

A photograph of an urban courtyard. In the foreground, there is a wall made of reddish-brown bricks. Above the brick wall is a window with a wooden lattice frame. The lattice is made of thick, light-colored wood and has a diamond-shaped pattern. Through the lattice, green plants and a blue sky are visible. To the right of the window, there is a yellow wall with some peeling paint and a small house number '254' in a metal plate. Below the yellow wall, there is a large, colorful mural of a face with green and red tones.

**VAZIOS URBANOS E INSTRUMENTOS**

**URBANÍSTICOS:**

**A ZONA RESIDENCIAL DO BAIRRO CENTRO,  
EM MACEIÓ-AL, COMO POSSIBILIDADE DE  
IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2**



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO**

IGOR REINALDO PEREIRA DE SOUZA

**VAZIOS URBANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**  
A ZONA RESIDENCIAL DO BAIRRO CENTRO, EM MACEIÓ-AL, COMO POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2  
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

**MACEIÓ, AL  
2022**

**IGOR REINALDO PEREIRA DE SOUZA**

**VAZIOS URBANOS E INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS:**

A ZONA RESIDENCIAL DO BAIRRO CENTRO, EM MACEIÓ-AL, COMO POSSIBILIDADE DE IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2  
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

Trabalho Final de Graduação apresentado ao curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo na Universidade Federal de Alagoas, Campus A.C Simões, como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Orientação: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Caroline Gonçalves dos Santos

**MACEIÓ, AL  
2022**

**Catálogo na Fonte**  
**Universidade Federal de Alagoas**  
**Biblioteca Central**  
**Divisão de Tratamento Técnico**

Bibliotecário: Girlaine da Silva Santos – CRB-4 – 1127

S726v Souza, Igor Reinaldo Pereira de.  
Vazios urbanos e instrumentos urbanísticos: a zona residencial do bairro Centro em Maceió- AL como possibilidade de implantação de Zeis tipo 2 / Igor Reinaldo Pereira de Souza. – 2022.  
116 f. : il.

Orientadora: Caroline Gonçalves dos Santos  
Monografia ( Trabalho de Conclusão de Curso em Arquitetura e Urbanismo)-  
Universidade Federal de Alagoas. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Maceió, 2022.

Bibliografia: f. 105- 109.  
Anexos: f. 110-116.

1.Urbanização- Maceió- AL. 2. Planejamento urbano. 3. Vazios urbanos. I.  
Título.

CDU:711.4 (813.5)



## **Agradecimentos**

Aos meus familiares, em especial à minha mãe e minha tia Paula, por sempre me apoiar.

Aos amigos, pelas trocas e por se fazerem presentes e conforto

À Universidade Federal de Alagoas pelas experiências proporcionadas através do ensino público.

Aos professores da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo pela transmissão de conhecimentos.

À minha orientadora Prof.<sup>a</sup> Caroline Gonçalves por me acompanhar, incentivar e contribuir para o desenvolvimento desta pesquisa em todo seu processo.

Às Profs.<sup>a</sup> Ana Paula Acioli e Diana Helene por suas contribuições e direcionamentos.

## RESUMO

Tido desde a formação da cidade como um importante elemento na dinâmica social, cultural e econômica de Maceió - AL, o bairro Centro se consolida cotidianamente como um polo atrativo às atividades comerciais, institucionais e de serviços, na medida em que é esvaziado da função residencial. Com a perda de moradores e conseqüentemente a degradação dos espaços públicos na área central, o bairro apresenta-se com inúmeros vazios urbanos na forma de terrenos e edificações vagos e subutilizados. Paralelamente, a cidade de Maceió, que vivencia o inédito caso de subsidência do solo, direciona, principalmente a população de baixa renda, às ocupações de bairros periféricos e carentes no fornecimento de infraestrutura. Diante disso, este trabalho tem o objetivo de refletir e caracterizar o bairro Centro, a fim de propor diretrizes que viabilizem a ocupação de vazios urbanos e promova o uso habitacional em recorte definido como Zona Residencial - 8. Para isso, utiliza-se como referências metodológicas, pesquisas bibliográficas e mapeamentos por meio de visitas à campo e recursos virtuais. Como resultado, foram identificados 519 lotes no recorte definido, dos quais 179 não cumprem a função social da propriedade, e totalizam aproximadamente 12 hectares de áreas ociosas, ensaiando, portanto, a possibilidade de implantação de ZEIS tipo 2. Constata-se a insuficiência de políticas combativas à ociosidade da propriedade, através do Plano Diretor de Maceió (2005) e do Código de Urbanismo (2007) e afirma a necessidade de repensar a inserção da população em áreas com boas condições de infraestrutura.

## ABSTRACT

Since the formation of the city as an important element in the social, cultural and economic dynamics of Maceió - AL, the Centro neighborhood is consolidated daily as an attractive pole for commercial, institutional and service activities, as it is emptied of the residential function. With the loss of residents and consequently the degradation of public spaces in the central area, the neighborhood presents itself with numerous urban voids in the form of vacant and underused land and buildings. At the same time, the city of Maceió, which is experiencing the unprecedented case of subsidence of the land, directs, mainly the low-income population, to the occupations of peripheral and needy neighborhoods in the provision of infrastructure. Therefore, this work aims to reflect and characterize the Centro neighborhood, in order to propose guidelines that enable the occupation of urban voids and promote housing use in a cut defined as Residential Zone - 8. For this, it is used as methodological references, bibliographic research and mapping through field visits and virtual resources. As a result, 519 lots were identified in the defined area, of which 179 do not fulfill the social function of the property, and total approximately 12 hectares of idle areas, testing, therefore, the possibility of implementing type 2 ZEIS. policies to combat property idleness, through the Maceió Master Plan (2005) and the Urban Planning Code (2007) and affirm the need to rethink the insertion of the population in areas with good infrastructure conditions.



## Lista de Ilustrações

Figura 1. Mapeamento, in loco.....	12
Figura 2. Vista de parte do bairro Centro pelo Mirante de São Gonçalo.....	14
Figura 3. Incorporação dos instrumentos do Estatuto da Cidade nos Planos Diretores a partir das análises dos relatórios municipais e estaduais.....	21
Figura 4. Implantação de conjuntos habitacionais em Maceió - COHAB e IPASEAL - no período de vigência do BNH.....	27
Figura 5. Distribuição dos empreendimentos pelo PMCMV em Maceió (0 a 3 salários mínimos).....	29
Figura 6. Critérios de identificação de vazios urbanos.....	32
Figura 7. Situação do Estado de Alagoas, Cidade de Maceió e Bairro Centro.....	34
Figura 8. Divisão geomorfológica do município de Maceió.....	35
Figura 9. Mapa de ações prioritárias nos bairros afetados pela subsidência do sol.....	37
Figura 10. Situação do bairro Pinheiro após evacuação e demolições de edificações.....	39
Figura 11. Comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em Maceió.....	39
Figura 12. participação das faixas de renda no déficit habitacional das regiões, no total das regiões metropolitanas e nas demais áreas, em 2019.....	43
Figura 13. Capela de São Gonçalo (atual Igreja Matriz) rodeada pelo povoamento.....	45
Figura 14. Na esquerda, planta elaborada por José da Silva Pinto, retratando a Vila Maceió em 1820. A planta da direita, elaborada por Carlos Mornay, é correspondente à Vila no período de 1841.....	46
Figura 15. Vida urbana da região conhecida como Boca de Maceió (atual Centro).....	47
Figura 16. Síntese das propostas para as calçadas e passeios no ano de 1980.....	50
Figura 17. Imóvel notificado pela prefeitura no Programa de Combate aos Imóveis fechados e abandonados.....	52
Figura 18. Imóveis notificados pela SEDET até novembro de 2019.....	53
Figura 19. Início das obras do Programa Renasce Salgadinho.....	54
Figura 20. Vista aérea do bairro Centro.....	55
Figura 21. Características do tecido urbano do bairro Centro.....	56
Figura 22. Projeção populacional para os anos de 2017-2020 nos bairros de Maceió.....	57
Figura 23. Mapa de setorização do bairro Centro, conforme Código de Urbanismo vigente.....	59

Figura 24. Mapa de uso e ocupação do solo .....	61
Figura 25. Edificação de uso misto (comercial+residencial) situado na SPR-1, na Rua Augusta.....	62
Figura 26. Rua do Comércio - Calçadão do Centro de Maceió.....	63
Figura 27. Presença do comércio informal - Rua do comércio.....	63
Figura 28. Mapa de Infraestrutura urbana do bairro Centro.....	64
Figura 29. Entorno da Praça Marechal Deodoro em dia de manifestação.....	65
Figura 30. Entorno da Praça dos Martírios.....	65
Figura 31. Mapa de espaços livres públicos.....	66
Figura 32. imóvel abandonado em mau estado de conservação.....	67
Figura 33. Imóvel vago localizado na Rua do Comércio.....	68
Figura 34. imóvel em estado de subutilização, situado entre a Rua do Comércio e Av. Moreira Lima.....	68
Figura 35. Lote vago no entorno do Riacho Salgadinho.....	69
Figura 36. Vazio urbano resultado da demolição de edificação preexiste.....	69
Figura 37. Estacionamento rotativo no bairro do Centro.....	70
Figura 38. Definição do recorte para estudo.....	71
Figura 39. Mapa de uso e ocupação do solo de recorte definido.....	73
Figura 40. Construção evidenciada na porção oeste do recorte, do edifício empresarial “Grand Vue”.....	74
Figura 41. Mapa de principais instituições e serviços no recorte de estudo.....	75
Figura 42. Mapa de análise de gabarito do recorte em estudo.....	76
Figura 43. Mapa de tipos de vazios urbanos na área do recorte.....	78
Figura 44. Mapa de vacância por quadras do recorte em estudo.....	79
Figura 45. Matriz SWOT (ZR8- CENTRO).....	82
Figura 46. Área por lote vacante no recorte definido.....	83
Figura 47. Público prioritário para ocupação da ZEIS.....	85
Figura 48. Usos complementares propostos (carentes na ZR-8 Centro).....	85
Figura 49. Imóveis em venda situados no bairro Centro.....	88
Figura 50. Esquema de lote não utilizado.....	90
Figura 51. Lotes não utilizados - até 125m <sup>2</sup> e entre 125m <sup>2</sup> a 250m <sup>2</sup> .....	91
Figura 52. Lotes não utilizados - 250m <sup>2</sup> até 1000m <sup>2</sup> .....	92
Figura 53. Lotes não utilizados acima de 1000m <sup>2</sup> .....	93
Figura 54. Esquema de imóvel não utilizado.....	94

Figura 55. Imóveis não utilizados.....	95
Figura 56. Esquema de imóvel subutilizado.....	96
Figura 57. Imóveis subutilizados.....	97
Figura 58. Esquema de lote subutilizado.....	98
Figura 59. Lotes subutilizados.....	99

## Lista de Quadros

Quadro 1. Déficit habitacional por componentes, 2019.....	41
Quadro 2. Habitação precária por componente, 2019.....	42
Quadro 3. Composição percentual dos componentes do déficit habitacional por sexo do responsável pelo domicílio, 2019.....	43
Quadro 4. Quantidade de lotes por uso identificado na área do recorte.....	72



# Sumário

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>11</b>
<b>2. PRINCÍPIOS NORTEADORES</b>	<b>15</b>
2.1. O DIREITO À CIDADE NO ESPAÇO URBANO	15
2.2. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	17
2.3. ESTATUTO DA CIDADE E OS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA	19
2.3.1. AS ZEIS COMO POSSIBILIDADE	22
2.4. POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA	24
2.4.1. REFLEXOS NA CIDADE DE MACEIÓ	26
2.5. OS VAZIOS URBANOS	30
<b>3. DA CIDADE AO BAIRRO</b>	<b>34</b>
3.1. A CIDADE DE MACEIÓ	34
3.1.1. O DÉFICIT HABITACIONAL	41
3.2. O BAIRRO CENTRO	44
3.2.1. CONTEXTO HISTÓRICO E DE FORMAÇÃO	44
3.2.2. PROPOSTAS E INTERVENÇÕES PARA O CENTRO	49
3.2.3. O CENTRO HOJE	55
<b>4. PROPOSITIVO: ZEIS TIPO 2</b>	<b>71</b>
4.1. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO	71
4.2. DIRECIONAMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2	80
4.2.1. AOS VAZIOS	100
4.2.2. DIRETRIZES PARA A GESTÃO	102
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>103</b>
<b>6. REFERÊNCIAS</b>	<b>105</b>
<b>7. ANEXOS</b>	<b>110</b>

# 1. INTRODUÇÃO

Assim como muitas cidades brasileiras, a metade do século XX sinalizou para Maceió um aumento expressivo de sua ocupação, impulsionada pela migração cidade-campo em busca de oportunidades. A ausência de Planejamento Urbano e políticas públicas nesse processo, associadas aos interesses especulativos em função do capital, pelo valor da terra, acarretou em ocupações cada vez mais periféricas e de baixa qualidade, na medida em que ocasionou a expansão da malha urbana, o espraiamento da cidade e fez surgir espaços vagos em meio à cidade consolidada.

Nesse contexto, a Constituição Federal de 1988 sinalizou um marco no enfrentamento das questões de acesso desigual à cidade, quando firmou um capítulo - artigos 182 e 183 - referente à Política Urbana, e mencionou o cumprimento da função social da propriedade e da cidade como um bem comum. Por sua vez, o Estatuto da Cidade, regulamentado em 2001, direcionou ao Poder Público Municipal a responsabilidade de efetivar os princípios constitucionais

estabelecidos e ofertou instrumentos para tais finalidades. O Plano Diretor de Maceió (MACEIÓ, 2005), vigente até o momento da pesquisa, apropriou e incorporou essas ferramentas para o desenvolvimento urbano.

Apesar de firmado em documento municipal o interesse de cumprir os princípios constitucionais e a função social da propriedade, pouco se mensura sobre os avanços e usos dos instrumentos urbanísticos em Maceió para o benefício da população. Conforme Santos Junior e Montandon (2011), essa dificuldade da gestão para regulamentar, monitorar e aplicar os instrumentos sinaliza a ausência de uma estrutura administrativa para o exercício do planejamento urbano quanto aos recursos técnicos, humanos, tecnológicos e materiais, e a baixa participação e controle social voltados para a cultura participativa de construção da política de desenvolvimento urbano.

Motivado pelo interesse em compreender o funcionamento da política urbana para aplicação e benefício dos interesses coletivos, essa pesquisa estabelece como recorte imediato, o bairro Centro, em Maceió-AL, devido a sua relevância histórico-cultural e por representar um importante núcleo comercial, institucional e de serviço para a cidade.

Outro aspecto para sua escolha foi o esvaziamento e perda da função residencial do bairro, acentuando a presença de vazios urbanos. Vê-se, nesses vazios, potencial de utilização dos instrumentos urbanísticos para efetivação da função social da propriedade. Posteriormente, define-se uma porção do bairro, a fim de melhor compreender sua dinâmica e propor intervenções que incentivem o uso habitacional.

Visando alcançar o objetivo proposto, foram feitas revisões bibliográficas por meio de documentos oficiais, livros, dissertações, monografias e artigos científicos a fim de ampliar a compreensão sobre as temáticas tratadas. Realizou-se também, visitas *in loco*, consultas em ferramentas como Google Maps e Bases cartográficas a fim de melhor caracterização da área de estudo. Destaco, portanto, a limitação no desenvolvimento da pesquisa, realizada durante a pandemia de Covid-19 a nível global, e que recomendou o distanciamento social, impossibilitando o apuramento de dados durante período de maior incidência do vírus.

**Figura 1.** Mapeamento, *in loco*.



**Fonte:** Autor, 2021.



A pesquisa se estrutura em três capítulos, no qual o primeiro traz um aporte teórico, com princípios norteadores, como: o direito à cidade, a função social da propriedade, a política habitacional brasileira, com reflexos em Maceió, os instrumentos da política urbana e o entendimento sobre os vazios urbanos. Para o entendimento sobre o direito à cidade, é citado Lefebvre (1972), Frota (2019), Maricato (1979), Jacobi (1986), Bonduki (1986) e Methivet (2010). A função social da propriedade é entendida através de Marinho (2018), a Cartilha da Função Social da Propriedade de São Paulo (2015), Flores e Santos (2002) e Brasil (1988), por meio da Constituição Federal. O Estatuto da cidade impresso por Brasil (2001), traz também referências de Rolnik e Saule Júnior (2002), Santos Junior e Montandon (2011) e Maceió (2005). A política habitacional brasileira e seus reflexos em Maceió trazem a visão de Bonduki (2008), Rolnik et al (2017), Aragão e Cardoso (2012), Santana (2006), Zacarias (2004), Bonates (2008), Belém (2007), Cunha *et al* (2017) e Mello (2019). Os vazios urbanos são descritos pela perspectiva do Manual de Reabilitação de Áreas Centrais (BRASIL, 2008), Oliveira e Barcellos (1987), Cardoso (2012) e Ferreira (1996), Maricato

(2013), Santana (2006), Lins et al (2010), Dittmar (2006), Portas (2000) e Borde (2006).

O segundo capítulo caracteriza a cidade de Maceió e o bairro Centro, desde o seu contexto histórico e de formação, até acontecimentos atuais. Esse diagnóstico explicita as demandas da cidade e a existência de vazios urbanos no bairro, o qual é delimitado por um recorte posteriormente. A formação da cidade com importância do bairro Centro é trazida por Craveiro Costa (1981), Faria (2004), Carvalho (2020), Histórias de Alagoas (2015), Cavalcanti (1998), Almeida (2017) e Maceió Antiga (2015). A caracterização atual da cidade e bairro fundamenta-se em dados do IBGE (2010 e 2021), Japiassú (2015), Santos *et al* (2021), FipeZap (2021), SINDUSCON (2019), APSA (2021), Carvalho (2021), APMP (2017), Plano Diretor Municipal (MACEIÓ, 2005), Código de Urbanismo (MACEIÓ, 2007) e Mishina (2019).

O terceiro capítulo define recorte prioritário para maiores análises e proposição de diretrizes a fim de minimizar os vazios urbanos e incentivar o uso habitacional no recorte definido. Por fim, baseado nas temáticas levantadas no decorrer da pesquisa, propõem-se, para o recorte, a implementação de uma Zona Especial de Interesse Social do tipo 2.

## **OBJETIVO GERAL:**

Demonstrar a viabilidade política de ocupação de vazios urbanos no bairro Centro, em Maceió - AL, visando promover a democratização dos seus espaços e incentivar o uso habitacional por meio da proposição de estratégias obtidas pela análise dos instrumentos urbanísticos.

## **OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

1. Refletir sobre as implicações dos vazios urbanos, assim como a importância da função social da propriedade e dos instrumentos urbanísticos previstos em Lei Federal e implantados no Plano Diretor de Maceió;
2. Caracterizar socioespacialmente o bairro Centro, em Maceió - AL, e identificar seus condicionantes normativos;
3. Elaborar proposta que contribua para minimizar os vazios urbanos e a ociosidade, assim como incentivar o uso habitacional na área de estudo.

Figura 2. Vista de parte do bairro Centro pelo Mirante de São Gonçalo.



Fonte: autor, 2022.

## 2. PRINCÍPIOS NORTEADORES

Esse capítulo aborda temáticas intrínsecas ao desenvolvimento da pesquisa. Antes de adentrar ao diagnóstico da área em estudo, faz-se necessário contextualizar e articular as teorias. Para tanto, serão tratados temas como o direito à cidade como perspectiva de mudanças sociais e territoriais, a função social da propriedade, o estatuto da cidade e seus instrumentos urbanísticos, a atuação da política habitacional brasileira com reflexo na ocupação da cidade de Maceió para, por fim, tratar os vazios urbanos e sua formação.

### 2.1. O DIREITO À CIDADE NO ESPAÇO URBANO

Para pensar na distribuição igualitária do espaço, faço necessário tomar como partida a ideia do direito à cidade, definida inicialmente por Henri Lefebvre, em seu livro “*Le droit à la ville*”, publicado no ano de 1968, na França. Essa análise e conceito surgem através das transformações ocorridas nas

cidades europeias do século XVIII com o avanço do modo de produção capitalista.

O avanço do modo de produção capitalista acarretou não somente alterações na forma de produção, como também nas relações sociais e no modo que os indivíduos ocupavam determinados espaços. O espaço deixou de ser espontâneo e neutro e passou a ser um instrumento dotado de estratégias. Entre essas estratégias estava o afastamento da classe operária para lugares prescritos, a subordinação social às regras institucionais, ao espaço e poder, e a conservação das relações de produção capitalista (LEFEBVRE, 1972).

O direito à cidade emerge como uma resposta a esse processo segregatório, confrontando-o a fim de superar as desconformidades entre a realidade e a possibilidade. É a recusa ao afastamento da realidade urbana por uma organização discriminatória, se caracterizando também como um movimento pela busca da democracia de fato. Significa o direito dos cidadãos-cidadinos de fazer parte de todas as relações sociais; das redes de comunicação, das informações e das trocas. Corresponde também ao direito de encontro e das reuniões, sendo função dos lugares responder às necessidades da vida social.



Nesse contexto, Henrique Frota (2019) diz que o direito à cidade se mostra como um ideário anticapitalista que busca resgatar os valores de uso e a proteção da vida em contraposição à ideia de cidade mercadoria, que privatiza e mercantiliza os serviços, os espaços e os corpos. Esse direito, para ele, apenas será conquistado pela superação das opressões e uma mudança cultural radical.

Ermínia Maricato (1979) compreendeu que o direito à cidade está relacionado com a ampliação da consciência para o direito à terra e que essa relação daria qualidade às reivindicações populares que surgiriam. Além disso, ela caracterizou o direito à cidade como um sentido mais amplo para se pensar nas maneiras desiguais que a cidade é produzida, não limitando-o ao acesso à terra mas tratando-o também como uma busca pelo direito à cidadania e à vida na cidade.

Pedro Jacobi (1986) traz o direito à cidade como o direito à vida urbana, à habitação e à dignidade, só sendo possível em uma cidade que rompe com as amarras do passado em busca da democracia. Desse modo, o direito à cidade está relacionado como uma série de anseios nas

cidades e sua negação resultaria na negação de todos outros direitos.

Percebe-se, desde então, a amplitude do termo e a diferente interpretação pelos variados pensadores. Nabil Bonduki (1986) faz uso do termo em sua dissertação de mestrado sobre a luta pela gestão popular em projetos habitacionais para tratar das demandas das periferias da cidade de São Paulo. Nela, o direito à cidade significa reivindicar por melhorias na infraestrutura dos bairros pobres, mais ainda, o acesso à água e luz, ao transporte, pavimentação e aos equipamentos urbanos.

O direito à cidade, no Brasil, foi traduzido a partir das demandas concretas por habitação, equipamentos urbanos, infraestrutura e transporte, tendo em vista as condições precárias que a maior parte da população urbana do país vivia e vive até os dias atuais. Além disso, havia um contexto de reivindicação pela ampliação da cidadania e da participação política nas cidades, fruto do processo de redemocratização. (FROTA, 2019)

A ideia do direito à cidade foi assimilada com as propostas da reforma urbana. Essa associação ocorreu porque ambas tratavam direta ou indiretamente de reduzir os níveis de

injustiça social no meio urbano e promover uma maior democratização do planejamento e gestão das cidades. (SOUZA, 2001)

Com a valorização extrema do capital, o direito à cidade está restrito para grande parte da sociedade, estando confinado aos privilegiados político e economicamente. Estes, por sua vez, detêm os mecanismos de poder e moldam as cidades ao seu gosto. No espaço, esse processo resulta na priorização do valor de troca pelo valor de uso, que gentrifica e segrega a população dos privilégios da vida urbana, intensificando a deterioração do espaço urbano, provocando ocupações irregulares em áreas acidentalmente frágeis e agravando as condições da pobreza social.

Trazer essa discussão, numa pesquisa que discutirá habitação, mas não somente, é afirmar que a temática a ser tratada é muito mais abrangente e ultrapassa as definições do direito à moradia. A moradia não se limita ao espaço físico da habitação. O direito à cidade, aqui, é o direito à existência, ao pertencer às relações sociais, é poder usufruir da centralidade e do acesso aos equipamentos e serviços públicos, se deslocar com facilidade, estudar e trabalhar, é a inclusão da população mais vulnerável nas soluções urbanas.

Assim como defendido por Mathivet (2010, p.21), o direito à cidade deve possibilitar a construção de uma cidade onde possa viver dignamente e onde todos os indivíduos sintam-se pertencentes a ela, sendo possível a distribuição equitativa de diferentes recursos como trabalho, saúde, educação, moradia, da participação e acesso à informação.

## 2.2. A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A possibilidade de construção de uma cidade digna a todos os indivíduos, pregada pelos pensadores urbanos sobre o direito à cidade, se interliga e depende da efetivação dos variados direitos, entre eles, o direito à propriedade, estabelecido através da função social. Não há direito à cidade sem o cumprimento da função social da propriedade, destacada na Constituição Federal de 1988 e firmada pelo Estatuto da Cidade em 2001.

