Dentre as variáveis consideradas, destacam-se o status de abastecimento de água e energia dos imóveis, registros de abandono, dívida ativa de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), registros de denúncias de focos de dengue nas proximidades,

bem como a percepção de segurança e as condições gerais de uso dos imóveis. Conforme argumentam Brajato e Royer (2023), o uso de um índice multicritério representa uma estratégia para identificar a ociosidade, pois permite aproximar-se desse fenômeno de forma indireta e sistematizada, ao mesmo tempo em que otimiza recursos, fornece subsídios robustos para políticas públicas e orienta ações práticas em campo. O enfoque multicritério é particularmente vantajoso por integrar diferentes dimensões do problema, reunindo variáveis de natureza física, econômica e social, e ponderando-as de acordo com sua relevância específica para o contexto local de Campos dos Goytacazes. Neste estudo, pretende-se expor de forma sintética o contexto da ociosidade comercial no Centro Histórico de Campos dos Goytacazes, detalhar a proposta metodológica do Índice Multicritério de Ociosidade (IMO) e discutir suas potenciais aplicações para subsidiar políticas públicas e estratégias de revitalização urbana, destacando a relevância do estudo para o desenvolvimento socioeconômico local.

Classificação/natureza: Pesquisa

Referências

BALBIM, R.; CAMPAGNER, A. Desenvolvimento urbano, o uso de instrumentos adaptados: o caso das operações urbanas em São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 24, n. 53, p. 351-376, 2022.

BRAJATO, Dânia; ROYER, Luciana (org.). **Ociosidade imobiliária: metodologia de identificação e reflexões sobre a aplicação do PEUC em São Paulo**. São Paulo: FAUUSP, 2023. (Coleção Caramelo).

MARSHALL, A. **Principles of Economics**, 1890. Disponível em: <https://oll.libertyfund.org/titles/marshall-principles-of-economics-8th-ed>. Acesso em 07 de dez. de 2024.

MOURA, Renata Helena Paganoto; COURA, Alexandre de Castro. As ocupações de imóveis urbanos abandonados como processo de luta pelo direito humano à moradia. **Revista Eletrônica Direito e Sociedade**, Canoas, v. 12, n. 1, p. 01–21, mar. 2024.

SMITH, A. **An Inquiry into the Nature and Causes of the Wealth of Nations**, 1776. Disponível em: <https://2024.sci->

hub.se/6554/e23d6787d11c3e9689e8eda133c227d8/hutchison1976.pdf. Acesso em 07 de dezembro de 2024.

SOUSA, Sabrina Bezerra de; FONSECA, Paulo Henriques da. Análise do impacto socioambiental dos imóveis abandonados. **Revista Interdisciplinar e do Meio Ambiente**, v. 4, n. 1, 2022.

STIGLER, G. J. Perfect Competition, Historically Contemplated. **Journal of Political Economy**, 1957.