Ressalta-se que a concepção que se sustenta até os dias atuais e que perpetua a propriedade privada como um direito absoluto advém do processo desigual de desenvolvimento das cidades, que derivou inúmeras

consequências à população, especificamente a camada mais pobre. Muitas vezes excluídas da moradia formal e adequada geralmente localizada nas áreas centrais da cidade, essa população é obrigada às ocupações em áreas periféricas e sem infraestrutura da cidade.

Na medida que há pessoas residindo nesses espaços precários, existem muitos imóveis ociosos na área central, dotada de estruturas. Esse espraiamento não gera problemas apenas para a população que se vê obrigada aos maiores deslocamentos e piores condições de habitabilidade, mas também ao Poder Público que se vê obrigado a investir em infraestrutura e serviços públicos para mais áreas da cidade. (SANTANA, 2006; MARINHO, 2018).

Apesar de pautar discussões atuais, a propriedade e sua função social já era abordada antes mesmo da Constituição Federal de 1988. A função social da propriedade é encontrada, mesmo que indiretamente, na Constituição Federal de 1934, por meio da afirmativa de que o direito da propriedade não deve ir contra o interesse social ou coletivo. Já a Constituição Federal de 1946 condicionou a propriedade ao bem-estar social. Além disso, a função social da propriedade ganhou importância por meio da ampliação dos movimentos pela

reforma urbana provenientes da crise financeira brasileira dos anos 1970 (Marinho, 2018, p. 47) (MARINHO, 2018)

Foi através da Emenda Popular da Reforma Urbana, apresentada na Assembleia Nacional Constituinte (1987-1988) que a questão do direito à propriedade foi enfim firmada e inserida na Constituição Federal Brasileira de 1988. Entre seus objetivos, a emenda destacava a democratização do solo urbano e o combate à especulação imobiliária.

No ano de 2015, a Prefeitura de São Paulo elaborou, em articulação com o Plano Diretor, uma cartilha que aborda a temática da função social da propriedade. Essa cartilha explicita a finalidade da propriedade para atender os interesses da sociedade e para uma distribuição equilibrada através do uso racional dos imóveis, evitando assim a ociosidade de terrenos ou edificações que venham a prejudicar as dinâmicas na cidade:

Assim, a propriedade urbana cumpre sua função social quando seu uso é compatível com a infraestrutura, equipamentos e serviços públicos disponíveis, e simultaneamente colabora para a segurança, bem estar e desenvolvimentos dos usuários, vizinhos e, por fim, da população como um todo. É, portanto, condição para efetivar o Direito à cidade (São Paulo, 2015, p.5)

Nesse mesmo contexto, a cartilha intensifica que uma propriedade ociosa que não cumpre sua função social contribui para a manutenção do déficit habitacional das cidades brasileiras e direciona a população a residir em áreas distantes das ofertas de serviços públicos e essenciais. De acordo com Flores e Santos (2002), é dever do Poder Público fazer cumprir a Função Social da Propriedade Urbana para beneficiar a urbanização da cidade e o seu aproveitamento, a fim de se fazer justiça social. Evidencia-se então que a função social da propriedade é de finalidade coletiva e que não deverá viabilizar o predomínio dos objetivos individuais em detrimento de um meio urbano mais justo e equitativo à toda população.

Temáticas centrais dessa pesquisa se inserem através do não cumprimento da função social da propriedade, como o uso inadequado de imóveis urbanos, o não aproveitamento da infraestrutura existente na cidade, as questões das centralidades e da sua dinâmica segregadora e especulativa, e a ocupação de áreas fragilizadas ambientalmente pela população de baixo poder aquisitivo.

É importante que os municípios criem e implementem políticas públicas que incorporem mecanismos do Estatuto da Cidade para que haja de fato o cumprimento da Função Social

da Propriedade e atuem de forma plural para atender as demandas sociais, que essas leis não sejam abordadas apenas em cunho teórico, mas que sejam potencializadora da efetivação da função social da propriedade.

## **2.3. ESTATUTO DA CIDADE E OS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA**

A Constituição Federal de 1988 foi o principal mecanismo de incentivo para a criação do Estatuto da Cidade quando, pela primeira vez, incluiu um capítulo referente à política urbana, por meio dos artigos 182 e 183, os quais previam a garantia do direito à cidade, da função social da cidade e da propriedade e a democratização da gestão urbana. Apesar desse incentivo, viu-se a necessidade de uma legislação específica para que os instrumentos e diretrizes previstos pudessem ser implementados.

Em 2001, o projeto de Lei 181/1989 foi sancionado e definido como Estatuto da Cidade - EC; uma importante ferramenta da política urbana, conquistada no processo de redemocratização do país e por meio da luta dos movimentos

sociais pela reforma urbana, responsável pelo estabelecimento de normas de ordem pública e interesse social, destinando o uso da propriedade urbana para o bem coletivo, bem-estar dos cidadãos e equilíbrio ambiental (BRASIL, 2001, p.15). Diante dessas condições, o Estatuto da Cidade passou a atribuir responsabilidades aos municípios para o cumprimento da função social da propriedade através dos Planos Diretores; estes, por sua vez, com o objetivo de ordenar as cidades conforme seus interesses, definindo objetivos e diretrizes específicas.

Apesar do Plano Diretor ser tratado antes mesmo do estabelecimento do Estatuto da Cidade, a referida lei incentivou sua implementação em diversos municípios, assim como possibilitou e condicionou a atuação da sociedade civil e movimentos sociais junto ao Poder Público nas tomadas de decisões. O Estatuto da cidade trouxe para os Planos Diretores, instrumentos que podem garantir direitos aos cidadãos através da capacidade de intervenção do poder público sobre a terra urbana. Conforme Rolnik e Saule Júnior (2002), os Instrumentos da Política Urbana são divididos em três grupos: de Indução do Desenvolvimento Urbano, de

Regularização Fundiária e de Democratização da Gestão Urbana.

Os **Instrumentos de Indução do Desenvolvimento Urbano** possuem o objetivo de induzir e exigir do proprietário, a promoção adequada do uso do seu imóvel, evitando a não utilização, não edificação ou subutilização do mesmo. Entre esses instrumentos estão: o Parcelamento, Edificação ou Utilização compulsórias (PEUC); o IPTU progressivo no tempo; a Desapropriação com pagamento em títulos; Direito de Superfície; Transferência do Direito de Construir; Consórcio Imobiliário; e Direito de Preempção.

Os **Instrumentos de Regularização Fundiária** são responsáveis por possibilitar novas formas de legalização para ocupações feitas por populações de baixa renda em áreas que não lhes pertenciam legalmente (ROLNIK; SAULE JÚNIOR, 2002, p.153). Entre esses instrumentos estão: o Usucapião Especial do Imóvel Urbano; Concessão Especial para Fins de Moradia; Concessão de Direito Real de Uso (CDRU); e as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS).

Por fim, os **Instrumentos de Democratização e Gestão Urbana** tem o objetivo de garantir participação direta do cidadão nas tomadas de decisão junto ao Poder Público,



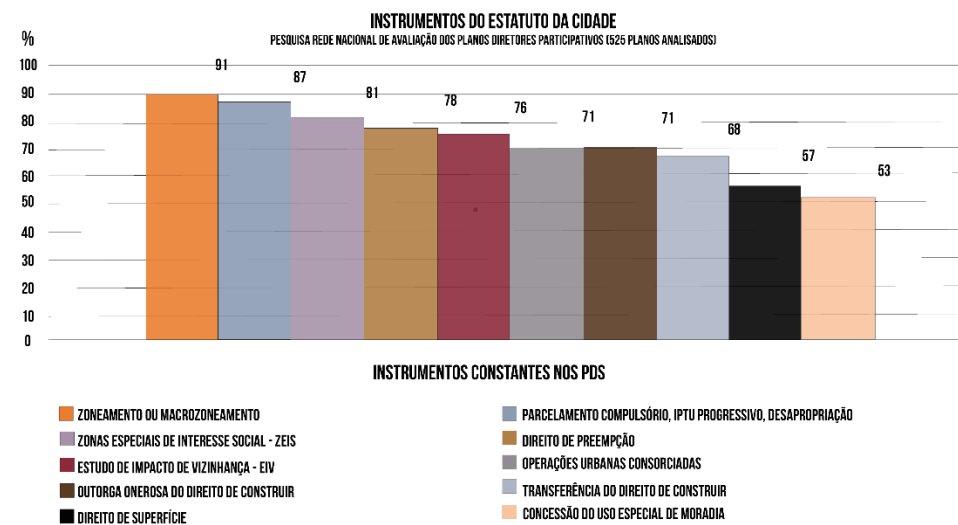
garantindo a democracia, justiça, proteção e concretização dos direitos da pessoa humana e a construção de uma sociedade plural. (ROLNIK; SAULE JÚNIOR, 2002, p.205). Entre esses instrumentos estão os Órgãos Colegiados de Política Urbana; Debates, Audiências e Consultas Públicas; Conferências sobre assuntos de Interesse Urbano; Iniciativa Popular; Gestão Orçamentária Participativa; e Gestão Participativa Metropolitana.

Uma avaliação da efetividade dos instrumentos nos Planos Diretores após dez anos do Estatuto da Cidade<sup>1</sup>, organizada por Santos Junior e Montandon (2011), constatou uma evolução na incorporação desses instrumentos pelos Planos Diretores municipais. Entre as 526 leis avaliadas, de diferentes municípios, foi demonstrada a incorporação de zoneamentos e macrozoneamentos (91%), das Zonas Especiais de Interesse Social (81%), do conjunto de instrumentos compostos por Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, IPTU Progressivo no Tempo e

<sup>1</sup> A Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação de Planos Diretores Participativos fez parte de um conjunto de ações coordenadas pela Secretaria Nacional de Programas Urbanos (SNPU) para apoiar a implementação do Estatuto da Cidade nos municípios brasileiros. Esse projeto realizou a avaliação qualitativa de Planos Diretores em todo o

Desapropriação (87%), Outorga Onerosa do Direito de Construir (71%) e das Operações Urbanas Consorciadas (71%) (SANTOS JÚNIOR; MONTANDON, 2011, p.31)

Figura 3. Incorporação dos instrumentos do Estatuto da Cidade nos Planos Diretores a partir das análises dos relatórios municipais e estaduais.



Fonte: SANTOS JÚNIOR; MONTANDON (2011, p.33), adaptado pelo autor, 2022.

Brasil, em parceria com a Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ), através do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR), mobilizando a sociedade e os pesquisadores de todo o país, o que possibilitou a construção de um quadro do planejamento urbano no Brasil.

O Plano Diretor vigente, da cidade de Maceió (MACEIÓ, 2005), traz em seu conteúdo os Instrumentos de Controle Urbano e Ambiental, Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano e os Instrumentos da Regularização Fundiária. Os Instrumentos de Controle Urbano e Ambiental aborda o Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo Prévio de Impacto Ambiental (EIA). Os Instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Urbano trazem como possibilidade, a utilização do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o IPTU Progressivo no Tempo, Desapropriação com Pagamentos em Títulos, Consórcio Imobiliário, Direito de Preempção, Outorga Onerosa do Direito de Construir, Operações urbanas consorciadas, Transferência do Direito de Construir e o Direito de Superfície. Os Instrumentos de Regularização Fundiária são tratados através da Concessão do Direito Real de Uso, Concessão de uso especial para fins de moradia e Usucapião do Imóvel Urbano e a instituição das ZEIS.

Apesar da possibilidade da aplicação desses instrumentos sob a terra urbana, evidencia-se em mapeamentos do mesmo documento (MACEIÓ, 2005) a demarcação de apenas três instrumentos no território da

cidade de Maceió, sendo a Operação Urbana Consorciada, Outorga Onerosa do Direito de Construir e de Preempção (ANEXO I). Necessita-se, portanto, de melhor aprofundamento quanto às necessidades da cidade de Maceió, pelo Poder Público para, por fim, demarcar e tornar possível a utilização dos instrumentos da política urbana para benefício coletivo.

### 2.3.1. AS ZEIS COMO POSSIBILIDADE

Tratada a partir dos anos 80 e incluída no Estatuto das Cidades como instrumento da política fundiária, as Zonas Especiais de Interesse Social possuem grande importância na inclusão socio territorial demandado pelo processo de urbanização excludente nas cidades brasileiras. As ZEIS consistem na inserção, por meio do zoneamento da cidade, de uma categoria que permita, conforme plano específico, o estabelecimento de padrão urbanístico próprio para a área delimitada. (BRASIL, 2001, p.156).

É a inclusão da população de menor renda no direito à cidade e à terra urbana servida de equipamentos e infraestrutura, tanto por meio da delimitação de áreas previamente ocupadas por assentamentos precários, quanto por meio da delimitação de vazios urbanos e de imóveis subutilizados,

destinados à produção de novas moradias populares. (BRASIL, 2009, p.17)

Entre os objetivos do estabelecimento de ZEIS destacam-se a inclusão de parcelas da cidade que não tem possibilidade de ocupação do solo urbano nas regras legais, regular o mercado e o preço de terras urbanas, aumentar a oferta de terras para o mercado urbano de baixa renda, permitir a introdução de serviços e infraestrutura urbana em locais carentes dessa demanda e aumentar a arrecadação do município através da ocupação e regularização de áreas vazias ou precárias.

Sendo assim, as ZEIS possuem duas classificações básicas, podendo ser de áreas ocupadas por assentamentos precários - ZEIS 1 - ou de áreas vazias ou subutilizadas - ZEIS 2-, destinada predominantemente para produção de HIS. Elas devem ser criadas por lei municipal e devem prever a aplicação conjunta dos instrumentos de indução do desenvolvimento urbano e cumprimento da função social da propriedade.

O Plano Diretor de Maceió define o instrumento das ZEIS como áreas públicas ou privadas, destinadas a segmentos da população em situação de vulnerabilidade

social, prioritárias no atendimento a programas e projetos habitacionais, e as classificam como ZEIS 1 e ZEIS 2. (MACEIÓ, 2005, p.50).

Embora conste em documento do Plano Diretor, o qual traz definições e critérios para a implantação das ZEIS 1 e ZEIS 2 sob a terra urbana municipal, evidencia-se a fragilidade e utilização desse instrumento. As ZEIS 1 são delimitadas em 68 propostas preliminares (ANEXO II), enquanto que as ZEIS 2 não apresentam nenhum tipo de delimitação oficial, constando apenas como possibilidades de implementação.

A importância da delimitação de ZEIS tipo 2 está na possibilidade de democratização do solo urbano através da utilização de imóveis e terrenos vagos e subutilizados, viabilizando um melhor aproveitamento da infraestrutura existente. Essa demarcação visa, entre outras coisas, o cumprimento do direito constitucional à moradia e à cidade. Desse modo, evidencia-se a necessidade de delimitação e implementação das ZEIS 2 nas áreas centrais e bem localizadas da cidade de Maceió, contrapondo com o grande número de vazios urbanos disponíveis nessas áreas.

## 2.4. POLÍTICA HABITACIONAL BRASILEIRA

Para discutir a ocupação das cidades brasileiras, especialmente nas áreas centrais, faz-se necessário um breve panorama da Política Habitacional brasileira e como a mesma tratou o solo urbano em diferentes etapas e gestões, com foco no BNH - início do papel intervencionista do Estado na oferta de moradia - e programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV) para posteriormente, analisar como as mesmas refletem e se configuram na cidade de Maceió.

De acordo com a lógica estabelecida por Santana (2006), o processo de urbanização brasileiro demarcou as formas de ocupação da maioria da população - especialmente a de baixa renda - através das lógicas de segregação espacial reforçadas pelo Estado atuando junto com o mercado imobiliário. Essa parceria, privilegiando sempre os interesses do capital por meio do padrão especulativo de terras, impactou na formulação e implantação das políticas públicas habitacionais no país, principalmente no período de 1964 a 1986, de existência do Banco Nacional de Habitação (BNH).

O BNH, por sua vez, surgiu durante o governo militar e como uma resposta à crise de moradia que o país presenciava. Durante vinte e dois anos de funcionamento, o Sistema Brasileiro de Habitação (SFH) financiou a construção de 4,3 milhões de unidades novas, sendo 2,4 milhões com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), para o setor popular e 1,9 milhões de moradias com recurso do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), para o mercado de habitação para a classe média. (BONDUKI, 2008, p.73).

Apesar dos avanços na oferta habitacional, houveram erros do ponto de vista arquitetônico e urbano durante a implantação do programa. O BNH possibilitou a construção de conjuntos na periferia das cidades, gerando assim bairros dormitórios e acarretando no distanciamento físico e social entre regiões. As peculiaridades de cada local também foram desconsideradas e aspectos culturais, ambientais e urbanos foram desprezados para dar vez às soluções padronizadas e de baixa qualidade de moradia.

Conforme Rolnik *et al* (2017), em uma avaliação sobre a situação dos terrenos utilizados para produção de habitação pelo BNH constatou que apenas 10% estavam locados dentro

da malha urbana ou contíguos a ela, e eram dotados de acesso, e serviços de abastecimento de água e energia elétrica. Outra decorrência dessa política habitacional foi o aumento nos custos com transporte, agravando ainda mais a situação financeira da população, e o aumento dos vazios nos espaços intraurbanos e centralizados da cidade, intensificando a lógica do mercado capitalista.

A extinção da política do BNH se deu em 1986 e sinalizou uma queda na produção formal de habitação pelo Estado. O retorno da ascensão da produção habitacional pelo poder público se deu em 2009 quando, por meio de estratégia para frear a crise imobiliária mundial, foi anunciado o Programa Minha Casa, Minha Vida.

A princípio, o programa visava estimular as atividades econômicas da construção civil e reduzir o déficit habitacional no país, oferecendo crédito à produção e ao consumo de habitação destinado a famílias com renda de até 10 salários mínimos. O programa buscava atender três faixas salariais distintas e com diferentes mecanismos de contratação: A Faixa 1 atenderia famílias com renda mensal até R\$1.600,00, a Faixa 2 com renda mensal entre R\$ 1.600,00 até R\$ 3.100,00 e a

Faixa 3, atenderia famílias com renda mensal entre R\$ 3.100,00 e R\$ 5.000,00.

Conforme Aragão e Cardoso (2012) a estratégia inicial de fornecimento de um milhão de unidades habitacionais acelerou a atuação das construtoras na produção das habitações e ocasionou escassez de insumos e mão de obra, refletindo no aumento dos preços no mercado. Ainda conforme os autores, a segmentação de financiamento por renda salarial resultou na forma como cada empreendimento seria construído a fim de amortecer a alta dos preços para a construção. Essa lógica levou o setor imobiliário a atuar de dois modos: utilizando o valor da terra para margem de lucro ou desejando a elevação dos tetos de financiamento pelo governo. Isso resultou na periferização da produção de moradias para famílias de baixa renda e na demanda de ampliação dos tetos de financiamento destinados à família de renda que possui pouco poder de compra. (CARDOSO; ARAGÃO, 2012, p.12)

Desse modo, o modelo do programa transformou a oferta de habitação numa forma de negócio que devesse ser vantajoso para as construtoras e que não necessariamente privilegiasse a população com o direito de morar adequadamente. Os empreendimentos foram locados

majoritariamente na periferia para minimizar o investimento gasto com terreno, reforçando a lógica da segregação socioespacial. O modelo imposto pela política habitacional brasileira acarretou, ao longo da história, no impulsionamento do espraiamento urbano, a proliferação de um padrão urbanístico monofuncional e o estabelecimento de uma divisão territorial entre ricos e pobres. (ROLNIK *et al*, 2015, p.148)

#### 2.4.1. REFLEXOS NA CIDADE DE MACEIÓ

A política do BNH também incidiu em Maceió durante seu período de vigência (1964-1986) e afetou a configuração socioespacial da cidade. Foi através das Companhia de Habitação Popular - COHABs<sup>2</sup> e outras companhias municipais e estaduais que a política habitacional do BNH foi implementada no Estado de Alagoas. Apesar da expressiva oferta de moradia pela COHAB, o Instituto de Previdência e Assistência dos Servidores do Estado de Alagoas (IPASEAL), por meio do BNH, também desempenhou papel importante na

formação de novas áreas de expansão para a cidade e no processo de apropriação da terra pela população de baixa renda. (SANTANA, 2006, p.76)

Beneficiando principalmente os servidores do Estado de Alagoas, o IPASEAL implantou conjuntos em bairros como Poço, Jatiúca, Cruz das Almas, Jacarecica, Antares, Santa Amélia e Serraria, ofertando mais de 5 mil apartamentos situados tanto na planície litorânea quanto na região de tabuleiro da cidade de Maceió. De certo modo, a atuação da companhia desempenhou papel importante na atribuição do caráter habitacional nos bairros onde inicialmente houveram intervenções.

Segundo Zacarias (2004), a COHAB/AL atuou em dois diferentes momentos na cidade de Maceió. Inicialmente (1966-1978) as implantações de conjuntos habitacionais foram direcionadas à planície litorânea e posteriormente (1978-1999) foram direcionadas à região do tabuleiro, o que acarretou num processo de desestímulo da aquisição da casa própria visto que os aluguéis em áreas centrais eram mais baratos e

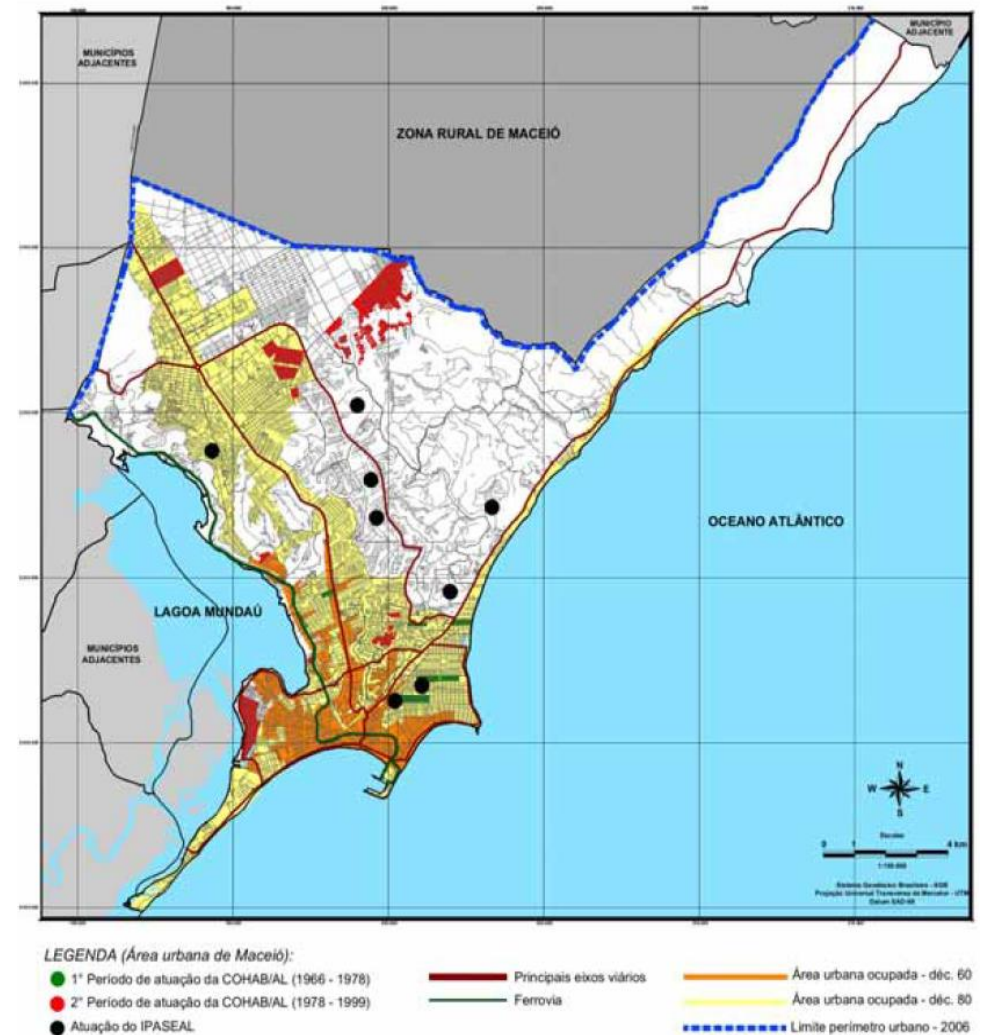
---

<sup>2</sup> A COHAB/AL, originada no ano de 1966, surgiu com o objetivo de enfrentar a questão habitacional por meio da implantação de conjuntos para a população de baixa renda.

possuíam o benefício da localização e proximidade com os equipamentos urbanos.

Não obstante, a atuação da COHAB incentivou a ocupação de bairros mais afastados e pouco habitados na cidade de Maceió por meio da oferta de infraestrutura, ignorando a presença de áreas vazias centrais que passaram a ser valorizadas e contribuíram com a especulação da terra. Esse processo de valorização da terra impossibilitou a população de baixa renda de ocupar os conjuntos habitacionais situados na planície litorânea devido ao alto preço de financiamento, obrigando-a ocupar a periferia da cidade e terrenos ambientalmente fragilizados na planície litorânea.

Figura 4. Implantação de conjuntos habitacionais em Maceió - COHAB e IPASEAL - no período de vigência do BNH.



Fonte: ZACARIAS, 2004.



Conforme Zacarias (2004), os interesses políticos visando o favorecimento dos donos de terra foi o motivo das escolhas das áreas para implantação dos projetos habitacionais. Essa negociação da terra, que beneficiava a minoria da população, dificultou o acesso e ocupação das áreas centrais.

Outro Programa que impactou significativamente a ocupação dos bairros em Maceió foi o Programa de Arrendamento Residencial - PAR. Criado em 1999, o Programa surgiu com tendência contrária às implantações consolidadas pelo BNH. Entre seus objetivos estava a construção de conjuntos residenciais localizados na malha urbana, com o aproveitamento de vazios urbanos (BONATES, 2008). Essa modalidade de conjuntos habitacionais incidiu em Maceió a partir de 2001, através de parceria entre a Prefeitura Municipal e a CAIXA, com arrendamento para famílias com renda entre dois e seis salários mínimos.

Os conjuntos implantados pelo PAR em Maceió, foram divididos em duas fases - PAR I e PAR II - e beneficiaram famílias de diferentes poderes aquisitivos e em diferentes localidades. O PAR I beneficiou as famílias com renda de dois a seis salários mínimos, enquanto que o PAR II beneficiou

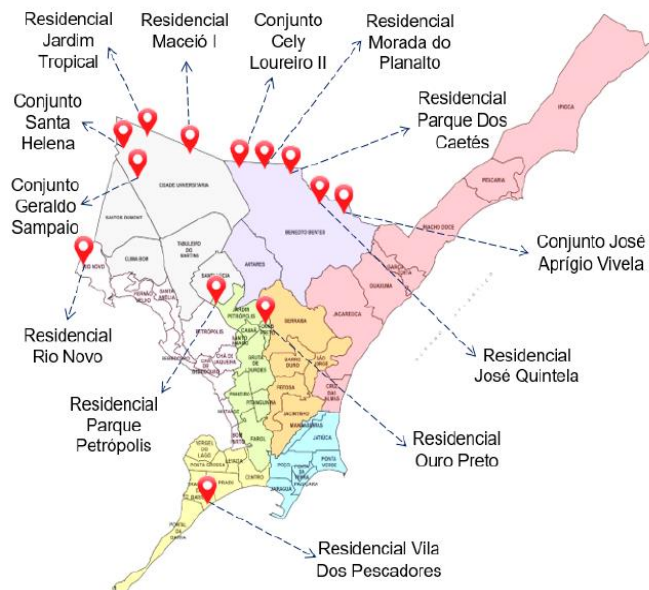
famílias de poder aquisitivo mais baixo; com renda entre dois e quatro salários mínimos. Outra diferença explicitada entre as fases de implantação do Programa trata da localização. Os conjuntos residenciais PAR I foram situados em bairros mais próximos do Centro e os PAR II situados em bairros mais distantes (BELÉM, 2007).

Conforme Belém (2007), o programa entregou, até o ano de 2006, 32 empreendimentos em Maceió - entre apartamentos e casas sobrepostas - totalizando 7.786 unidades residenciais, entre PAR I e PAR II. Os empreendimentos do tipo I, concentraram-se em bairros como Barro Duro, Jacintinho, Pinheiro, Serraria, Tabuleiro dos Martins, São Jorge, Prado, Benedito Bentes, Feitosa, Santa Amélia, Poço e Ouro Preto, e os empreendimentos tipo II foram situados no Tabuleiro dos Martins, Ouro Preto, Cidade Universitária, Santa Amélia e Serraria.

Posteriormente, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), iniciado no ano de 2009, continuou intensificando e implantando empreendimentos habitacionais na região de tabuleiro - parte alta - da cidade de Maceió. Bairros como Benedito Bentes e Cidade Universitária abrigam grande parte desses empreendimentos devido ao preço mais barato da

terra. Conforme Cunha *et al* (2017), Maceió seguiu a regra comum das habitações do PMCMV no Brasil: os empreendimentos destinados às famílias de renda de 0 a 3 salários mínimos ou disponibilizados para as famílias que vivem em áreas de risco ou fruto de desocupação, desapropriação ou reintegração de posse pelo governo, estão destinados aos lugares situados na periferia.

Figura 5. Distribuição dos empreendimentos pelo PMCMV em Maceió (0 a 3 salários mínimos).



Fonte: CUNHA *et al*, 2017

Até 2015, o Programa já havia estimulado a contratação de mais de 38.922 unidades habitacionais em Maceió, 31% dessas unidades destinadas à faixa 1, 54% para faixa 2 e 15% para a faixa 3. De modo geral, os empreendimentos contratados para famílias com rendimento até R\$1800,00 (faixa 1) ficaram concentrados em 6 dos 50 bairros da cidade: Jacarecica, Benedito Bentes, Rio Novo, Cidade Universitária, Ouro Preto e Riacho Doce (MELO, 2019, p.17). Para a autora, esses empreendimentos voltados para faixa 1 ocorreram em terrenos vazios de grandes dimensões e fora do tecido urbano existente, ou seja, em áreas não urbanizadas, a uma distância de 10 a 25 km dos centros de trabalho e lazer da cidade, apresentando ainda, dificuldades de acesso ao transporte público, com poucas linhas de ônibus disponível para os entornos.

Deste modo, fica evidente que a política habitacional instituída no Brasil, nos diferentes períodos e gestões, não beneficiou a população de baixo poder aquisitivo. Não se nega a realização de inúmeras famílias contempladas com a casa própria, mas ressalta-se que as habitações de interesse social ofertadas explicitaram a política de afastamento dessa população da urbanização e dos benefícios da cidade, sendo

necessário repensar tal política, tanto no contexto brasileiro, como na cidade de Maceió, principalmente no ponto de vista de aproveitamento de áreas vazias na cidade infraestruturada.

## 2.5. OS VAZIOS URBANOS

É comum ao andarmos pela cidade, notarmos o não cumprimento da função social da propriedade manifestada através da presença de espaços vagos e ociosos. Esses espaços identificados em grande quantidade, sobretudo nas áreas centrais, se apresentam como um problema urbano e social visto que tira da população possibilidades de ocupações, a priva das trocas e relações, torna ineficiente a oferta de infraestrutura, serviços públicos e equipamentos urbanos, além funcionar como produto para o processo de especulação imobiliária. À medida que as ocupações não ocorrem, esses espaços também se caracterizam como potencialidades, podendo, caso aproveitados, trazer benefícios tanto para a população quanto para o Estado.

Em estudo apresentado pelo extinto Ministério das Cidades (2008) através do Manual de Reabilitação de Áreas

Centrais, foi evidenciada a presença de imóveis vagos em grande número quando comparado ao déficit habitacional brasileiro - 4,5 milhões de imóveis urbanos vagos para um déficit habitacional de 7,9 milhões de moradias - o que faz concluir que há demanda e expectativas de ocupação desses espaços com finalidade habitacional.

Para compreender os vazios urbanos, antes mesmo da sua conceituação, é necessário entender como esses espaços se formam. De acordo com Oliveira e Barcellos (1987), esses espaços se originam e se mantêm como fruto da cidade capitalista à espera da valorização do solo urbano, tornando-os inacessíveis à população que necessita ocupar com habitação e outras atividades.

A década de 1970, no Brasil, foi marcada como um importante período no debate das questões urbanas. Nela, iniciou-se também a discussão acerca dos vazios urbanos que se intensificavam em meio a expansão das cidades. O crescimento das cidades, associado à falta de leis urbanísticas efetivas, ocasionou o aumento de ocupações direcionadas às áreas periféricas e permitiu o surgimento de espaços intersticiais - terrenos não utilizados - à espera da especulação

e valorização imobiliária. (CARDOSO, 2012; FERREIRA, 1996).

Maricato (2013), atribui esse direcionamento periférico das ocupações à política habitacional da época do regime militar no Brasil, por intermédio do Banco Nacional de Habitação - BNH e o Sistema Financeiro de Habitação - FNH, datada e impulsionada a partir do ano de 1964. Segundo ela, esse período foi marcado por um grande crescimento na produção imobiliária com interesse aos setores da construção civil, valorizando o solo de determinadas áreas e derivando vazios dentro do tecido urbano.

Apesar da subjetividade de cada cidade em seu processo de formação, o Manual de Reabilitação de Áreas Centrais (MINC/BRASIL, 2008) atrela o esvaziamento e consequentemente a formação dos vazios nas áreas centrais das cidades brasileiras a determinadas causas comuns:

Dentre elas, estão os novos modelos residenciais e de consumo das classes médias (conjuntos fechados e shopping centers); o desenvolvimento de outros centros financeiros e de serviços; o deslocamento de órgãos da administração pública. Estas causas interagem, correspondem à lógica do capital imobiliário e são reforçadas, em muitos casos, por fortes investimentos públicos em infraestrutura nas novas “centralidades” (MINISTÉRIO DAS CIDADES - BRASIL, 2008, p.24)

Santana (2006) afirma que a temática dos vazios urbanos ainda carece de explicações aprofundadas quanto às causas e consequências de suas formações nas cidades, mas trata como fundamental o entendimento da dinâmica do uso e ocupação do solo diante dos agentes do mercado imobiliário e os processos especulativos. Laranjeiras (2004, *apud* SANTANA, 2006) também defende que a formação dos vazios se associa com o preço da terra e sua localização, não estando atrelada apenas a relação de oferta e demanda.

Tendo em vista o processo de formação das cidades brasileiras e a falta de planejamento associado às políticas habitacionais pouco eficientes na oferta de moradia em áreas centrais e a atuação do setor imobiliário nesses espaços, os espaços vagos e ociosos surgem e se mantêm até os dias atuais, se configurando como um problema urbano a ser enfrentado. Apesar desses fatores, nem mesmo sua conceituação é tratada de forma unânime pelos pensadores que a discutem.

Em sua análise sobre a política urbana brasileira, Lins *et al* (2010) consideram que os vazios são elementos da cidade a serem combatidos e utilizados, com maior importância aqueles que se situam em áreas consolidadas e centrais da

cidade. Para eles, esses lugares bem localizados e providos de infraestrutura, podem servir como base física para a construção de uma política de habitação de interesse social mais justa.

De acordo com Dittmar (2006), “vazios urbanos” trata de um termo genérico e abrangente para definir espaços remanescentes, áreas ociosas e residuais urbanas. A autora afirma que apesar das divergências de pensamentos quanto à formulação do conceito, há um consenso em tratar os vazios urbanos como áreas construídas, não fisicamente, mas no trabalho social do seu entorno.

Nuno Portas (2000) entende que entre as ambiguidades do termo está o fato de que a terra pode não estar literalmente vazia, mas apresentar-se desvalorizada. Para ele, os vazios urbanos são áreas encravadas na cidade consolidada, com potencialidade de reutilização para outros destinos. Esses vazios urbanos se sobressaem quando comparados com vazios encontrados em outras áreas da cidade, menos valorizáveis, como os vazios das periferias. (PORTAS, 2000, p.1)

Borde (2006), antes de conceituar, recorda que em décadas anteriores, vazios eram praças, parques, jardins e até

espaços para circulação de pedestres e veículos, também eram as áreas de expansão urbana; áreas em que o urbano ainda não havia chegado. De acordo com ela, essa mudança de significado, quando colocada no contexto brasileiro, traz atualmente o vazio urbano como um fenômeno caracterizado pelo terreno não ocupado, não utilizado ou subutilizado a ser coibido. Quanto à sua causa, a autora relaciona a formação dos vazios de acordo com três critérios: (a) vazio projetual: quando sua formação se relaciona com intervenções urbanas promovidas pelo Estado; (b) vazio estrutural: decorrente da mudança de função e (c) vazio conjuntural: formados por conjuntura política.

Figura 6. Critérios de identificação de vazios urbanos.



Fonte: Borde, 2006.

Evidente nos diversos contextos globais, os vazios urbanos também foram assimilados aos *friches urbaines*, *derelict lands*, *brownfields*, *wastelands*, *terrains vagues* e *tierra vacantes* (BORDE, 2006, p.7). Sóla-Morales (1995), ao abordar o termo francês *terrain vague*, compreende-o como espaços que ficam fora das estruturas produtivas pelas ausências de usos e atividades, mas que tem em si expectativas e possibilidades.

Similar ao contexto, Clemente (2012) traz o termo de vacância urbana para designar as áreas desocupadas por um período igual ou superior a um ano, mas que tenham condições de ocupação. Segundo o termo, a vacância trata de um processo temporal para que a área seja considerada um vazio de fato.

Considerando os diferentes conceitos e perspectivas abordadas, admite-se nesta pesquisa, os vazios urbanos como todo espaço que se encontra totalmente ou parcialmente vago, edificado ou não, que independente do seu estado de conservação, se isenta do cumprimento da função social da propriedade e escapam da fiscalização e controle municipal. Esses espaços podem caracterizar-se de diferentes formas,

variando graus de ocupação, tamanhos e motivos de estarem e permanecerem vagos, mas semelhantes na ideia de que priva a população - ou parte dela - de ocupar e viver a cidade de forma plena, contribui para o espraiamento da cidade e atua na manutenção dos déficits sociais, como na questão da oferta de habitação em áreas centrais.



### 3. DA CIDADE AO BAIRRO

Nesse capítulo adentra-se nos aspectos de formação e caracterização da cidade e do bairro Centro, explicitando a importância do bairro. Aspectos como caracterização do déficit habitacional, uso e ocupação do solo, perda da função residencial serão tratados a seguir.

#### 3.1. A CIDADE DE MACEIÓ

Figura 7. Situação do Estado de Alagoas, Cidade de Maceió e Bairro Centro.



Fonte: AUTOR, 2021.

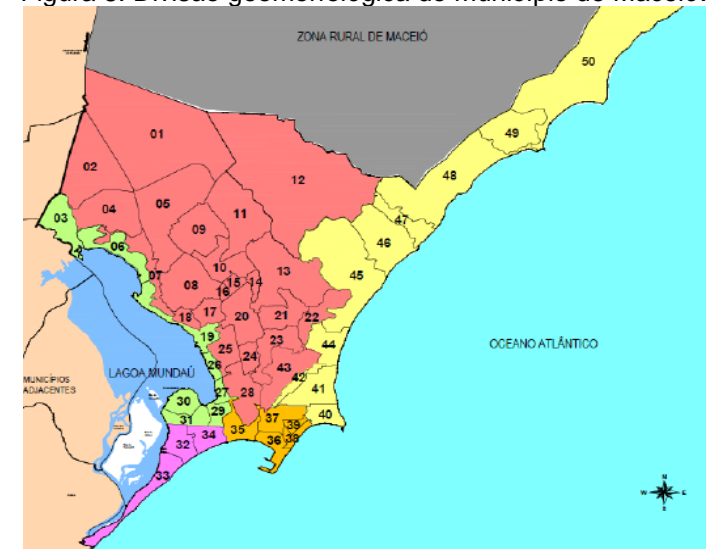
Situado no nordeste brasileiro e entre a Laguna Mundaú e o Oceano Atlântico, o município de Maceió é a capital do estado de Alagoas e possui 509 km<sup>2</sup> de área, sendo 233 km<sup>2</sup>

destinada ao espaço urbano. Com uma população de 1.031.597 habitantes (IBGE, 2021) e densidade demográfica de 44,27 hab/ha, conforme estimativa do IBGE para o ano de 2021, a cidade comporta cinquenta bairros divididos geomorfologicamente em área de platô, planície litorânea e planície lagunar.

Conforme o censo de 2010 (IBGE), a população maceioense é em sua maioria composta por mulheres (53%) e por adultos de 25 a 59 anos; cerca de 48,2% da população total. Ainda conforme o censo de 2010, Maceió possui Índice de Desenvolvimento Humano - IDH de 0,721 e caracteriza-se pelas diferenças socioeconômicas entre a população e pelo grande déficit habitacional estipulado em mais de 63 mil unidades de moradia (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2021). Da população residente em Maceió, mais de 114 mil pessoas residem em aglomerados subnormais<sup>3</sup>, 12% de sua população total.

<sup>3</sup> De acordo com o IBGE, aglomerados subnormais são ocupações irregulares, de terrenos de propriedade alheia, caracterizados por um padrão urbanístico irregular como carência de serviços públicos e

Figura 8. Divisão geomorfológica do município de Maceió.



LEGENDA

<span style="color: red;">■</span> PLATÔ	<span style="color: orange;">■</span> PLAN. LITORÂNEA SUL	<span style="color: yellow;">■</span> PLAN. LITORÂNEA NORTE
<span style="color: green;">■</span> PLANÍCIE LAGUNAR	<span style="color: pink;">■</span> PLAN. LITORÂNEA CENTRAL	

01- CIDADE UNIVERSITÁRIA	18- CHÃ DE BEBEDOURO	35- CENTRO
02- SANTOS DUMONT	19- BEBEDOURO	36- JARAGUÃ
03- RIO NOVO	20- GRUTA DE LOURDES	37- POÇO
04- CLIMA BOM	21- BARRO DURO	38- PAJUÇARA
05- TABULEIRO DO MARTINS	22- SÃO JORGE	39- PONTA DA TERRA
06- FERNÃO VELHO	23- FEITOSA	40- PONTA VERDE
07- SANTA AMÉLIA	24- PITANGUINHA	41- JATIÚCA
08- PETRÓPOLIS	25- PINHEIRO	42- MANGABEIRAS
09- SANTA LÚCIA	26- MUTANGE	43- JACINTINHO
10- JARDIM PETRÓPOLIS	27- BIOM PARTO	44- CRUZ DAS ALMAS
11- ANTARES	28- FAROL	45- JACARECICA
12- BENEDITO BENTES	29- LEVADA	46- GUAXUMA
13- SERRARIA	30- VERGEL DO LAGO	47- GARÇA TORTA
14- OURO PRETO	31- PONTA GROSSA	48- RIACHO DOCE
15- CANAÃ	32- TRAPICHE DA BARRA	49- PESCARIA
16- SANTO AMARO	33- PONTAL DA BARRA	50- IPIOCA
17- CHÃ DA JAQUEIRA	34- PRADO	

Fonte: JAPIASSÚ, 2015.

localização restrita à ocupação. Também conhecidos como favelas, invasões, grotas, baixadas, comunidades, vilas, ressacas, loteamentos irregulares, mocambos, palafitas, entre outros.

Atualmente a cidade vivencia uma catástrofe ambiental e urbana acarretada pela instabilidade e afundamento do solo derivado da extração de sal-gema pela empresa petroquímica Braskem, tal atividade é realizada no município desde o ano de 1976 pela empresa. A subsidência do solo<sup>4</sup>, sentida mais fortemente a partir do ano de 2018, resultou na alteração da dinâmica local e no processo de êxodo urbano, e bairros como Bebedouro, Mutange, Pinheiro, Bom Parto – predominantemente residenciais – e Farol, tiveram que ser parcialmente ou totalmente desocupados devido às rachaduras e ameaças de deslizamentos de terras e edificações.

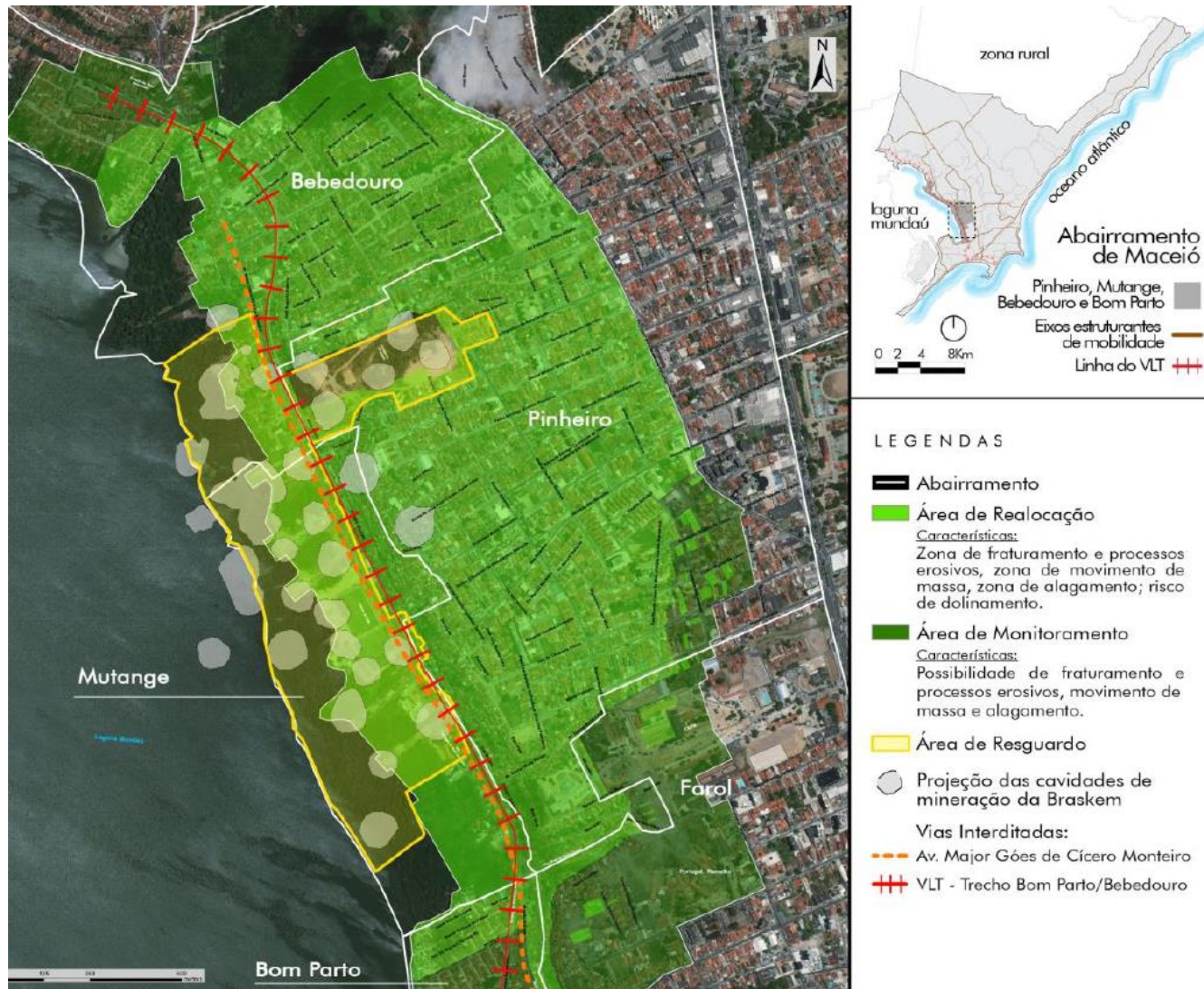
Está-se diante de um cenário devastador: um extenso território - mais de 240 hectares - desocupado, imóveis demolidos, instituições desativadas, vias interditadas, inúmeras famílias em busca de novos locais de moradia na cidade e o processo ainda pode vir a se expandir. (SANTOS *et al*, 2021)

---

<sup>4</sup> Fenômeno de rebaixamento da superfície do terreno devido às alterações ocorridas em camadas subterrâneas, ou seja, redução do nível

do terreno devido à remoção do suporte subterrâneo. As causas mais comuns estão relacionadas às intervenções humanas. (MARRETI, 2008

Figura 9. Mapa de ações prioritárias nos bairros afetados pela subsidência do sol



Fonte: Braskem, 2021 adaptado por SANTOS et al, 2021.

Diante dessa tragédia sem precedentes no cenário urbano brasileiro, estima-se que mais de 14 mil imóveis foram desocupados e cerca de 57 mil moradores tiveram que deixar para trás não somente suas casas, mas também toda relação construída no decorrer dos anos; a afetividade com o local e com a comunidade<sup>5</sup>. Conforme Santos *et al* (2021) os bairros afetados apresentam aspectos socioeconômicos diferentes. O bairro de **Bebedouro**, caracterizado por edificações antigas de valor histórico e a presença das atividades de pesca lagunar, possuía um núcleo populacional de 10.103 habitantes com renda per capita de R\$ 294,65 a R\$ 706,03, que sinalizada predominância da população de baixa renda em uma localidade privilegiada quanto a presença de serviços e equipamentos urbanos.

O bairro de **Bom Parto**, possuía população de 12.841 habitantes, com renda per capita de R\$ 377,01 a R\$ 671,71, tida como baixa renda, e precariedade no serviço de infraestrutura sanitária. O bairro **Mutange**, caracterizado por

---

<sup>5</sup> Como medida de prestar assistência às realocações dos moradores, a empresa Braskem, através do “Programa de Compensação Financeira e Apoio à Realocação”, previu um auxílio de desocupação no valor de R\$ 5 mil, auxílio aluguel de R\$ 1 mil, transportadora, custos com imobiliária,

ocupações irregulares em área de encosta, também possuía uma população de renda baixa, com 2.362 habitantes e renda per capita de R\$ 315,60. Já o bairro **Pinheiro**, que em período anterior ao processo de subsidência do solo vivenciava a valorização imobiliária, possuía população de maior poder aquisitivo e qualidade de vida, com renda média de R\$ 1152,50 a R\$ 2264,67.

À medida que é vivenciada a subsidência do solo e evacuação de importantes bairros da cidade, comprova-se uma dificuldade na aquisição de novas moradias por parte dos moradores afetados. Essa demanda soma-se ao déficit habitacional já existente e impacta no mercado imobiliário local, que por sua vez, **apresenta aumento nos preços de compra e aluguel de imóveis.**

apoio psicológico e de assistentes sociais (Braskem,2020). Destaca-se neste momento que apesar dos bairros estarem em situações semelhantes quanto ao processo de subsidência do solo, eles possuem diferenças em suas características sociais e morfológicas; questões não consideradas no pagamento dos auxílios.



Figura 10. Situação do bairro Pinheiro após evacuação e demolições de edificações.



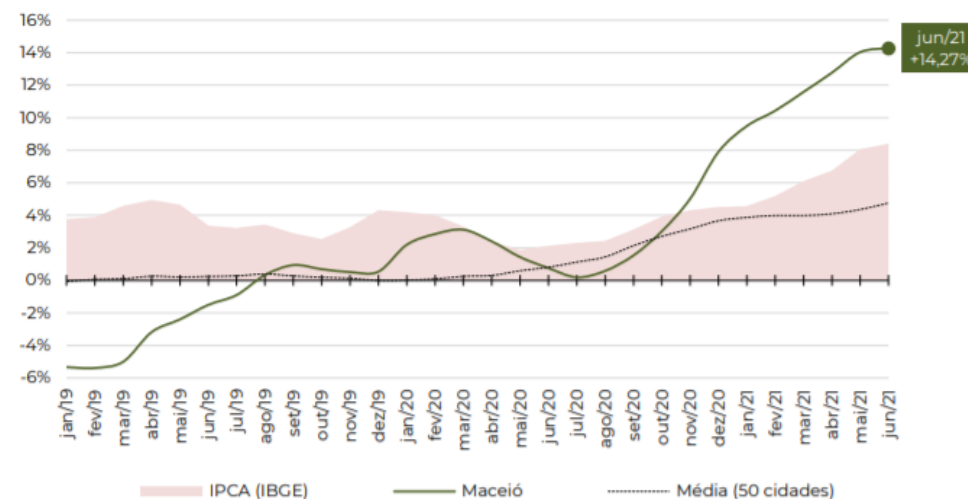
Fonte: G1 Alagoas, 2021.

Considerando o início da evacuação preventiva das áreas de maior criticidade de subsidência entre novembro de 2019 e janeiro de 2020 e tendo em vista o estudo elaborado e divulgado pela FipeZap<sup>6</sup> (2021), evidencia-se que nesse período a cidade apresentou um aumento no preço médio de

<sup>6</sup> O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados acompanha o preço médio de apartamentos prontos em 50 cidades brasileiras com base em anúncios da Internet.

imóveis residenciais, ficando acima da média quando comparada com outras 50 cidades em análise, conforme sinaliza a Figura 15.

Figura 11. Comportamento do preço médio de venda de imóveis residenciais em Maceió.



Fonte: FipeZap, 2021

Conforme dados levantados pela APSA<sup>7</sup> (2021), a cidade de Maceió vive um aumento constante no valor do metro quadrado para locação e venda de imóveis, alternando apenas os bairros de maiores valorizações e sinalizando aumento das demandas em bairros antes pouco procurados para moradia. Nas últimas pesquisas, bairro como Guaxuma surge na cotação, o que sinalizou direcionamento de ocupação para o litoral norte da cidade.

Trazer esses dados e evidenciar a subsidência do solo em curso em parte da cidade de Maceió, comprova a necessidade de repensar as políticas de planejamento num cenário onde o mercado de terras se beneficia e condiciona a população aos inacessíveis preços para se ter acesso às áreas centrais, principalmente para a população de baixa renda, expulsa cada vez mais da cidade infraestruturada e direcionada às ocupações periféricas e precárias.

Na medida em que ocorrem esses processos e a necessidade urgente de moradias, bairros centrais da cidade possuem inúmeras áreas vazias e em processo de vacância.

---

<sup>7</sup> A pesquisa considera os bairros com maiores ofertas em Maceió. A APSA é uma empresa de gestão condominial, aluguel, compra e venda que atua

A seguir, será adentrado ao objeto de estudo desta pesquisa, que busca, entre outras coisas, compreender os vazios urbanos presentes no bairro do Centro, importante núcleo histórico e de formação da cidade de Maceió, que vivencia perda de sua função residencial.

em cidades como Belo Horizonte, Brasília, Fortaleza, Maceió, Recife, Rio de Janeiro e Salvador.



### 3.1.1. O DÉFICIT HABITACIONAL

O Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS (MACEIÓ, 2018) menciona que a carência de domicílios a serem construídos ou incrementados na cidade de Maceió no ano de 2010 era de 26.627 unidades habitacionais. Esse déficit foi identificado através da análise de alguns componentes, os quais estavam os domicílios improvisados<sup>8</sup>, domicílios rústicos<sup>9</sup>, domicílios tipo cômodo<sup>10</sup> e famílias conviventes secundárias<sup>11</sup>. Em números individuais, o déficit habitacional de 2010 sinalizava a existência de 440 domicílios improvisados, 3910 domicílios rústicos, 1274 domicílios tipo cômodo e 21003 de famílias conviventes secundárias. Além desses números, a cidade também possuía cerca de 139 mil domicílios com inadequação de serviços sanitários.

Conforme pesquisa mais recente divulgada pela Fundação João Pinheiro (2020), em 2019 o déficit habitacional de Maceió totalizou 63.122 unidades, das quais 2.416 eram

<sup>8</sup> Domicílios instalados em locais construídos para fins não residenciais que, no momento da pesquisa, serviam de moradia. Exemplos: lojas, fábricas, carroças, entre outros.

<sup>9</sup> Domicílios que não apresentam paredes de alvenaria ou madeira aparelhada, construídas com materiais inapropriados

compostas por habitações precárias, 11.644 de coabitações e 49.062 de ônus excessivo com aluguel (Quadro 1). 62.878 unidades – a quase totalidade do déficit do município de Maceió - apresenta caráter urbano. A pesquisa também destaca o crescimento do ônus excessivo com aluguel urbano, no qual a renda domiciliar é inferior a três salários mínimos e destina-se mais de 30% dela para o pagamento do aluguel.

Quadro 1. Déficit habitacional por componentes, 2019

UF	Déficit absoluto			
	Habitação Precária	Coabitação	Ônus excessivo com aluguel	Total
<b>Brasil</b>	1.482.585	1.358.374	3.035.739	5.876.699
<b>Nordeste</b>	634.070	449.418	695.477	1.778.964
<b>Alagoas</b>	30.492	30.698	65.404	126.594
<b>Maceió</b>	2.416	11.644	49.062	63.122

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022, com dados da Fundação João Pinheiro, 2020.

<sup>10</sup> Compartimentos usados como moradia localizados, por exemplo, em cortiços.

<sup>11</sup> Família constituída por, no mínimo, duas pessoas que residem em um mesmo domicílio junto com outra família denominada principal. (MACEIÓ, 2018)

Tratando das habitações precárias, do total exposto no quadro anterior, 2.172 unidades estão localizadas no perímetro urbano do município, enquanto 244 compõem as áreas rurais. De modo geral, esse tipo de componente - habitação precária - é formado pelos domicílios rústicos e os improvisados. Considerando essa divisão, do total de habitações precárias, 1.815 unidades são caracterizadas por domicílios improvisados e 601 por domicílios rústicos. Nesse quesito, conclui-se que Maceió possui, assim como Alagoas, a região Nordeste, e o Brasil (Quadro 2), predominância nas habitações precárias do tipo improvisadas, ou seja, instaladas em locais com finalidade não residencial.

Quadro 2. Habitação precária por componente, 2019.

UF	Habitação Precária	
	Rústicos	Improvisados
<b>Brasil</b>	696.849	785.736
<b>Nordeste</b>	304.874	329.196
<b>Alagoas</b>	4.963	25.529
<b>Maceió</b>	601	1.815

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022, com dados da Fundação João Pinheiro, 2020.

As coabitações predominantes em domicílios urbanos. Em Maceió, 100% das unidades deste tipo possuem caráter urbano. O componente de coabitação é composto por domicílios tipo cômodo e pelas unidades conviventes secundárias. Nesse sentido, 70,3% das coabitações de Maceió são caracterizadas por unidades conviventes.

Analisando o déficit na perspectiva do sexo do responsável pelo domicílio, observa-se que no Brasil, em todos os componentes, prevalece o déficit cujo responsável pelo domicílio é do sexo feminino, em cerca de 62,2%. Em Maceió, há o predomínio do sexo feminino nos déficits de habitações precárias (56,1%) e ônus excessivo com aluguel (53,9%). Em coabitações, o sexo masculino lidera o déficit (62,1%) conforme quadro 3 a seguir.

Quadro 3. Composição percentual dos componentes do déficit habitacional por sexo do responsável pelo domicílio, 2019

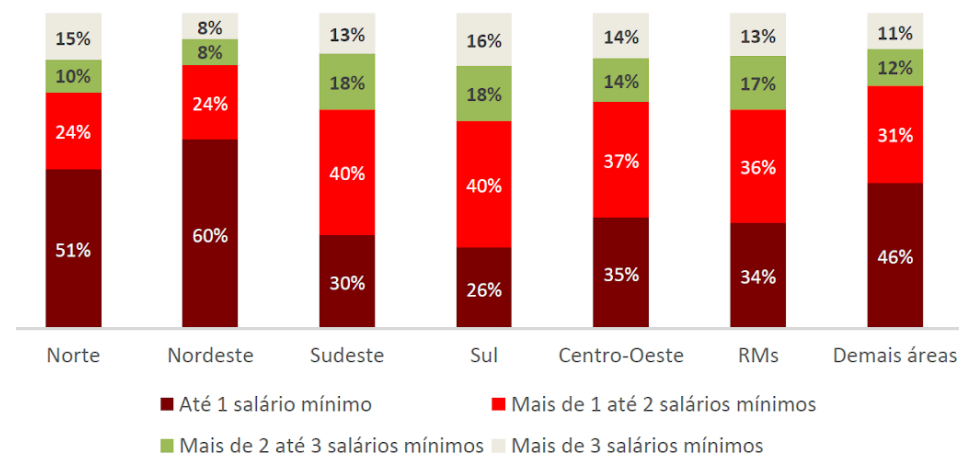
UF	Componentes					
	Habitação Precária		Coabitação		Ônus excessivo com aluguel	
	Homem	Mulher	Homem	Mulher	Homem	Mulher
<b>Brasil</b>	41,3	58,7	43,7	56,3	37,8	62,2
<b>Nordeste</b>	41,3	58,7	44,1	55,9	37,4	62,6
<b>Alagoas</b>	38,0	62,0	53,4	46,6	42,4	57,6
<b>Maceió</b>	43,9	56,1	62,1	37,9	46,1	53,9

Fonte: Elaborado pelo autor, 2022, com dados da Fundação João Pinheiro, 2020.

Na perspectiva do déficit habitacional por faixas de renda, a pesquisa não categoriza a deficiência por estados e municípios, abordando apenas o país e as regiões. Considerando que Maceió não se diferencia significativamente da região Nordeste, tendo em vista as abordagens tratadas anteriormente, subentende-se que também siga os parâmetros quanto à participação das faixas de renda no déficit habitacional. Sendo assim, observa-se que na região Nordeste, 60% do déficit é vivenciado por domicílios com renda

de até um salário mínimo, seguido de 24% de um até dois salários mínimos, conforme figura 12.

Figura 12. participação das faixas de renda no déficit habitacional das regiões, no total das regiões metropolitanas e nas demais áreas, em 2019



Fonte: Fundação João Pinheiro, 2020.

Quanto às inadequações domiciliares, em 2019, Maceió registrou 127.247 domicílios urbanos apresentando inadequação quanto à infraestrutura. 61.098 domicílios apresentaram deficiência no abastecimento de água, 89.690 no esgotamento sanitário, 6.503 na coleta de lixo e 733 em energia elétrica. As inadequações edilícias foram registradas em 146.853 domicílios urbanos, dos quais destacam-se

135.449 domicílios com problemas no armazenamento de água e 10.106 com cobertura inadequada. 37.507 domicílios urbanos apresentaram inadequações fundiárias. Por fim, apurou-se que, conforme dados obtidos pela pesquisa da Fundação João Pinheiro (2019), Maceió possui 235.707 domicílios urbanos totais com algum tipo de inadequação.

Numa perspectiva mais ampla, fica deduzido que o déficit habitacional no Município de Maceió pode ser ainda maior que os explicitados e retratados pela Fundação João Pinheiro para o ano de 2019, principalmente quando considerados os últimos acontecimentos na cidade que provocaram maiores necessidades e demandas por moradias. Apesar da pesquisa trazer parâmetros quanto aos déficits nos domicílios urbanos para melhor compreender as carências da cidade, evidencia-se que esses dados possam apresentar determinada instabilidade que possa ser retratada em pesquisas posteriores.

## **3.2. O BAIRRO CENTRO**

### **3.2.1. CONTEXTO HISTÓRICO E DE FORMAÇÃO**

Para melhor entendimento do bairro em estudo, faz-se necessário recorrer e compreender a formação inicial da cidade de Maceió que possui os bairros Centro e Jaraguá como os primeiros núcleos urbanos. Possuidora de caráter econômico e comercial desde sua gênese, a cidade é também atrelada e derivada da forte produção e comercialização do açúcar.

De acordo com Craveiro Costa (1981), a cidade surgiu em meados do século XVIII, no pátio de um engenho colonial - engenho Massayó - que ocupava as proximidades da atual praça D. Pedro II. Sua proximidade aos mares e lagoas, movida pela presença do Porto de Jaraguá, teria sido a principal razão para ali firmar o que seria a formação inicial de uma cidade.

Apesar de não ter certeza ou não encontrar registros que comprovem a existência do então engenho, Costa (1981), ao caracterizar a formação das vilas da época, afirma que os

núcleos de povoamento se derivaram no entorno de um engenho de açúcar, e que todo engenho possuía uma capela em sua proximidade. O argumento do autor é defendido pela existência da ermida de São Gonçalo, onde atualmente se situa a Igreja Matriz de Maceió.

Para Faria (2004) não há discordâncias que o povoamento de Maceió teria iniciado no final do século XVIII, mas de acordo com ele, todas as instalações do engenho não representam em nada a formação de uma povoação. O autor constata através de argumentos demonstrados pelo historiador Moacyr Sant'Ana que o engenho em questão era pequeno e não teria funcionado por mais de dois anos. (FARIA, 2004, p.2).

Confrontando os dois argumentos, Carvalho (2021) afirma que apesar da divergência no pensamento dos autores quanto à existência do povoado por meio das atividades do engenho de açúcar, eles aproximam-se quando tornam evidente a presença de uma pequena capela situada próxima dessa instalação. Estas teriam servido de moradia tanto para os antigos como para novos moradores interessados em ali se fixar, por outras razões que não a de necessariamente trabalhar na produção de açúcar. (FARIA, 2004, p.2)

Outro aspecto comum identificado no discurso dos dois autores é a influência do elemento natural - mares e lagoas - como excelente motivo propiciador ao ancoradouro. Faria (2004) aponta esse fator como responsável pela criação de trapiches e armazéns na região, também impulsionados pela abertura comercial de 1808, expandindo o fluxo de mercadorias e pessoas.

Figura 13. Capela de São Gonçalo (atual Igreja Matriz) rodeada pelo povoamento.



Fonte: História de Alagoas, 2015.

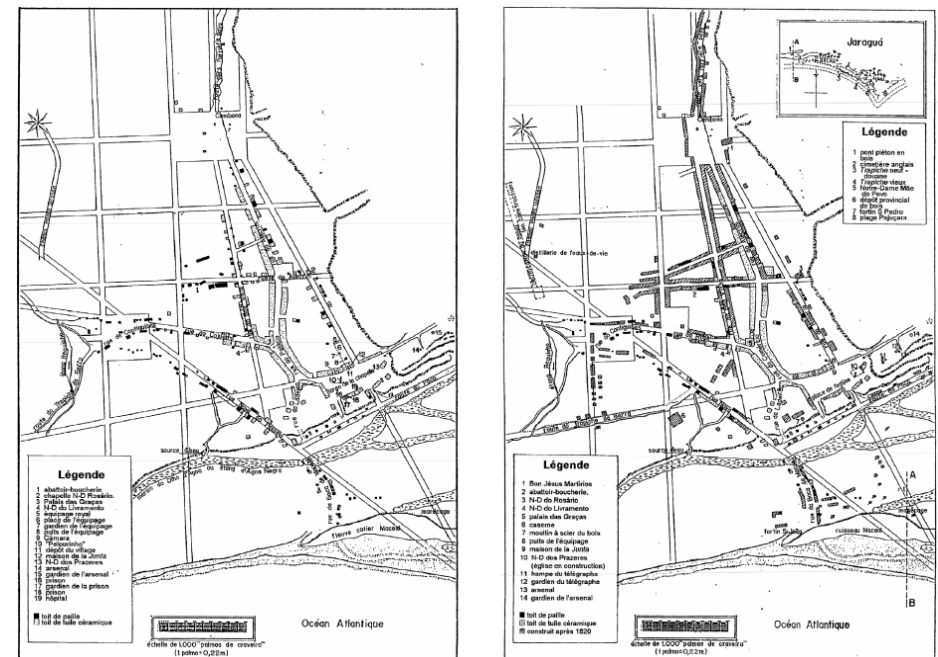
Foi no século XIX que o então povoado se desenvolveu ao ponto de tornar-se um núcleo comercial de certa notoriedade. O ancoradouro criara o comércio, e o comércio, dilatando o povoado, operava o desenvolvimento econômico e demográfico (COSTA, 1981, p.21). Era o açúcar, o algodão, fumo, cereais, as madeiras de construção civil e naval, a mandioca e o couro que direcionavam os fluxos de outras localidades ao Centro, a fim de escoar os produtos para exportação com destino a Salvador e Recife.

O seu progresso acarretou, em 1816, no reconhecimento do espaço compreendido como Maceió ao caráter de Vila. Transformar-se em vila, no contexto, significava uma maior autonomia administrativa e poder na colônia, emancipando-se. Estima-se que em meados de 1825, a vila já possuía em torno de 9.109 moradores e seu ponto central da povoação - o pátio da capela - formado por comércio e habitações definitivas, corresponderia a um terço desse total de moradores.

Há evidências, em planta levantada por José da Silva Pinto a pedido do Governador da Capitania, Mello e Póvoas, em 1820, da caracterização da vila na época. Nela, é notada a porção habitada, assim como os traçados de ruas e avenidas

que foram essenciais no processo de expansão urbana. Posteriormente, em 1841, outra planta da Vila é retratada, agora pelo Engenheiro Carlos Mornay, a qual constata e situa o bairro do Jaraguá e o avanço do povoamento quando comparado com planta anteriormente elaborada.

Figura 14. Na esquerda, planta elaborada por José da Silva Pinto, retratando a Vila Maceió em 1820. A planta da direita, elaborada por Carlos Mornay, é correspondente à Vila no período de 1841.



Fonte: Cavalcanti, 1998.



Esses mapeamentos eram importantes instrumentos de finalidade para demarcação de necessidades e funcionalidades das dinâmicas da cidade e região, ordenava o crescimento da povoação e diversificava a sociabilidade local. Eles permitiram, por uma parte, preservar o tecido já consolidado e, por outra parte, reforçar a funcionalidade urbana como ponto estratégico nos fluxos regionais de mercadoria. (FARIA, 2004, p.1).

Já na primeira planta, de 1820, fica evidenciado o caminho que fazia a ligação do porto com o interior - Jaraguá e lagoa Mundaú, outros dois povoados - e que posteriormente originaria a rua do Comércio. A mesma planta acabou também abrangendo a função cadastral, fiscalizando e categorizando a tipologia das construções quanto à cobertura, a fim de conferir quem pagava ou não o imposto urbano.

Por possuir as características mercantilistas e assumir um caráter central para o escoamento de produtos, a região que hoje abrange o bairro Centro em estudo também foi nomeada e conhecida como Boca de Maceió. O nome remonta à **entrada da cidade**, o que permite a interligação do mar com a vila e com regiões interioranas. Para Ticianelli (2015, *apud* ALMEIDA, 2017). era o Riacho Massayó, hoje conhecido como

Riacho Salgadinho, um importante elemento na paisagem e funcionalidade local.

Figura 15. Vida urbana da região conhecida como Boca de Maceió (atual Centro).



Fonte: Maceió Antiga, 2015

Almeida (2017) afirma que todos os acontecimentos primordiais e que serviram para o funcionamento da cidade, fizeram da Boca de Maceió uma região impulsionada e

consolidada economicamente, propícia ao investimento e infraestrutura - mesmo que precária - e caracterizada pela presença de oligarquias.

Muito se evidencia desde a formação inicial da cidade de Maceió até os dias atuais no bairro Centro: a forte presença do comércio associa-se à função do bairro desde o princípio; a interligação de regiões entre mares e lagoas para o escoamento de produtos ainda hoje caracteriza o bairro como espaço fundamental para a circulação de pessoas. Mas, apesar desses aspectos, a multiplicidade de funções - entre elas, a residencial - que caracterizavam a região como um polo e propícia à vida urbana, perde espaço para a consolidação de determinadas atividades e a perda significativa de seus moradores, acarretando na ausência de vitalidade para além do horário comercial e na não valorização e reconhecimento do patrimônio local.



### 3.2.2. PROPOSTAS E INTERVENÇÕES PARA O CENTRO

Na medida em que se passam os anos e as gestões, o espaço é modificado para imprimir o modelo e visão dos agentes interventores. Neste momento, faz-se necessário estabelecer um breve panorama de propostas e intervenções vivenciadas pelo bairro Centro, a fim de avaliar e explicitar as intenções e objetivos propostos para a área. Diante disso, recorreu-se aos dados abordados por Carvalho (2020) e dados extraídos da Prefeitura de Maceió, num recorte temporal de 50 anos, até o momento de desenvolvimento desta pesquisa.

Conforme Carvalho (2020), os anos de 1970 e 1980 sinalizaram um conjunto de propostas ligadas à mobilidade peatonal e veicular no bairro Centro através de parcerias entre a Empresa Brasileira de Planejamento de Transportes - GEIPOT, a Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste - Sudene, Ministério dos Transportes e Secretaria de Planejamento da Presidência da República - SEPLAN. Essas intervenções se justificaram pela localidade, a presença de comércios e serviços e as viagens direcionadas ao bairro num contexto metropolitano.

Entre os objetivos específicos da proposição apontou-se: a melhoria nas condições de circulação de pedestres, a melhoria do acesso ao transporte coletivo, o aprimoramento na fluidez e segurança do tráfego geral, a restrição ao acesso e ao estacionamento de veículos particulares nos locais críticos e o controle das operações de carga e descarga. (CARVALHO, 2020, p.125)

Em síntese, essas propostas eram direcionadas ao fechamento de trecho da Rua Moreira Lima para uso exclusivo do pedestre, interligando às áreas anteriormente fechadas, a criação de novos trechos de calçada e alargamento de passeios, a reserva de áreas **destinadas ao estacionamento de veículos** e vagas para paradas de táxi. O transporte coletivo foi priorizado no contexto do aprimoramento das vias que interligam o Centro às regiões periféricas da cidade.

Figura 16. Síntese das propostas para as calçadas e passeios no ano de 1980

1980 Percursos  
de pedestres  
tópico: calçadas e passeios








Aualmente, nesse trecho [da Rua Moreira Lima], os passeios não comportam o volume de pedestres, fazendo que parte deles circule na faixa de rolamento, em constante atrito com os ônibus e táxis. Essa medida, inclusive, possibilitará sensível melhoria nas condições ambientais da área, além de sua consequente valorização (GEIPOT, 1980, p. 63).

0 200m

Fonte: CARVALHO, 2020.

ações propostas:

- e.1; e.5  Melhoria nas condições gerais de circulação através de alargamento de passeios e calçadas;
- e.2  Criação de calçadões nos trechos das Ruas do Comércio e Rua Boa Vista (antiga Rua Lourenço de Albuquerque), situadas entre as Rua do Livramento (Antiga Rua Senador Mendonça) e Moreira Lima;
- e.3  Destinação de outros trechos exclusivos para pedestres na Rua Luís Pontes de Miranda, no Beco da Moeda e na Praça da Montepio dos Artistas (prolongamento);
- e.4  Fechamento, ao tráfego de veículos, do trecho da Rua Moreira Lima compreendido entre as Ruas do Comércio e Rua da Alegria (Joaquim Távora), integrando-o às áreas exclusivas de pedestres já existentes nas ruas do Comércio e Boa Vista (antiga Lourenço de Albuquerque);
- c.?  Supressão da área de passeios e calçadas;

Em 2001 o Centro vivenciou um “Projeto de Revitalização” sob coordenação da Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento - SMPD e objetivava qualificar o espaço urbano e sugerir a importância da área central como um espaço de convivência que converge representantes de todas as classes sociais (CARVALHO, 2020, p. 139). A proposta direcionava, entre outras ações, ao fortalecimento do comércio e a implantação de instituições, a preservação do patrimônio arquitetônico, o disciplinamento das atividades econômicas locais informais e a normatização de uso e ocupação do solo na área de preservação. Ressalta-se que as propostas a curto prazo visavam fornecer melhor a mobilidade nas calçadas e a implantação de estacionamentos de veículos, bicicletas e paradas de táxis.

Nessa época, o bairro era pensado também na perspectiva de requalificação para incentivar as atividades turísticas, diante do potencial histórico-arquitetônico com ações de recuperação ao patrimônio e aos mirantes, e a promoção de atividades culturais. Observa-se que das intervenções propostas, nada fica claro sobre a valorização e incentivo ao uso residencial, consolidando o bairro apenas

como polo atrativo para as atividades comerciais, institucionais e de serviço.

Apenas em 2019, sob a gestão do Prefeito Rui Palmeira, foi anunciado o Programa de Combate aos Imóveis Fechados e Abandonados. Em parceria entre a Secretaria de Desenvolvimento Territorial e Meio Ambiente - SEDET, Secretaria de Segurança Comunitária e Convívio Social - SEMSCS, Secretaria de Saúde - SMS e Superintendência Municipal de Desenvolvimento Sustentável - SUDES, o programa tinha o objetivo de resgatar os imóveis abandonados a fim de fazer cumprir a função social da propriedade. A partir da notificação dos imóveis, geralmente movidas por denúncias da população, o proprietário deveria buscar regularizar e ocupar o imóvel notificado. Entre os objetivos, destaca-se também a preocupação com a insegurança e riscos à saúde que esses imóveis poderiam ocasionar à população.

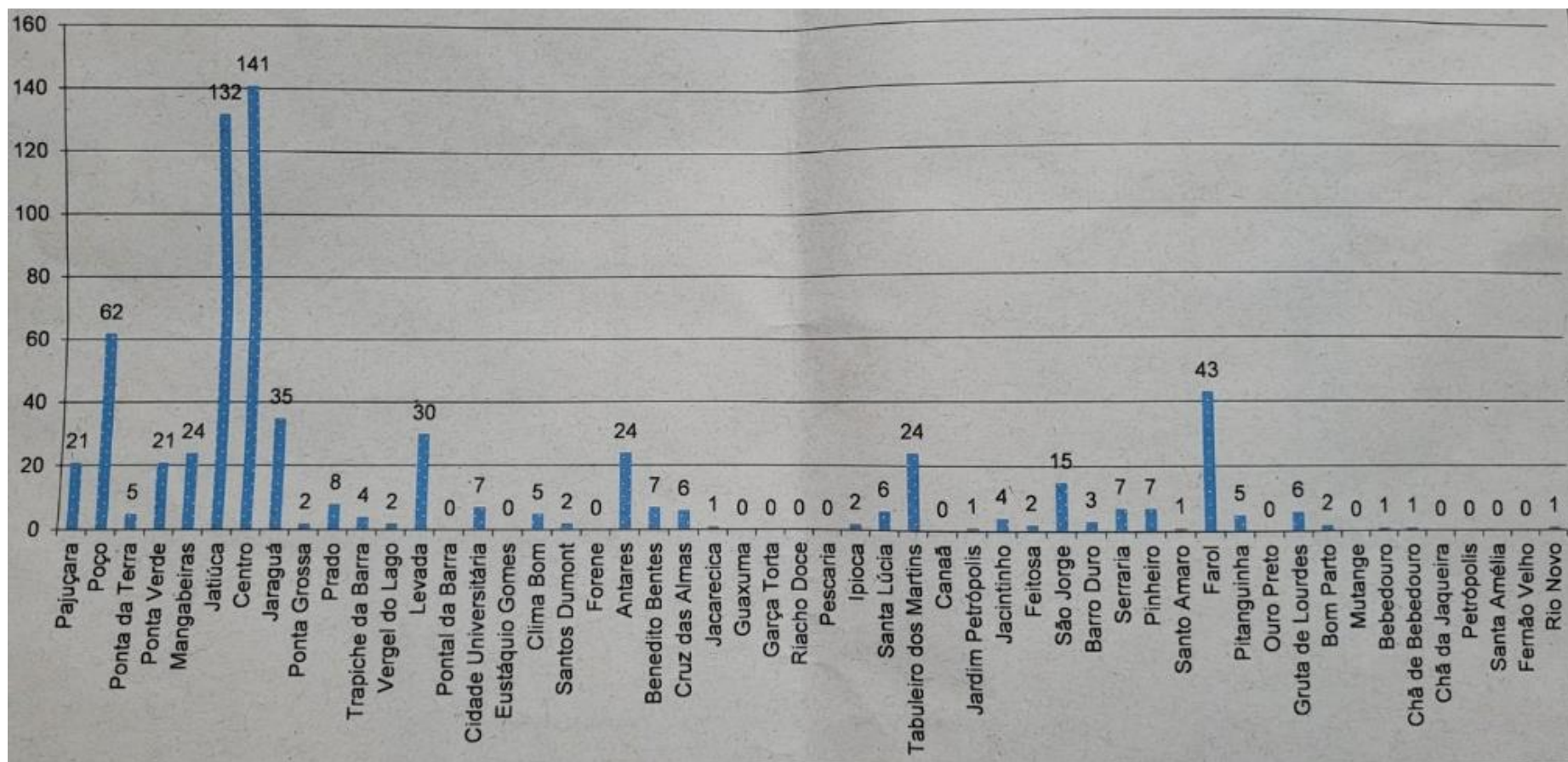
Figura 17. Imóvel notificado pela prefeitura no Programa de Combate aos Imóveis fechados e abandonados.



Fonte: Autor, 2021.

Apesar de um importante passo no combate à ociosidade da propriedade na cidade, o Programa não faz menções sobre o controle de usos e ocupações por, entendendo, portanto, a obrigatoriedade do proprietário de destinar o tipo de ocupação que lhe for favorável. Até novembro de 2019, conforme dados explicitados pela SEDET em relatório anual, 670 imóveis e terrenos teriam sido notificados, 141 situados no bairro Centro, que liderava o número de notificações.

Figura 18. Imóveis notificados pela SEDET até novembro de 2019.



Fonte: SEDET - Prefeitura de Maceió, 2019.



Com a alteração da gestão municipal no ano de 2020, o Programa não foi continuado. Mediante questionamentos a integrantes e corpo técnico da atual gestão, não há informações sobre perspectivas de continuidade e nem da situação dos imóveis que já haviam sido notificados, significando pouco interesse em destinar usos aos imóveis abandonados e de valorizar bairros com importância histórico-social para a cidade.

Em 2021, o então Prefeito em mandato, João Henrique Caldas, lançou o projeto Renasce Salgadinho, que destina mais de R\$ 76 milhões para o desassoreamento e urbanização do Riacho Salgadinho, que por sua vez, corta diversos bairros da cidade e delimita o bairro Centro. Dentro do programa estão previstas aproximadamente 20 intervenções, entre elas a requalificação ambiental e melhoria no sistema de drenagem a médio e longo prazos. Outras intervenções destacadas pelo programa é a implantação de zonas de convívio, requalificação de calçadas com acessibilidade e iluminação, e a pavimentação de vias.(SECOM MACEIÓ, 2021). Não fica claro os tipos de zonas de convívio que seriam implantadas e onde seriam, mas ressalta-se a necessidade de espaços públicos de lazer no bairro Centro.

Figura 19. Início das obras do Programa Renasce Salgadinho



Fonte: SECOM, Prefeitura de Maceió, 2022.

### 3.2.3.0 CENTRO HOJE

O bairro Centro, confronta-se com os bairros Farol e Bom Parto ao Norte, Levada e Prado ao Leste e Poço e Jaraguá ao Oeste. Tido como uma centralidade na cidade de Maceió, o bairro vivencia desde as últimas décadas um processo de esvaziamento, acarretando principalmente a perda da função residencial. Atualmente caracterizado pela consolidação da função comercial, institucional e de serviço, e de possuir edifícios de caráter patrimonial e histórico, é notório a presença de inúmeros lotes e imóveis vagos, subutilizados e em situação de ruína.

Com área de 1.58 km<sup>2</sup>, IDHM de 0,859 e população de 2.812 habitantes - equivalente apenas a 0,5% da população de Maceió - o bairro possui densidade demográfica aproximada de 17,80 hab/há, sendo uma das mais baixas quando comparada com outros bairros da cidade (ANEXO III). 54% da população residente no bairro é composta de mulheres e a pirâmide etária sinaliza o predomínio do público jovem e adultos. Quanto a faixa de renda domiciliar, o bairro apresenta diferenciação conforme localidade. A porção norte do bairro é caracterizada pela população com renda média mensal de

R\$800, enquanto que o restante do bairro, possui renda mensal de R\$2.400 a R\$ 3.000 (ANEXO IV)

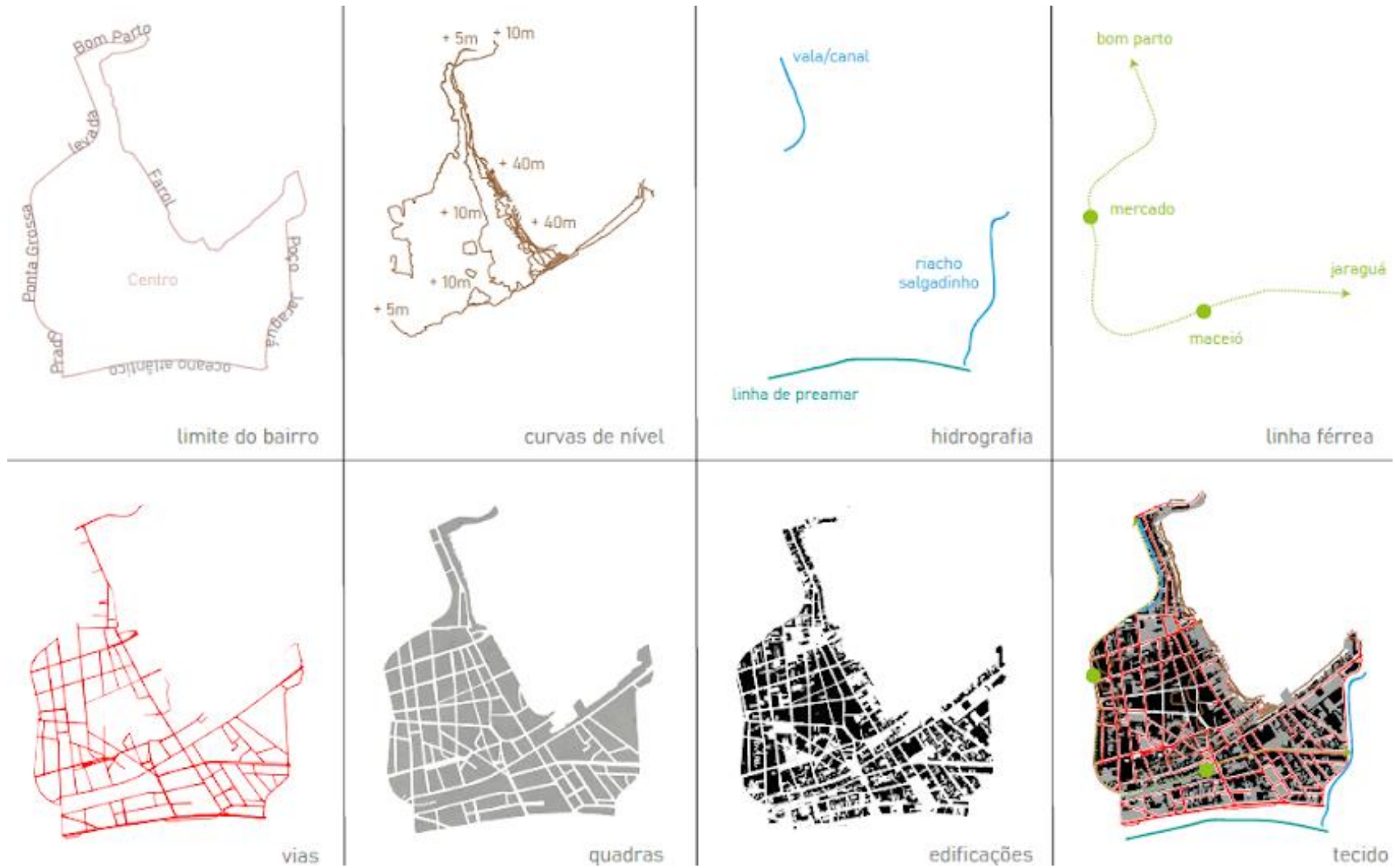
Conforme comparação entre os dois últimos Censos divulgados pelo IBGE, foi apresentado decréscimo populacional de 24,20% (3.710 habitantes - Censo 2000 para 2.812 habitantes - Censo 2010) e expectativa de continuidade na diminuição dos habitantes.

Figura 20. Vista aérea do bairro centro



Fonte: Google Earth, 2022, adaptado pelo autor, 2022.

Figura 21. Características do tecido urbano do bairro Centro.



Fonte: CARVALHO, 2020.



De acordo com projeções estimadas pela Assessoria de Planejamento e Modernização do Poder Judiciário - APMP (2017), do Tribunal de Justiça de Alagoas, em 2020 a população residente no bairro corresponderia a 1.961 habitantes - 30,26% inferior à população constatada no último censo realizado e o que faria do Centro o bairro com o menor número de habitantes na cidade de Maceió. Considerando esta mesma projeção, a densidade demográfica equivaleria a 12,41 hab/ha, sinalizando a escassez da função residencial no bairro e o surgimento de mais espaços vagos e abandonados.

Figura 22. Projeção populacional para os anos de 2017-2020 nos bairros de Maceió

MACEIÓ / MUNICÍPIOS	PROJEÇÃO DA POPULAÇÃO 2017-2020			
	2017	2018	2019	2020
<b>MACEIÓ</b>	<b>1.042.829</b>	<b>1.049.061</b>	<b>1.055.401</b>	<b>1.061.330</b>
Antares	23.637	24.002	24.372	24.719
Barro Duro	17.544	17.719	17.897	18.064
Bebedouro	9.762	9.743	9.723	9.705
Benedito Bentes	104.419	105.339	106.274	107.149
Bom Parto	12.266	12.234	12.201	12.170
Canaã	5.705	5.744	5.783	5.819
Centro	2.083	2.042	2.000	1.961
Chã da Jaqueira	16.434	16.423	16.413	16.403
Chã de Bebedouro	9.788	9.745	9.702	9.662
Cidade Universitária	87.007	87.883	88.774	89.608
Cjima Bom	62.524	62.893	63.270	63.622
Cruz das Almas	13.704	13.816	13.930	14.037
Farol	16.466	16.444	16.421	16.400
Feitosa	34.355	34.581	34.811	35.026
Fernão Velho	5.831	5.835	5.840	5.844
Garça Torta	1.429	1.417	1.405	1.394
Gruta de Lourdes	14.767	14.794	14.822	14.848
Guaxuma	2.690	2.702	2.714	2.725
Ipioca	8.908	8.983	9.059	9.130
Jacarecica	6.269	6.299	6.329	6.357
Jacintinho	93.549	93.945	94.348	94.725
Jaraguá	2.393	2.347	2.300	2.256
Jardim Petrópolis	5.984	6.035	6.086	6.135
Jatiúca	41.493	41.688	41.887	42.072
Levada	11.126	11.139	11.153	11.166
Mangabeiras	4.340	4.350	4.359	4.369
Mutange	2.716	2.721	2.726	2.731
Ouro Preto	7.976	8.075	8.175	8.269
Pajuçara	4.102	4.124	4.147	4.168
Pescaria	3.327	3.358	3.389	3.418
Petrópolis	30.097	30.459	30.826	31.170
Pinheiro	18.571	18.543	18.515	18.489
Pitanguinha	4.575	4.563	4.550	4.539
Poço	21.248	21.274	21.301	21.327
Ponta da Terra	7.811	7.778	7.744	7.712
Ponta Grossa	19.856	19.746	19.635	19.531
Ponta Verde	30.930	31.298	31.672	32.021
Ponta da Barra	2.597	2.604	2.611	2.617
Prado	17.631	17.624	17.617	17.609
Riacho Doce	7.086	7.191	7.298	7.398
Rio Novo	8.582	8.654	8.727	8.795
Santa Amélia	12.608	12.718	12.831	12.935
Santa Lúcia	31.920	32.250	32.586	32.900
Santo Amaro	1.993	1.996	2.000	2.004
Santos Dumont	25.894	26.199	26.509	26.800
São Jorge	11.803	11.992	12.184	12.364
Serraria	27.956	28.254	28.556	28.839

Fonte: APMP, 2017.

Conforme o Plano Diretor Municipal (MACEIÓ, 2005), o Centro compõe a Região Administrativa 2 e integra a Macrozona de Adensamento Controlado na Planície Costeira, que é constituída por áreas com boas condições de acessibilidade e mobilidade, e presença de vazios urbanos. Esta macrozona, por sua vez, possui a finalidade de potencializar a infraestrutura já existente e a ocupação dos vazios urbanos, a valorização e ampliação de áreas para o adensamento urbano e o aproveitamento das potencialidades para a ocupação urbana condicionando o adensamento a melhorias na infraestrutura urbana. Entre as diretrizes elencadas para a macrozona, destaca-se a da manutenção ou incentivo ao uso residencial.

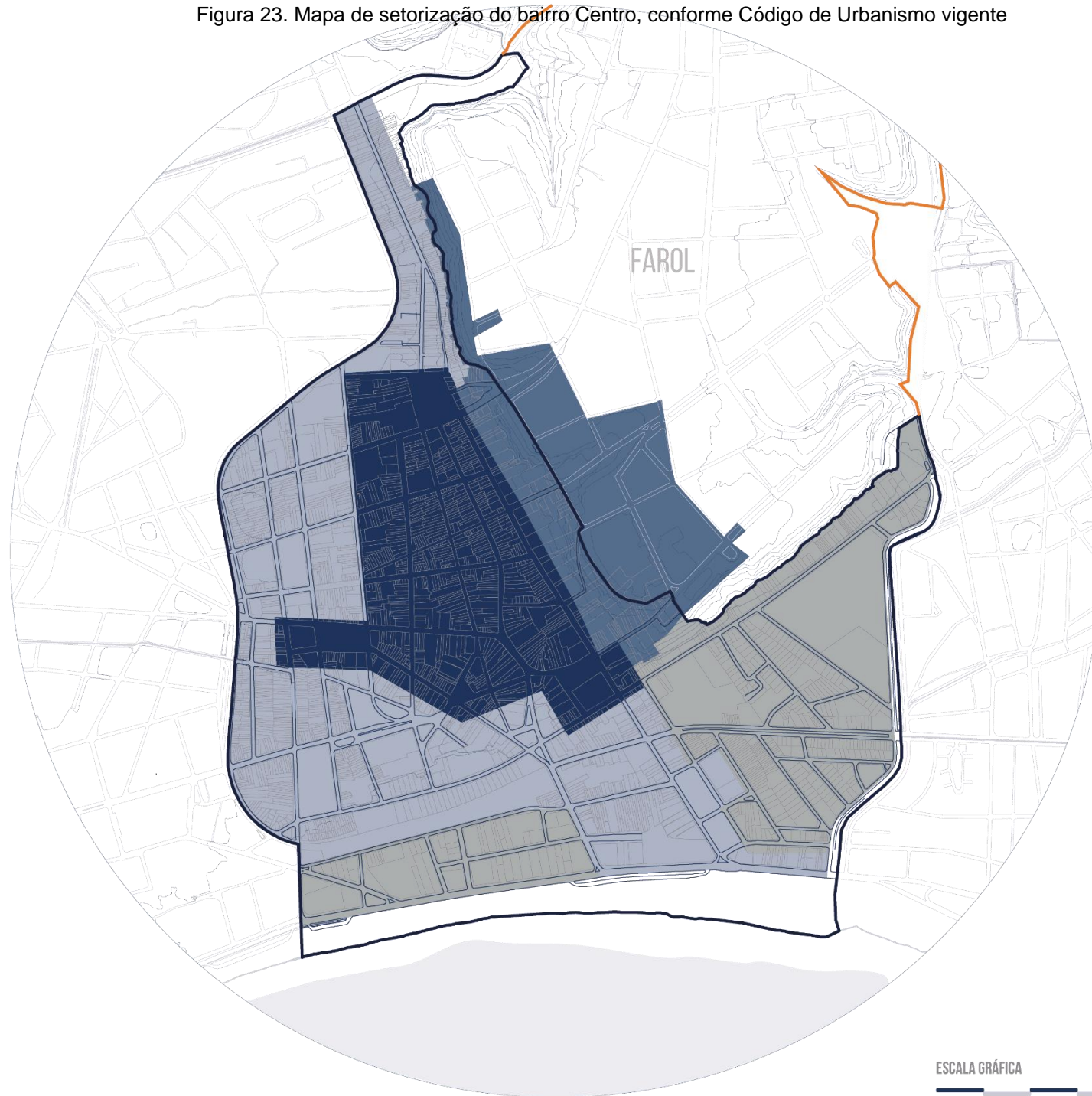
Para o Código de Urbanismo (MACEIÓ, 2007, p.23) o bairro é setorizado em Zona Residencial do tipo 8 (ZR-8) e Zona Especial de Preservação Cultural (ZEP-2); devido sua importância e valorização cultural para a cidade de Maceió. A ZR-8 destina a ocupação predominante ao uso residencial e possui verticalização alta, limitada a 8 pavimentos e permissão para implantação de atividades comerciais, de serviço e industriais até o grupo IV.

Em torno da ZR-8, são permitidas edificações residenciais do tipo UR-1 (quando na gleba ou lote for implantada uma unidade residencial unifamiliar), UR-4 (quando na gleba ou lote for implantada três ou mais unidades residenciais de uso UR-1, e/ou duas ou mais unidades de uso UR-5) e UR-5 (quando na gleba ou lote for implantada uma edificação multifamiliar com três ou mais pavimentos)

A ZEP- 2, por sua vez, possui, diante do Código de Obra Municipal, as diretrizes específicas de:

- (I) incentivo à implantação de atividades e equipamentos culturais, **(II) incentivo ao uso residencial, (III) recuperação o espaço público,**
- (IV) melhorias na infra-estrutura no Centro e entorno, (V) melhoria de acessibilidade através de implantação de um sistema intermodal, rodoviário, hidroviário, ferroviário, ciclovário e plano inclinado, (VI) estruturação do mercado do artesanato e entorno para atração do turismo, **(VII) articulação com entidades e associações para diminuir problemas sociais;** e (VII) integração ao Corredor Cultural de Maceió. (MACEIÓ, 2005, p. 26-27, grifos do autor, 2021)

Figura 23. Mapa de setorização do bairro Centro, conforme Código de Urbanismo vigente



- SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA 01 - SPR - 01
- SETOR DE PRESERVAÇÃO DE ENTORNO 01 - SPE - 01
- SETOR DE PRESERVAÇÃO DE ENTORNO 02 - SPE - 02
- ZONA RESIDENCIAL - 8
- LIMITE BAIRRO CENTRO
- LIMITE BAIRRO FAROL
- ⋯ CURVAS DE NIVEL

ESCALA GRÁFICA



# ZONEAMENTO DO BAIRRO CENTRO

## CÓDIGO DE URBANISMO DE MACEIÓ

O Setor de Preservação Rigorosa 1 (SPR-1) compõe a área do núcleo histórico do Centro de Maceió, portanto é marcada pelo rígido controle de preservação da morfologia urbana e tipologia das edificações. Nela, evidencia-se a baixa verticalização de até quatro pavimentos, atividades de comércio e serviço até o grupo II, e com diretriz de estímulo à implantação do uso residencial.

O Setor de Preservação de Entorno Cultural 1 (SPE-1) possui como parâmetro a verticalização máxima de seis pavimentos, a presença de atividades comerciais e de serviço até o grupo II e o estímulo ao uso residencial. E o Setor de Preservação de Entorno Cultural 2 (SPE-2) possui verticalização permitida de até oito pavimentos, a presença de atividades comerciais, de serviços e industriais até o grupo III e o estímulo à implantação do uso residencial. (MACEIÓ, 2007, p.26)

Embora as setorizações da ZR-8, ZEP-2 e o Macrozoneamento de adensamento controlado indiquem a implantação do uso residencial como uma diretriz ao bairro Centro, esse uso é notado de forma pontual e escassa, limitada a determinadas áreas e mantidas por diferentes fatores.

Em análise ao mapa de uso e ocupação do solo, observa-se a presença do uso residencial concentrada em determinadas porções ao leste, norte e oeste - áreas fronteiriças e de divisa com outros bairros da cidade. Em sua maioria, as habitações são unifamiliares, de até três pavimentos. Destaca-se ao leste que a área que evidencia o uso residencial em maior frequência, é aquela não setorizada por nenhum atributo da Zona Especial de Preservação para o bairro Centro. Outras áreas que também concentram o uso residencial é a porção norte e oeste do bairro, situadas no Setor de Preservação de Entorno Cultural 1 (SPR-1).

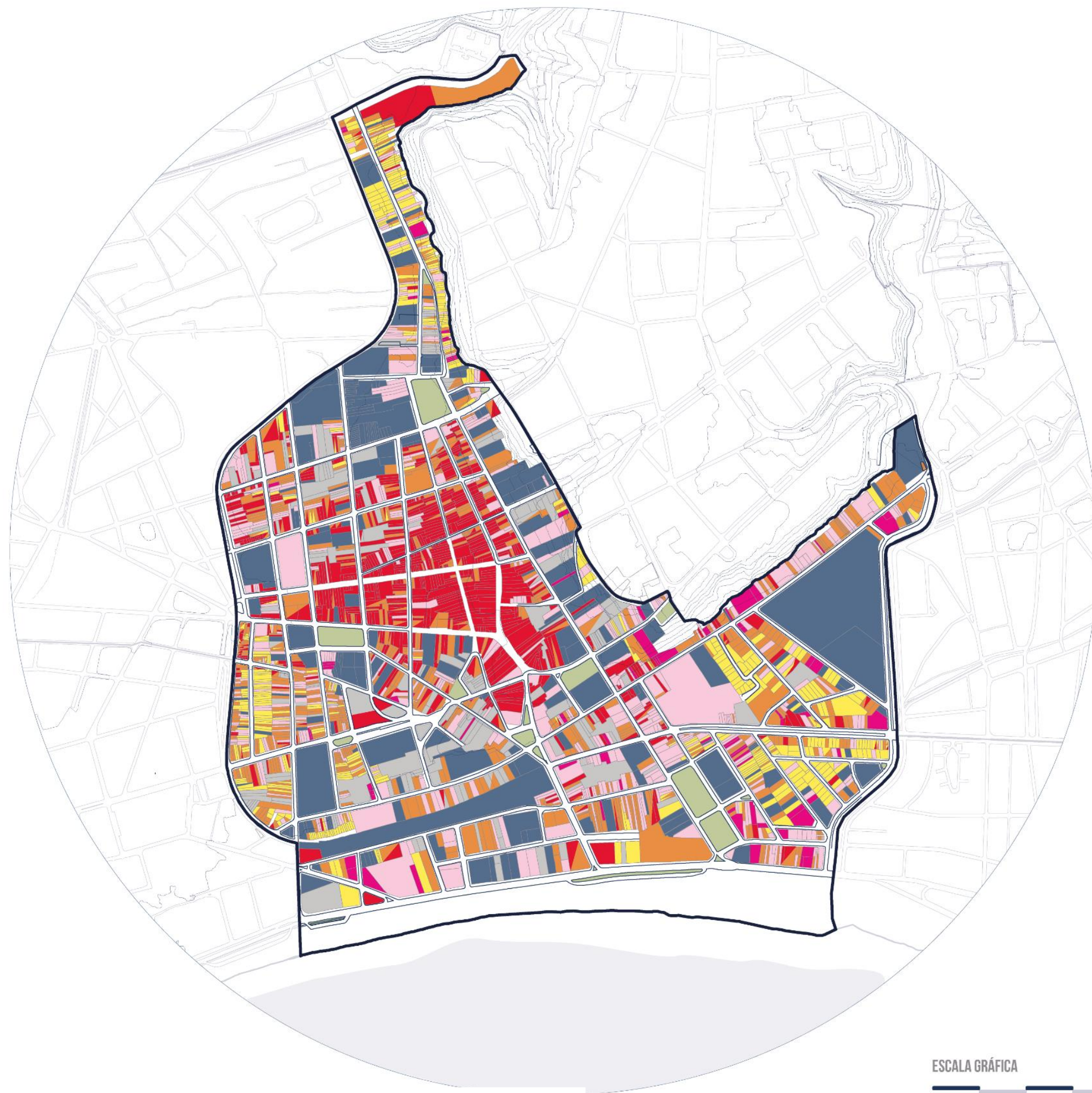
À medida em que adentra aos setores de Preservação Rigorosa (SPR-1) e Preservação de Entorno Cultural 2 (SPR-2), observa-se que as habitações são encontradas de forma pontual e escassa. Por serem áreas com maior rigidez nas diretrizes de preservação do imóvel, as edificações residenciais são em maioria unifamiliares, de até dois pavimentos e com fortes atributos históricos, algumas em elevados graus de deterioração. Encontra-se também o uso residencial em edificações mistas, as quais dividem uso, geralmente, com comércios e serviços.



# MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 24. Mapa de uso e ocupação do solo



### LEGENDA

- RESIDENCIAL
- INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- SERVIÇO
- ESTACIONAMENTO
- VAZIO EDIFICADO
- VAZIO NÃO EDIFICADO
- COMERCIAL + SERVIÇO
- COMERCIAL + ESTACIONAMENTO
- COMERCIAL + RESIDENCIAL
- SERVIÇO + ESTACIONAMENTO
- SERVIÇO + RESIDENCIAL
- COMERCIAL + SERVIÇO + RESIDENCIAL
- COMERCIAL + SERVIÇO + INSTITUCIONAL
- ESPAÇO LIVRE PÚBLICO
- LIMITE BAIRRO CENTRO
- CURVAS DE NIVEL

### ESCALA GRÁFICA



Fonte: Base Cartográfica de Maceió, adaptada pelo autor, 2021



Em seu estudo, cujo recorte abrange partes do Setor de Preservação Rigorosa 1 e de Preservação de Entorno Cultural 1, Santana (2006) situa e atribui a existência dessas edificações residenciais pontuais às ruas de maior concentração de atividades e de circulação de automóveis, transportes coletivos e de pedestres. No período de sua pesquisa, apenas 5,36% dos imóveis mapeados correspondiam ao uso residencial e eram caracterizados como:

Edificações unifamiliares semelhantes em sua maioria, com porta e janela, geminadas em lotes estreitos. Algumas apresentam pequenos recuos frontais e/ou laterais. Há predominância de edificações térreas, com poucos casos de 1º pavimento e/ou garagem. (SANTANA, 2006, p. 98)

Figura 25. Edificação de uso misto (comercial+residencial) situado na SPR-1, na Rua Augusta.



Fonte: Google Maps, 2021.

Os equipamentos comerciais e de serviço, por sua vez, são encontrados por toda área do bairro, correspondendo aos principais usos evidenciados na pesquisa a campo. As edificações do tipo comercial abrangem quase a totalidade do espaço delimitado pela SPR-1 e as configuram como uma fonte de emprego considerável para parte da cidade (SANTANA, 2006). Além das várias ruas onde é notado este uso, a área compreendida como Calçada do Centro de Maceió é tida como elemento que concentra tal atividade.

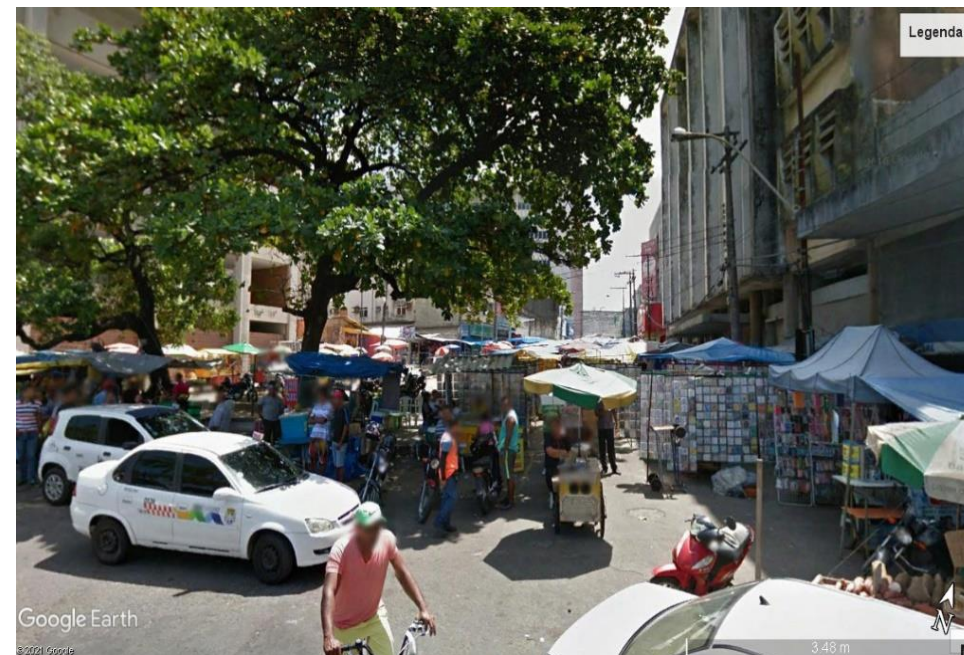
Entre as atividades comerciais identificadas, estão as lojas de departamento de vestuário e calçados, papelarias, óticas, eletrodomésticos e eletrônicos, instrumentos musicais, utilitários domésticos e materiais importados. Os comerciantes informais atuam, na maior parte, na venda de lanches, frutas e verduras, equipamentos eletrônicos e vestuários, também se apropriando dos espaços de uso público, como as praças e o calçadão para a realização da atividade.

Figura 26. Rua do Comércio - Calçadão do Centro de Maceió.



Fonte: CARVALHO, 2020.

Figura 27. Presença do comércio informal - Rua do comércio.



Fonte: Google Maps, 2021.

A centralidade do bairro é garantida pela presença de infraestrutura, onde fica evidente o acesso tanto por rede ferroviária através do VLT, quanto viária, com variadas linhas de ônibus que circulam pela região.



# MAPA DE INFRAESTRUTURA URBANA

## CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 28. Mapa de Infraestrutura urbana do bairro Centro.



### LEGENDA

- PARADA DE ÔNIBUS
- ESTAÇÃO DE TREM
- FERROVIA
- PRINCIPAIS VIAS
- 01 AV. DEPUTADO HUMBERTO MENDES
- 02 RUA BUARQUE DE MACEDO
- 03 AV. DA PAZ
- 04 RUA DOIS DE DEZEMBRO
- 05 RUA BARÃO DE PENEDO
- 06 RUA BARÃO DE ANADIA
- 07 RUA DO SOL
- 08 AV. MOREIRA E SILVA
- 09 RUA CINCINATO PINTO
- 10 RUA DO LIVRAMENTO
- 11 AV. VIEIRA PERDIGÃO
- 12 RUA DO COMÉRCIO
- 13 RUA AUGUSTA / RUA DAS ÁRVORES
- SENTIDO DA VIA
- CALÇADÃO / VIAS EXCLUSIVAS AO PEDESTRE
- 14 RUA DO LIVRAMENTO
- 15 RUA BOA VISTA
- 16 RUA DO COMÉRCIO
- 17 RUA JOAQUIM TÁVORA
- 18 RUA MOREIRA LIMA
- BACIA REGIÃO BAIXA (EMISSÁRIO SUBMARINO)
- REDE COLETORA DE ESGOTO
- INTERCEPTOR SANITÁRIO
- LIMITE BAIRRO CENTRO

ESCALA GRÁFICA





As praças, se apresentam em quantidade significativa no bairro. Conforme mapeamento, foram identificadas 11 praças que abrigam diferentes funções. Além da presença do comércio informal, as praças também são utilizadas como locais de passagem e permanência, embarque e desembarque de ônibus com linhas interbairros e intermunicipais, e dormitório para moradores em situação de rua. Algumas praças, como a Praça Marechal Deodoro da Fonseca e Praça Marechal Floriano Peixoto - Praça dos Martírios - são importantes símbolos para manifestações e comemorações cívicas. Em sua totalidade, as praças carecem de manutenção e acabam perdendo sua capacidade atrativa, principalmente em horários além do comercial.

Figura 29. Entorno da Praça Marechal Deodoro em dia de manifestação.



Fonte: Autor, 2021.

Figura 30. Entorno da Praça dos Martírios.



Fonte: Autor, 2021.

# MAPA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

## PRAÇAS

Figura 31. Mapa de espaços livres públicos.



### LEGENDA

- 01 PRAÇA HELIO LEMOS
- 02 PRAÇA FLORIANO PEIXOTO
- 03 PRAÇA ANTÍDIO VIEIRA
- 04 PRAÇA MARECHAL DEODORO DA FONSECA
- 05 PRAÇA SÃO VICENTE
- 06 PRAÇA BRÁULIO CAVALCANTE
- 07 PRAÇA DOM RANULFO
- 08 PRAÇA DOM PEDRO II
- 09 PRAÇA DOS PALMARES
- 10 PRAÇA ZUMBI
- 11 PRAÇA SINIMBU

ESCALA GRÁFICA





Quanto aos imóveis destinados aos serviços, encontram-se: restaurantes e lanchonetes, agências bancárias e de empréstimos, lojas de consertos e manutenção, escritórios de advocacia, clínicas odontológicas, cabeleireiros e barbeiros, sapateiros, hotéis, funerárias, entre outros.

De uso institucional, foram identificados órgãos de caráter governamental, religioso, educacional e social. Ainda que a quantidade seja menos expressiva quando comparado com os usos comerciais e de serviços, as atividades institucionais são consideradas atrativas e ocupam grandes áreas no bairro. O Centro, juntamente com o bairro do Jaraguá, abriga grande parte das atividades administrativas do Estado e município.

Apesar dos usos evidenciados, são notáveis os vazios urbanos presentes no bairro. Esses vazios se apresentam de diferentes formas, sejam imóveis abandonados, em estado de subutilização ou terreno sem nenhum tipo de construção. Entre os **imóveis abandonados**, muitos estão deteriorados e com poucas oportunidades de aproveitamento da estrutura, carecendo, muitas vezes, de paredes e cobertas. Outros apresentam portas e janelas tampadas por alvenarias para evitar ocupações. Considera-se também, os imóveis vagos em

bom estado de conservação; imóveis que estavam vazios no momento da pesquisa, mas que possuem determinada rotatividade na venda e aluguel, relacionada principalmente à localização privilegiada para execução de determinadas atividades.

Figura 32. imóvel abandonado em mau estado de conservação.



Fonte: Autor, 2021.

Figura 33. Imóvel vago localizado na Rua do Comércio.



Fonte: Autor, 2021.

Os **imóveis subutilizados** consistem naqueles que não apresentam uso em todos os seus pavimentos, ou com aproveitamento inferior ao estabelecido no Plano Diretor Municipal. No Centro, os imóveis subutilizados se apresentam, em sua maioria, como edificações que abrigam atividades de comércio e serviço em alguns pavimentos e a não utilização dos demais, servindo somente como depósito e estoque de lojas. Esse tipo de vazio é facilmente identificado na área setORIZADA como SPR-1, onde é predominante a atividade comercial.

Figura 34. imóvel em estado de subutilização, situado entre a Rua do Comércio e Av. Moreira Lima.



Fonte: Autor, 2019.



Outra tipologia de vazio urbano identificada foi a dos lotes vagos ou **vazios não edificados**. Esses lotes de variados tamanhos, resultam da demolição de edificações e são apropriados, em sua maioria, para servir de estacionamentos. Os vazios urbanos não edificados não são encontrados com facilidade nas áreas consolidadas pelos atributos da ZEP-2. Em contrapartida, é nítida sua presença em torno do perímetro da ZR-8, próximos a orla e riacho que delimitam o bairro.

Figura 35. Lote vago no entorno do Riacho Salgadinho



Fonte: Autor, 2021.

Figura 36. Vazio urbano resultado da demolição de edificação preexistente.



Fonte: Autor, 2021.

Enfatiza-se nesse momento a significativa presença de estacionamentos identificados por toda área do bairro. Esses estacionamentos, que são atraídos e estabelecem relação com a forte presença do comércio local, caracterizam-se de diferentes formas e podem se comportar tanto como um bem privado - os estacionamentos exclusivos para clientes de lojas e instituições - como a apropriação de lotes não edificadas. Apesar da possibilidade dos estacionamentos se configurarem como uma atividade econômica e serem considerados imóveis com uso, corroboram com a lógica dos vazios urbanos em estado de subutilização, segundo SOUSA (2010):

(Espaços subutilizados) São por exemplo espaços com uso e ocupação temporária que num determinado momento estão a responder a uma necessidade da cidade, mas que de futuro estão previstas outras utilizações. (SOUSA, 2010, p.62, grifo do autor, 2021)

Conforme mapeamento realizado, no bairro Centro, os estacionamentos são evidenciados em toda sua área. Na área delimitada pela SPR-1, os estacionamentos se configuram majoritariamente em espaços intersticiais, alternando o uso com as atividades de comércio e serviço; essa atividade ocorre tanto em pequenos espaços, ocupando lotes unitários, quanto

em espaços maiores, como o agrupamento de dois ou mais lotes. À medida em que se observa a SPE-1, SPE-2 e a ZR-8, os estacionamentos são evidenciados em maiores dimensões.

Figura 37. Estacionamento rotativo no bairro do Centro.



Fonte: Autor, 2021.

## 4. PROPOSITIVO: ZEIS TIPO 2

### 4.1. DELIMITAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO

Compreendendo a complexidade de tratar o bairro em sua totalidade, define-se então a área delimitada pela ZR-8 para melhor entendimento da sua dinâmica e para, por fim, propor intervenção para ocupação de seus vazios. A área escolhida para estudo ainda concentra a maioria de edificações destinadas ao uso residencial do bairro, além de identificados os diversos tipos de vazios urbanos.

A porção demarcada pelos parâmetros da ZR-8 é formada por 519 lotes - conforme pesquisa - dos quais 150 (28,90%) destinam-se ao uso residencial, 131 (25,24%) ao serviço, 44 (8,48%) às instituições, 21 (4,05%) ao comércio, 15 (2,90%) com finalidade de estacionamento, 14 ao uso misto, dos quais 5 (0,96%) são compostos por comércio + serviço, 4 (0,77%) habitação + serviço e 5 (0,96%) habitação + comércio. Além disso, 109 (21%) edificações encontram-se vagas e 35 (6,74%) lotes estão sem nenhum tipo de construção e uso.

Figura 38. Definição do recorte para estudo.



Fonte: Autor, 2021.



Quadro 4. Quantidade de lotes por uso identificado na área do recorte

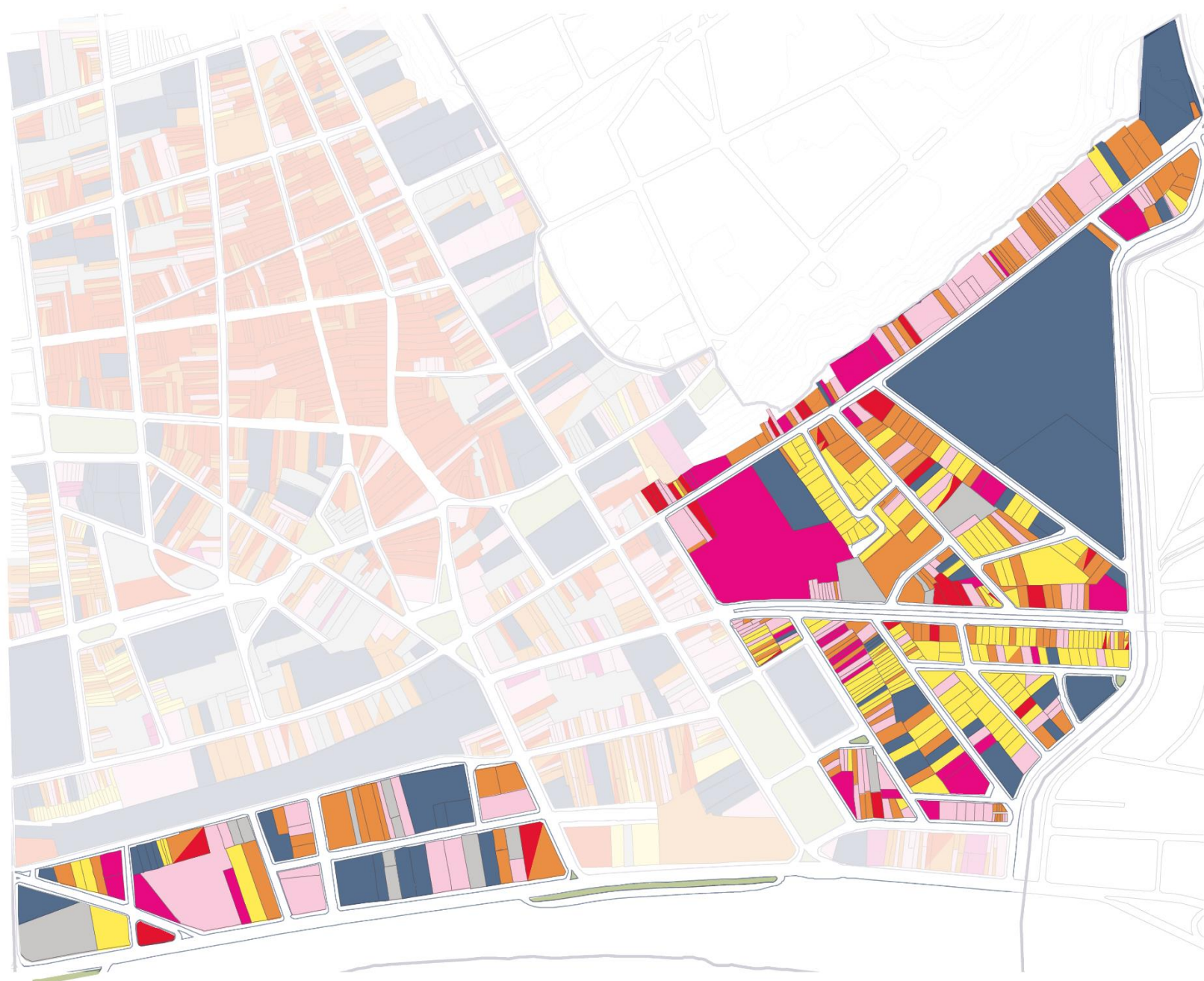
<b>USOS</b>	<b>LOTES</b>	<b>PERCENTUAL</b>
RESIDENCIAL	150	28,90%
SERVIÇO	131	25,24%
INSTITUCIONAL	44	8,48%
COMÉRCIO	21	4,05%
ESTACIONAMENTOS	15	2,90%
MISTO COMÉRCIO+SERVIÇO	5	0,96%
MISTO RESIDENCIAL+SERVIÇO	4	0,77%
MISTO RESIDENCIAL+COMÉRCIO	5	0,96%
VAZIO EDIFICADO	109	21,00%
VAZIO NÃO EDIFICADO	35	6,74%
<b>TOTAL</b>	<b>519</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Autor, 2022.

# MAPA DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## RECORTE DO BAIRRO CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 39. Mapa de uso e ocupação do solo de recorte definido



### LEGENDA

- RESIDENCIAL
- INSTITUCIONAL
- COMERCIAL
- SERVIÇO
- ESTACIONAMENTO
- VAZIO EDIFICADO
- VAZIO NÃO EDIFICADO
- COMERCIAL + SERVIÇO
- COMERCIAL + ESTACIONAMENTO
- COMERCIAL + RESIDENCIAL
- SERVIÇO + ESTACIONAMENTO
- SERVIÇO + RESIDENCIAL
- COMERCIAL + SERVIÇO + RESIDENCIAL
- COMERCIAL + SERVIÇO + INSTITUCIONAL
- ESPAÇO LIVRE PÚBLICO
- LIMITE BAIRRO CENTRO
- CURVAS DE NIVEL

ESCALA GRÁFICA



Fazendo divisa com o bairro do Poço, Jaraguá e Farol (porção leste) e Prado (porção oeste), a área de recorte possui equipamentos e serviços importantes para a cidade, como o Instituto Federal de Alagoas campus Maceió, Pronto Atendimento Médico Salgadinho, Tribunal Regional do Trabalho, Secretaria Municipal do Trabalho, entre outros.

Na porção leste situa-se a maior parte das edificações com uso residencial do bairro, acredita-se que pelo seu acesso e posição fronteiriça com bairros caracterizados pela presença residencial. De modo geral, o gabarito da região sinaliza edificações de baixa verticalização, com predomínio de 1 e 2 pavimentos. A porção oeste do recorte evidencia edificações mais verticalizadas, muitas até mesmo excedendo o parâmetro estabelecido no Código de Urbanismo Municipal (MACEIÓ, 2007, p. 23), que determina edificações de até 8 pavimentos no perímetro da ZR-8.

A progressiva presença de equipamentos de serviço sinaliza um interesse do mercado imobiliário em consolidar e fortalecer a vocação deste uso na região do recorte. A porção oeste apresenta, pela posição privilegiada frente à orla marítima, a existência de galerias e edifícios empresariais de

uso misto, e possui lotes com edificações em construção, que também indicam a implantação de empresariais.

Figura 40. Construção evidenciada na porção oeste do recorte, do edifício empresarial “Grand Vue”.



Fonte: Google Maps, 2022.

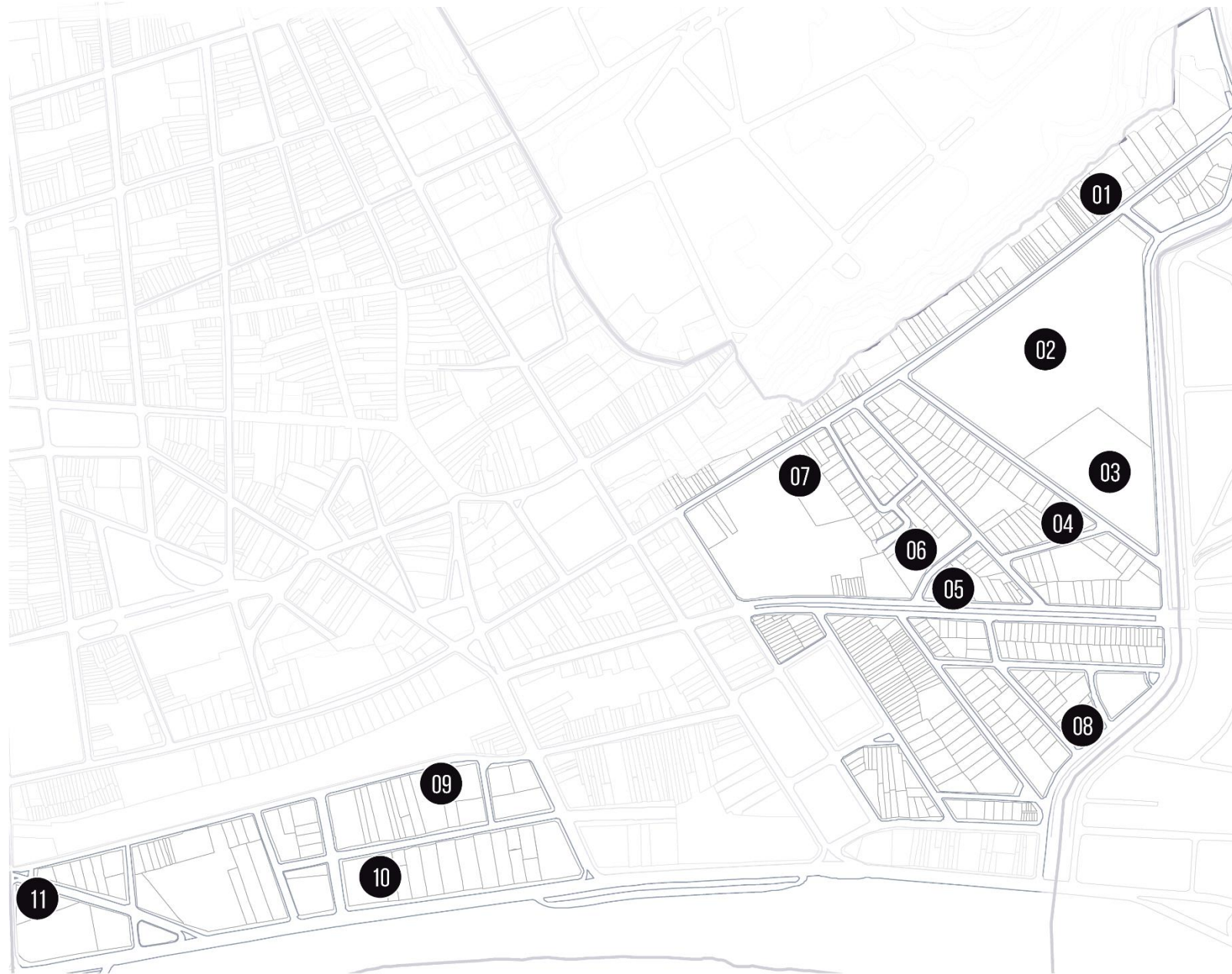
Deste modo, sabendo a vocação da área para esta finalidade, estima-se que os vazios urbanos - principalmente os lotes e edificações vagas - existentes no recorte possam apresentar finalidade especulativa.



# PRINCIPAIS INSTITUIÇÕES E SERVIÇOS

## RECORTE DO BAIRRO CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 41. Mapa de principais instituições e serviços no recorte de estudo



### LEGENDA

- 01 COORDENAÇÃO MUNICIPAL CADASTRO ÚNICO
- 02 IFAL- INSTITUTO FEDERAL DE ALAGOAS
- 03 PAM SALGADINHO
- 04 COMPLEXO REGULADOR ASSISTENCIAL DE MACEIÓ
- 05 VAMU - MOBILIDADE (ANTIGA TRANSPAL)
- 06 SEBRAE ALAGOAS
- 07 COMPANHIA DE SANEAMENTO DE ALAGOAS
- 08 CENTRO DE ATENÇÃO A SAÚDE
- 09 20ª CIRCUNSCRIÇÃO DE SERVIÇO MILITAR
- 10 TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO
- 11 SECRETARIA MUNICIPAL DO TRABALHO - SEMTABS
-  LIMITE BAIRRO CENTRO
-  CURVAS DE NIVEL

ESCALA GRÁFICA

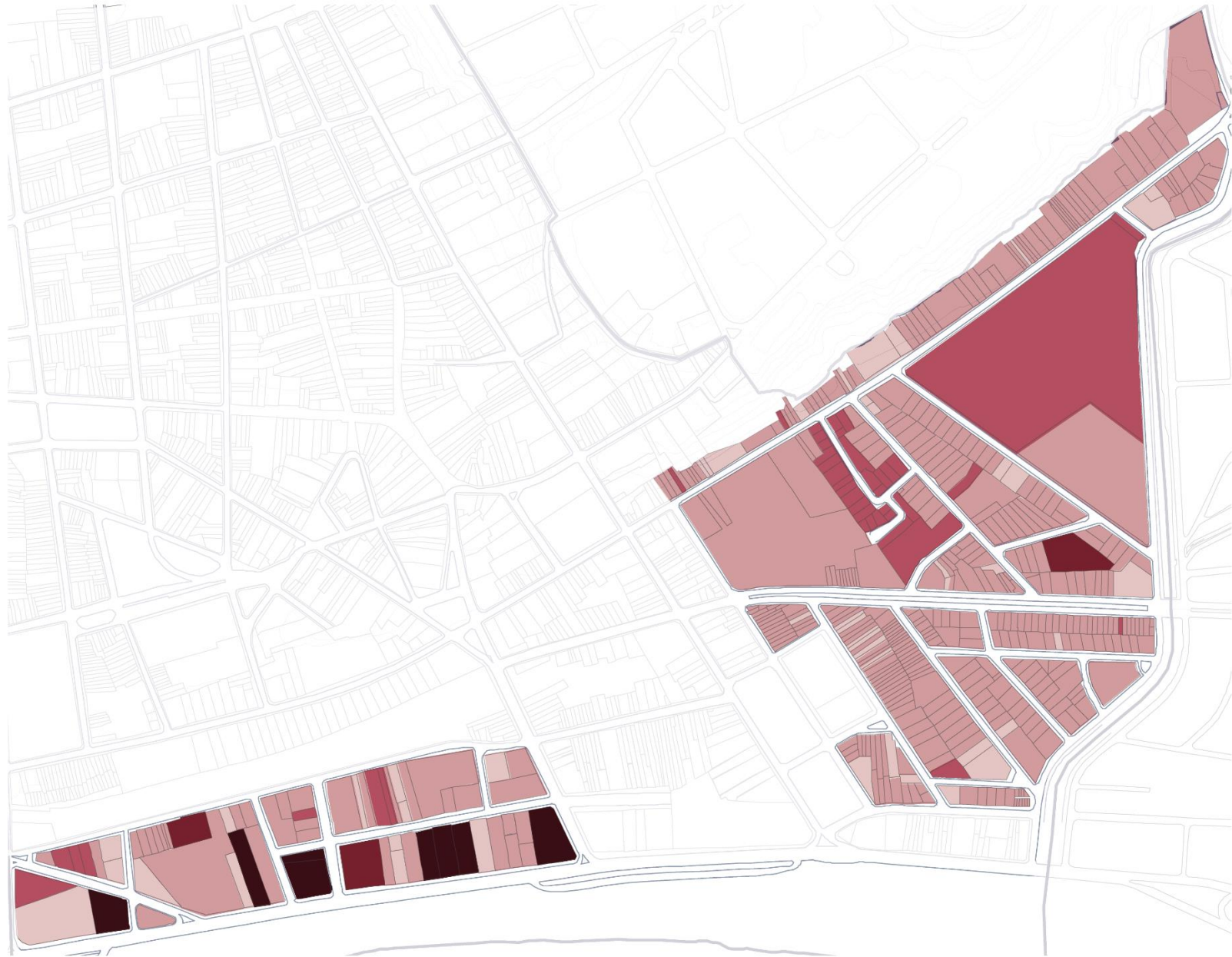
0 50 100 250M



# MAPA ANÁLISE DE GABARITO

## RECORTE DO BAIRRO CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 42. Mapa de análise de gabarito do recorte em estudo



### LEGENDA

- VAZIO - 0 PAVIMENTOS
- 1 A 2 PAVIMENTOS
- 3 A 5 PAVIMENTOS
- 6 A 9 PAVIMENTOS
- A PARTIR DE 10 PAVIMENTOS
- LIMITE BAIRRO CENTRO
- CURVAS DE NIVEL

ESCALA GRÁFICA

0 50 100 250M



Fonte: Base Cartográfica de Maceió, adaptada pelo autor, 2021



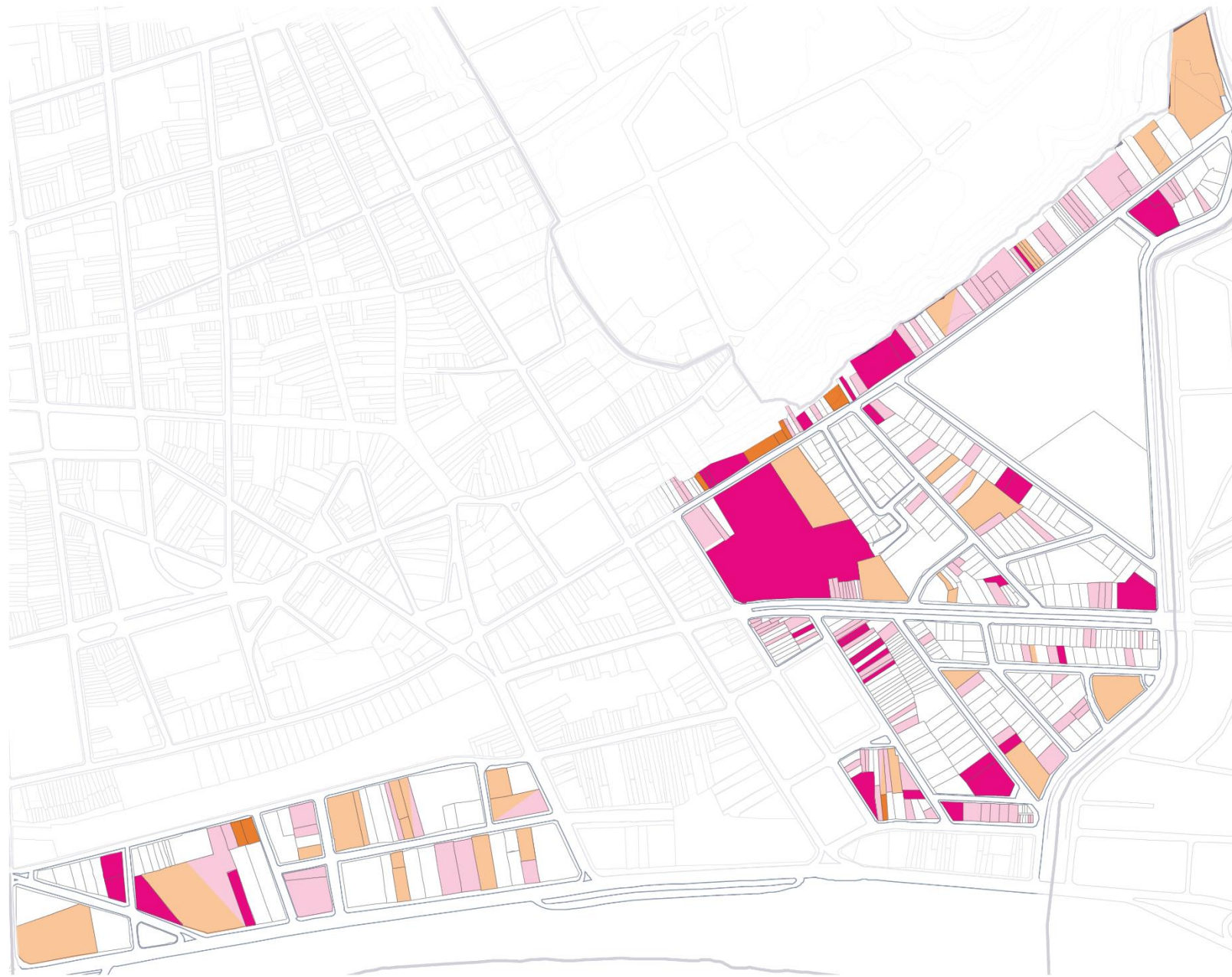
Durante pesquisa a campo, foram identificados vazios apresentados através da não ocupação do lote, sua subutilização, assim como edificações vagas e subutilizadas. As edificações vagas compõem a maior parcela dos vazios presentes no recorte, seguido dos lotes vagos e subutilizados. Diferente das áreas delimitadas pela ZEP-2, no recorte foram identificadas poucas edificações subutilizadas, que servem principalmente de estacionamentos em período comercial ou depósito de lojas.

Calculando a taxa de vacância por quadra do perímetro do recorte, fica explícito que muitas delas estão vazias em proporções de 40% a 75% e necessitam de intervenções que minimizem esses números. Conforme Bonfim (2005 apud MISHINA, 2019), a taxa de vacância por quadra é um indicativo qualitativo para facilitar a escolha de áreas para intervenções e aplicação de recursos. Para este cálculo, consideram-se os imóveis subutilizados valendo 0,5 pontos, enquanto que os demais tipos de vazios urbanos valendo 1 ponto. As taxas elevadas em determinadas quadras são reflexos da implantação de grandes estacionamentos e estruturas totalmente abandonadas.

# TIPOLOGIA DOS VAZIOS URBANOS

## RECORTE DO BAIRRO CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 43. Mapa de tipos de vazios urbanos na área do recorte



### LEGENDA

- LOTE SUBUTILIZADO
- IMÓVEL SUBUTILIZADO
- IMÓVEL NÃO UTILIZADO
- LOTE NÃO UTILIZADO

ESCALA GRÁFICA





# TAXA DE VACÂNCIA POR QUADRA

## RECORTE DO BAIRRO CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 44. Mapa de vacância por quadras do recorte em estudo



Fonte: Base Cartográfica de Maceió, adaptada pelo autor, 2021

ESCALA GRÁFICA

0 50 100 250M



Considerando as informações apresentadas e a necessidade de repensar a cidade e o bairro na questão do esvaziamento de áreas centrais infraestruturada e a necessidade de novas moradias, propõem-se a seguir, a zona residencial (ZR-8) do bairro Centro como uma área em potencial para delimitação e implantação das ZEIS tipo 2, trazendo proposições e diretrizes para utilização dos seus espaços ociosos na medida em que é feito uso dos Instrumentos da Política Urbana.

## 4.2. DIRECIONAMENTOS PARA IMPLANTAÇÃO DE ZEIS TIPO 2

Como já mencionado, as ZEIS devem ser tratadas em legislação específica. É através das ZEIS do tipo 2 que o Poder Público Municipal intenciona as áreas vazias e subutilizadas para a promoção das habitações de interesse social. Dentre as restrições de áreas para implantação desse tipo de ZEIS, o bairro Centro e o recorte predefinido para estudo não possui impedimentos, tornando viável a delimitação da área. Desse modo, o recorte não está contido em áreas de grotas e encostas, nem em áreas não antropizadas, onde as condições físicas e ambientais não aconselham a edificação.

O Plano Diretor de Maceió não se aprofunda na temática das ZEIS de vazios urbanos, tratando o assunto em apenas três breves artigos, os quais não apresentam ações, planos e nem demarcações de possíveis áreas para implementação do referido tipo de ZEIS. O mesmo não ocorre com as ZEIS tipo 1 - específica para assentamentos precários - que já define melhor a temática e apresenta, por meio de mapeamentos, possíveis áreas para implantação. Através dos artigos 115 e 116, e atrelada ZEIS tipo 2 ao cumprimento dos parâmetros

impostos pela lei municipal de parcelamento do solo urbano e condiciona sua aprovação por ato do Poder Executivo Municipal e Conselho Municipal de Habitação.

O Código de Urbanismo de Maceió (2007), em único artigo sobre as ZEIS, determina que seus parâmetros urbanísticos devem ser estabelecidos em legislações específicas e adequados aos programas e projetos de habitação de interesse social, segundo as diretrizes do Plano Diretor. Quanto à dimensão dos lotes em ZEIS, é estabelecido que o município poderá regularizar a situação dos lotes ou terrenos com área mínima inferior à estabelecida pela legislação federal de parcelamento do solo urbano, que reconhece necessidade de lote mínimo de 125m<sup>2</sup>.

As propostas tratadas foram baseadas em matriz SWOT elaborada e suas explicitações, as quais reconheceram a oportunidade de possibilitar novos usos aos vazios e resgatar a função residencial através da democratização do solo urbano para a população de maior necessidade e a potencialização de suas forças por meio desses direcionamentos. O recorte apresenta a ausência de equipamentos culturais e de lazer, e

a transformação dos lotes em estacionamentos. Esses fatores são levados em conta para a proposição das diretrizes.

Figura 45. Matriz SWOT (ZR8- CENTRO)

FORÇA	FRAQUEZA
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acesso aos diversos modais de transporte (viário, ferroviário)</li> <li>- Presença de equipamento de saúde (PAM salgadinho)</li> <li>- Localização central e conexão viária com outros bairros</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausência de espaços livres públicos de lazer</li> <li>- Esvaziamento das funções do bairro</li> <li>- Transformação dos lotes e edificações em estacionamentos</li> <li>- Ausência de equipamentos culturais e de lazer</li> <li>- Ausência das atividades comerciais e de serviço de apoio às necessidades residenciais</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Possibilidade de novos usos aos vazios</li> <li>- Resgate da função residencial</li> <li>- Democratização do solo urbano através do acesso da população de baixa renda</li> <li>- Valorização cultural e preservação do bairro com relevância na formação da cidade</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorização dos imóveis próximos à orla perante o mercado imobiliário</li> <li>- Políticas públicas pouco adequadas às necessidades locais</li> <li>- Políticas descontinuadas por alteração de gestão</li> </ul>
OPORTUNIDADES	AMEAÇAS

Fonte: Autor, 2022.

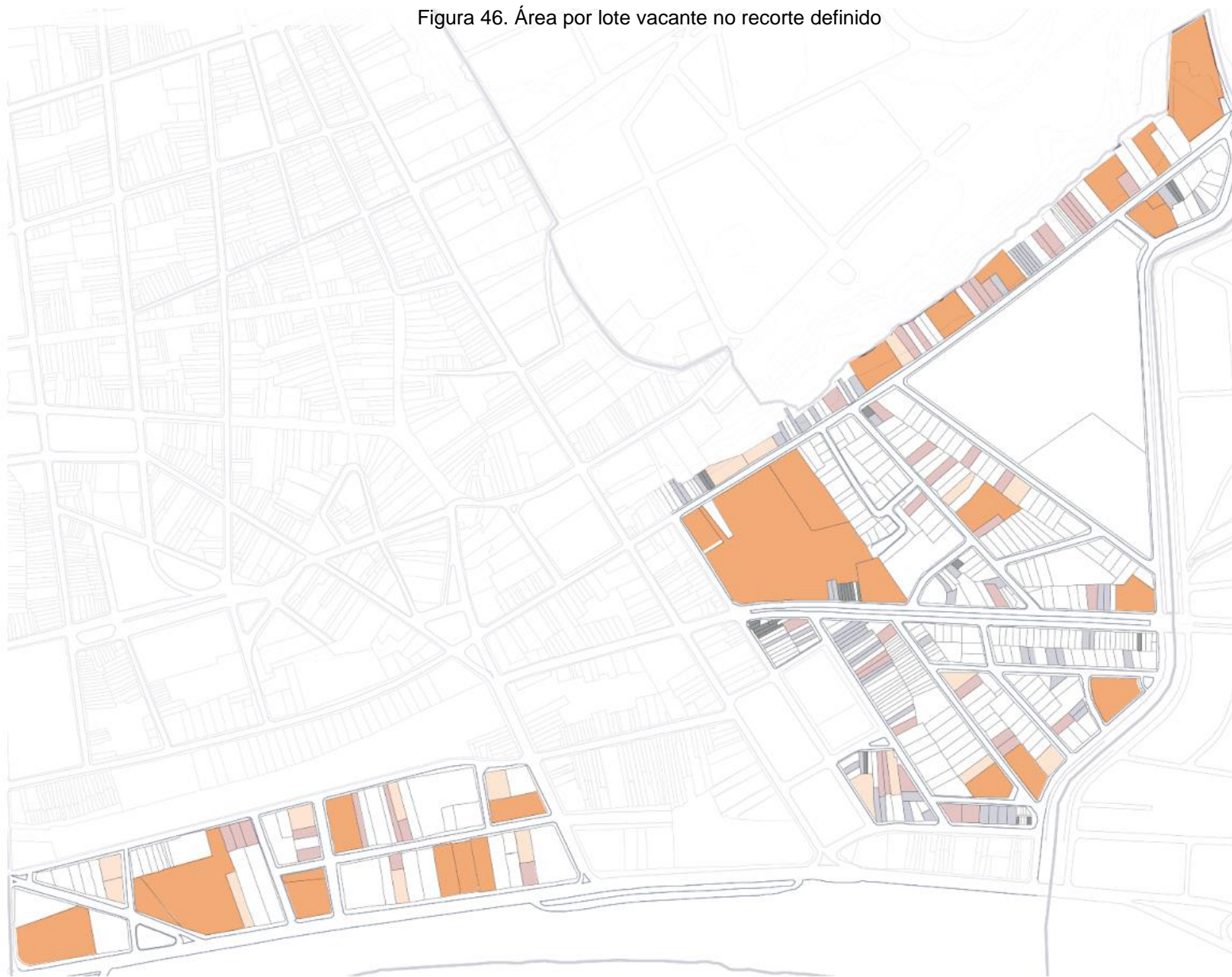
As proposições também tiveram como base as dimensões dos imóveis e lotes vacantes presentes na área do recorte, dos quais foram evidenciados apenas três lotes com área inferior a 125m<sup>2</sup>. De modo geral, os terrenos e imóveis vagos ou subutilizados possuem áreas suficientes para o uso residencial, identificado lote vago com área de 19.000m<sup>2</sup>, com potencialidade para grandes ocupações e diversidade de usos. Entre as características, observa-se que é comum a presença de lotes estreitos no recorte, porém alongados na profundidade. Os lotes e imóveis vacantes apresentam-se em grande quantidade com área superior a 1000m.



# ÁREA POR LOTE VACANTE

## RECORTE DO BAIRRO CENTRO, MACEIÓ-AL

Figura 46. Área por lote vacante no recorte definido



### LEGENDA

- Até 125m<sup>2</sup>
- 125 - 250m<sup>2</sup>
- 250 - 500m<sup>2</sup>
- 500 - 1000m<sup>2</sup>
- Acima de 1000m<sup>2</sup>

ESCALA GRÁFICA

0 50 100 250M



Não havendo impedimentos para implantar uma ZEIS no local, ensaia-se a **ZEIS CENTRO** como um zoneamento com o objetivo do fortalecimento da função residencial de um bairro histórico, em processo de esvaziamento, que na medida em que incentiva a implantação habitacional, compreende e responde às necessidades da cidade, devendo envolver uma diversidade de atores sociais, como proprietários e moradores locais, movimentos sociais, e agentes governamentais.

Considerando esses fatores e evidenciados os acontecimentos e necessidades da cidade de Maceió, sugere-se que o público prioritário para essa ocupação seja composto pelos trabalhadores do bairro que muitas vezes são obrigados aos longos deslocamentos para bairros mais periféricos, realizando o trajeto trabalho-casa, a população que compõe o déficit habitacional do município com menores rendas per capita e moradores de baixa renda de bairros em processo de subsidência do solo que se viram distanciados da centralidade e direcionados a outras localidades. O bairro Centro também possui muitos moradores em situação de rua, que podem e devem ser incluídos nas políticas de ocupação local.

Em números, o Plano de Mobilidade Urbana (ALAGOAS, 2014) identifica que o bairro em questão concentra entre 18.200 a 20.800 empregos formais (ANEXO V), além da grande presença dos empregos informais não identificados na referida pesquisa, e que fazem do bairro o principal polo gerador de empregos da cidade. A pesquisa também não estratifica o número de empregos pela renda dos trabalhadores e sua locação habitacional, mas deixa subentendido que seja dos bairros mais afastados devido a quantidade de deslocamentos com destino ao Centro.

Outro público em potencial para ocupação da área central são os antigos moradores dos bairros em processo de subsidência do solo. Levando em conta os bairros caracterizados pela presença da população de baixa renda - Bebedouro, Bom Parto e Mutange - mais de 25 mil moradores perderam as condições de habitabilidade, distanciados da centralidade pelo elevado valor da terra e o aumento dos preços dos aluguéis. Além disso, a cidade já concentrava um déficit habitacional que pode ser minimizado com o preenchimento de vazios urbanos centrais.

Figura 47. Público prioritário para ocupação da ZEIS



Fonte: Autor, 2022.

Mediante definição da população prioritária, o zoneamento deve favorecer sua permanência por meio da implantação de políticas públicas, como promoção de incentivos fiscais aos comerciantes locais, e do fornecimento de serviços essenciais. Os terrenos vazios devem objetivar também o atendimento às demandas da comunidade já residente. Dessa forma, evidencia-se na área a carência de

usos específicos e de apoio às necessidades residenciais. Há carência de áreas livres de lazer, de equipamentos educacionais e culturais, mercados, entre outros. No recorte não é identificada nenhuma praça ou espaço de uso público com finalidade de lazer, restando como opção, a orla que se encontra imprópria ao banho, e as áreas dos entornos. A ausência dessas atividades resulta e reflete a perda da função residencial do bairro e do recorte.

Figura 48. Usos complementares propostos (carentes na ZR-8 Centro)



Fonte: Autor, 2022.



O Código de Urbanismo vigente sugere para a área parâmetros para ocupação residencial tipo UR-1, quando no lote for implantado uma unidade residencial unifamiliar, UR-4, quando no lote forem implantadas 3 ou mais unidades residenciais unifamiliares, e UR-5; quando no lote for implantado uma edificação multifamiliar com três ou mais pavimentos.

As atividades de comércio, serviço e industrial são permitidas desde que pertençam aos grupos I, II, III e IV, ficando restrito à área as atividades do grupo IV, de derivados de petróleo, explosivos, produtos químicos e inflamáveis. Os parâmetros postos explicitam os potenciais previstos para a área. Quanto à altura das edificações, sugere-se repensar o limite de baixa verticalização, atualmente limitada ao máximo de 8 pavimentos, mas que cabe diminuição do gabarito a fim de conservar a paisagem e valorizar a visada através dos mirantes que delimitam o bairro.

Na ZEIS proposta, os imóveis não edificados, não utilizados ou subutilizados deverão ser destinados prioritariamente aos empreendimentos habitacionais. Diante

disso, propõe-se a promoção do uso misto em edificações comerciais e de serviço subutilizadas e, por meio da obrigatoriedade de destinação dos imóveis vagos ao interesse social, desacelera o processo de demolição dos imóveis da área, visto que ele passaria a ter obrigatoriedade de uso habitacional posteriormente. Uma outra ferramenta para a promoção habitacional com utilização das edificações já locadas é a adoção da cota de solidariedade em empreendimentos com área acima de 2000m<sup>2</sup>, por meio da destinação de percentual de 10% da área construída para a promoção habitacional de interesse social caso hajam alterações após a delimitação da ZEIS.

Outra questão identificada a ser corrigida é a presença e manutenção de estacionamentos, caracterizando os lotes e edificações como subutilizados. Aos lotes situados no recorte, sugere-se obrigatoriedade à edificação de pelo menos um pavimento - conforme área possuída - e o direcionamento aos usos necessários, a fim de coibir a manutenção dessas áreas com finalidade única aos estacionamentos.

O Plano Diretor vigente não deixa os critérios e a conceituação de áreas subutilizadas para o recorte, mas

excetua dessa categorização, os imóveis utilizados como pontos de abastecimento e **serviços para veículos** (MACEIÓ,2005, p.74). Esse direcionamento torna legal a existência de estacionamentos e dificulta a categorização dos lotes e edificações como subutilizados.

Admite-se como necessário, estabelecer condições de remembramento para os lotes, e o controle e criação de regras para a comercialização dos imóveis na área a fim de evitar a gentrificação e a valorização do solo. Em pesquisa a campo, durante mapeamentos, vários imóveis foram constatados em interesse de alienação para a venda e aluguel. Diante disso, recomenda-se ao Poder Público a caracterização da área como propícia a Preempção, dando prioridade de aquisição e destinação para finalidades de bem comum, como escolas, equipamentos culturais e casa de acolhimento para moradores em situação de rua.

Figura 49. Imóveis em venda situados no bairro Centro.



Fonte: Autor, 2021.

Também fica a responsabilidade de melhor articulação da ZEIS proposta com os Instrumentos Urbanísticos existentes, e além disso, propor novas formas de condicionar a área à função residencial e aos usos complementares propostos. O recorte possui mais de 119.845,32 m<sup>2</sup> de espaços vacantes entre lotes e edificações vagos e subutilizados, totalizando aproximadamente 12 hectares de área disponível para melhor aproveitamento. Os imóveis não utilizados detêm a maior parcela de ociosidade de área, visto que são identificadas 109 edificações vagas, de diferentes graus de conservação.

O bairro Centro possui muitas edificações antigas, e sabendo da dificuldade de definir o estado de conservação desses imóveis identificados, sugere como diretriz a criação de equipe específica para avaliar o estado de conservação das edificações do recorte e inspecionar a titularidade das mesmas para que se aplique os instrumentos e destine a propriedade para o cumprimento da função social.

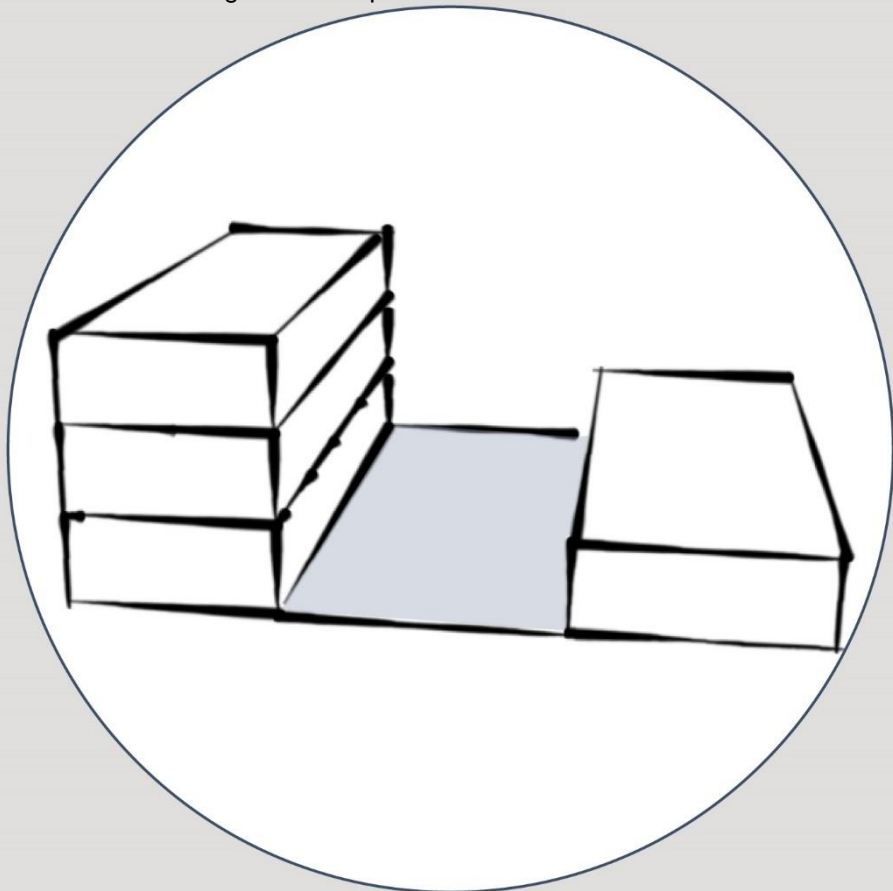
As diretrizes foram elencadas conforme necessidades observadas e seguem parâmetros para sua obtenção. Também se propõem diretrizes para a gestão visando otimizar esse processo de delimitação e regularização das ZEIS. Ambas tratam de ensaios e não excluem outras possibilidades.



# LOTE NÃO UTILIZADO

(35 LOTES - 37.149,65 M<sup>2</sup>/ 3,71HA)

Figura 50. Esquema de lote não utilizado



Os lotes não utilizados permitem maiores possibilidades de ocupação. Considerando a integridade e dimensão do lote, são ideais para implantação de unidades habitacionais, assim como o incentivo ao uso misto e usos complementares a fim de suprir a carência da área do recorte.

O recorte delimitado apresenta 34 lotes nessa situação, que varia, conforme base cartográfica da Prefeitura Municipal de Maceió de 2018, o lote mínimo de 115m<sup>2</sup> e máximo de 19.070,85 m<sup>2</sup>. Apesar de não haver edificação ou construções nos lotes, sua identificação não é simples, visto que em muitos há fechamentos por muros.

Fonte: Autor, 2022.

**ATÉ 125M<sup>2</sup>**

**3 LOTES**

**353,65 M<sup>2</sup> TOTAL**

**125M<sup>2</sup> ATÉ 250M<sup>2</sup>**

**14 LOTES**

**2.590,46M<sup>2</sup>**

**250<sup>2</sup> ATÉ 500M<sup>2</sup>**

**4 LOTES**

**1.338,77M<sup>2</sup>**

**500<sup>2</sup> ATÉ 1000M<sup>2</sup>**

**8 LOTES**

**5.707,87M<sup>2</sup>**

**ACIMA DE 1000M<sup>2</sup>**

**6 LOTES**

**27.158,90M<sup>2</sup>**

Figura 51. Lotes não utilizados - até 125m<sup>2</sup> e entre 125m<sup>2</sup> a 250m<sup>2</sup>

## ATÉ 125M<sup>2</sup> - 3 LOTES

Lote nº 641



Lotes nº 1018 e 1013



## 125M<sup>2</sup> ATÉ 250M<sup>2</sup> - 14 LOTES

Lote nº 565



Lote nº 826



Lote nº 892



Lote nº 154



Lote nº 583



Lotes nº 42 e 278



Lote nº 84



Lotes nº 638 e 644



Lotes nº 609 e 617



Lote nº 619



Lote nº 353





## 250M<sup>2</sup> ATÉ 500M<sup>2</sup> - 3 LOTES

Lote nº 173



Lote nº 334



Lote nº 600



## 500M<sup>2</sup> ATÉ 1000M<sup>2</sup> - 8 LOTES

Lote nº 756



Lote nº 1008



Lote nº 200



Lote nº 284



Lote nº 298



Lote nº 322



Lotes nº 194 e 222



## ACIMA DE 1000M<sup>2</sup>- 7 LOTES

Lotes nº 30 e 47



Lote nº 805



Lote nº 985



Lote nº 277



Lotes nº 375



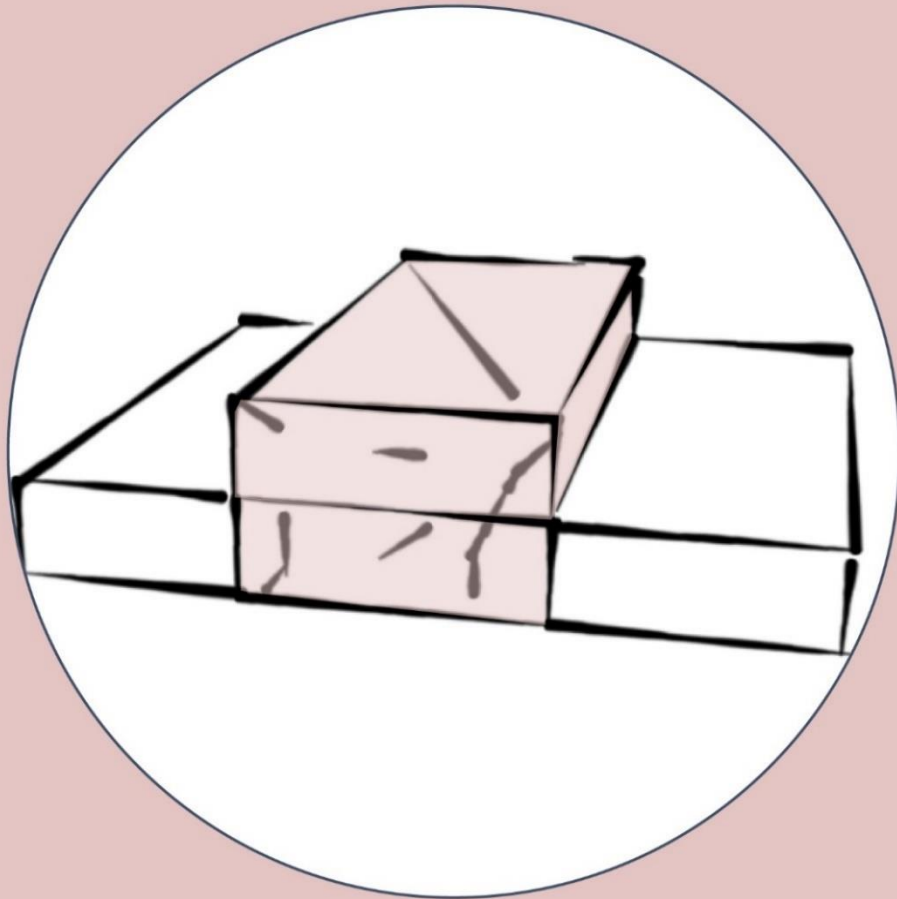
Lotes nº 490



# IMÓVEL NÃO UTILIZADO

(109 IMÓVEIS - 45.599,60M<sup>2</sup>/ 4,56HA)

Figura 54. Esquema de imóvel não utilizado



Fonte: Autor, 2022.

Os imóveis vagos e não utilizados apresentam-se em grande quantidade no recorte definido. São 109 imóveis, de diferentes tamanhos e integridade física, totalizando mais de 45.599 m<sup>2</sup> não utilizados. Para a reabilitação, faz-se necessário maior análise a fim de detalhar a condição estrutural e o grau de deterioração da edificação.

Em muitos casos são evidenciados o estado de ruinação, pela falta de paredes internas, a falta de parte da cobertura e da fachada. Porém, também observa-se edificações integras com condições de utilização.



Figura 55. Imóveis não utilizados

Imóvel nº 651



Imóvel nº 873



Imóvel nº 273



Imóvel nº 174



Imóvel nº 199



Imóvel nº 102



Imóvel nº 90



Imóvel nº 215



Imóvel nº 235



Imóvel nº 221



Imóvel nº 438



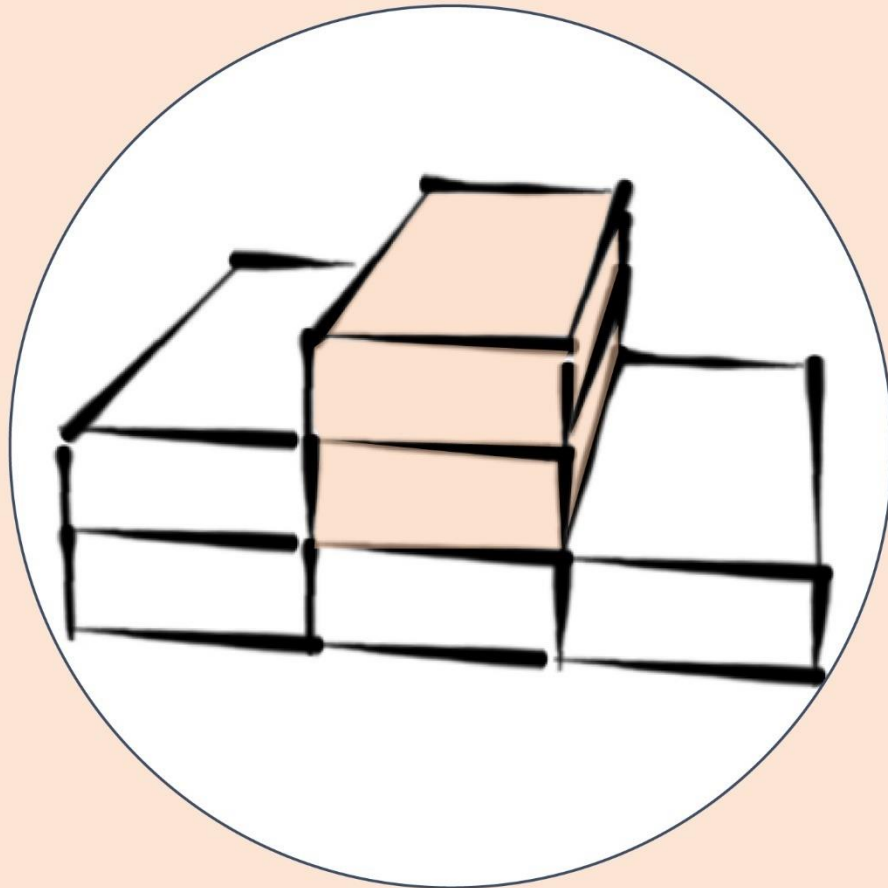
Imóvel nº 399



# IMÓVEL SUBUTILIZADO

(8 IMÓVEIS - 2.513,73 M<sup>2</sup> / 0,25 HA)

Figura 56. Esquema de imóvel subutilizado



Os imóveis subutilizados do recorte, em sua maioria, são caracterizados por comportar atividades comerciais e de serviços cujo pavimentos e estruturas edificadas se encontram não utilizadas ou parcialmente utilizadas, geralmente como depósito para apoio das atividades existentes. Dois dos imóveis identificados em estado de subutilização possuem a função de estacionamento rotativo e lava jato.

De modo geral, observa-se que os imóveis subutilizados possuem sua utilização restrita ao horário comercial, tornando-se inutilizados para além desse horário. O recorte delimitado apresenta 8 imóveis nessa situação, os quais, conforme base cartográfica da Prefeitura Municipal de Maceió de 2018, totalizam juntos área de 2.513,73m<sup>2</sup>.

Figura 57. Imóveis subutilizados

Imóveis nº 913, 925 e 966



Imóvel nº 232 subutilizado.



Imóvel nº 1024



Imóvel nº 850



Imóveis nº130 e 174



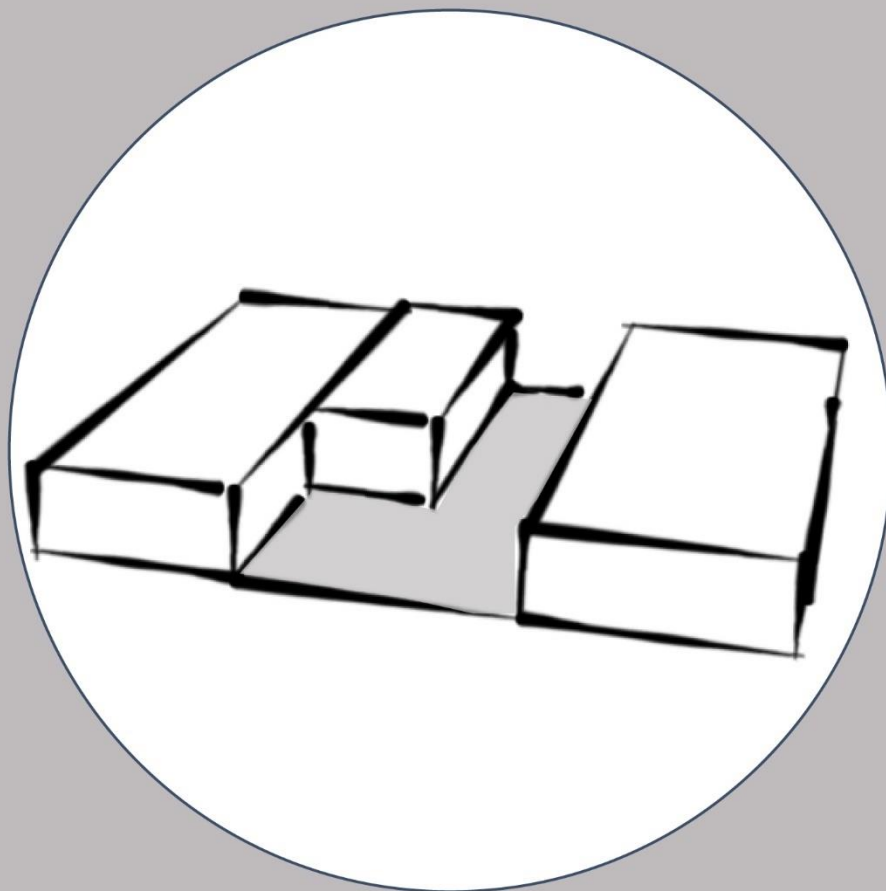
Fonte: Base Cartográfica de Maceió, 2018. Google Earth, 2022.



# LOTE SUBUTILIZADO

(27 LOTES - 34.582,34 M<sup>2</sup>/3,46HA)

Figura 58. Esquema de lote subutilizado



Fonte: Autor, 2022.

Majoritariamente, os lotes subutilizados possuem função de estacionamento para dar apoio às atividades institucionais, de comércio e serviço predominantes na área. Dos 27 lotes identificados em estado de subutilização, 15 lotes comportam a função de estacionamento. Os lotes subutilizados também são evidenciados juntamente dos imóveis vagos.

Constata-se, portanto, que de acordo com pesquisa à campo e análise da base cartográfica da Prefeitura de Maceió 2018, os lotes subutilizados possuem área total de 34.582,34 m<sup>2</sup> ou 3,46 hectares.



Figura 59. Lotes subutilizados

Lote nº 317



Lote nº 377



Lote nº 698



Lote nº 467



Lotes nº 769



Lotes nº 42 e 278



Lote nº 198



Lote nº 85



Lotes nº 337



Lotes nº 88 e 349



Lote nº 230



Lotes nº 39 e 487



#### 4.2.1. AOS VAZIOS

DIRETRIZES	PARÂMETROS
<b>(A)</b> Promover e ampliar o uso residencial na área	<b>(A1)</b> Destinar os lotes de até 125m <sup>2</sup> exclusivamente ao uso residencial, unifamiliar ou multifamiliar de até dois pavimentos. <b>(A2)</b> Destinar os imóveis públicos, em bom estado de conservação, ao uso residencial permanente ou na modalidade de aluguel social com valores parcialmente subsidiados.
<b>(B)</b> Incentivar o uso misto nos lotes e edificações	<b>(B1)</b> Nos lotes acima de 500m <sup>2</sup> não computar percentual de área contruída em edificações residenciais que destinar à implantação de comércio, serviços ou equipamentos essenciais e carentes ao recorte. <b>(B2)</b> Possibilitar aos proprietários das edificações subutilizadas (8 edificações) isenções fiscais desde que permitam a ocupação com habitação de pelo menos um dos pavimentos subutilizados.
<b>(C)</b> Ampliar a oferta de espaços públicos de lazer	<b>(C1)</b> Condicionar os lotes e edificações acima de 2000m <sup>2</sup> a destinar 5% de sua área para promover espaços públicos prioritários ao lazer.

DIRETRIZES	PARÂMETROS
<p><b>(D)</b> Articular conjuntamente os vazios com os Instrumentos da Política Urbana;</p>	<p><b>(D1)</b> Possibilitar o consórcio imobiliário na área de recorte. Nos lotes até 125m<sup>2</sup> não serão permitidos parcelamentos, restando a obrigatoriedade de edificar.</p> <p><b>(D2)</b> Direito de Preempção: todos os lotes e edificações cujo o proprietário tenha interesse de alienar, estará sob prioridade de aquisição do Poder Público para a criação de unidades habitacionais, fornecimento de espaços públicos de lazer e equipamentos sociais.</p> <p><b>(D3)</b> Tornar o recorte área prioritária para a aplicação do PEUC - Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória e do IPTU progressivo no Tempo. O parcelamento só será permitido em lotes e edificações acima de 250m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>(E)</b> Condicionar os lotes à edificação;</p>	<p><b>(E1)</b> Impor aos lotes subutilizados e não utilizados, à edificação mínima de um pavimento, visando inibir a utilização das áreas exclusivamente aos estacionamentos.</p>

#### 4.2.2. DIRETRIZES PARA A GESTÃO

- (A) Criar grupo gestor para implementação de ZEIS e órgão responsável pela aplicabilidade e efetividade dos Instrumentos Urbanísticos;
- (B) Promover a Gestão democrática do espaço público através de reuniões, congressos e seminários;
- (C) Revisar o conceito de lotes e imóveis subutilizados expostas no Plano Diretor vigente (MACEIÓ, 2005);
- (D) Promover a Assistência Técnica em Habitações de Interesse Social- ATHIS no bairro Centro, visando a requalificação dos imóveis a fim de evitar esvaziamentos;
- (E) Viabilizar a aplicação da autogestão em vazios urbanos;
- (F) Analisar detalhadamente as condições e integridade dos lotes, assim como dos imóveis vagos para possibilitar ocupações;
- (G) Direcionar recursos para viabilizar ocupações no bairro e adquirir espaços vacantes;
- (H) Inspeccionar a titularidade dos vazios urbanos no bairro Centro para melhor aplicabilidade dos instrumentos da política urbana.
- (I) Articular as ZEIS com Políticas de inclusão social para permanência dos moradores, evitando gentrificação.



## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Considera-se urgente direcionar a Política Habitacional de Interesse Social à ocupação de áreas vagas com boas condições de infraestrutura e melhor atuação para o combate à ociosidade dos imóveis e a promoção da função social da propriedade e da cidade. Embora a pesquisa traga como sugestão o bairro Centro, na cidade de Maceió - AL como uma possibilidade de ocupação para população com menor acesso às centralidades através da destinação dos vazios urbanos, é necessário, por parte do Poder Público, mapear áreas vagas com potenciais de utilização e formular políticas que viabilizem essa utilização.

É reconhecida a dificuldade de abordar a ocupação de áreas centrais - principalmente com valor histórico e cultural - não somente na cidade de Maceió como em outras localidades, fazendo-se escassas referências que direcionam a proposição de políticas. Este trabalho buscou, entre outras coisas, fomentar a utilização de áreas ociosas por meio de políticas e dos instrumentos urbanos instituídos pelo Estatuto da Cidade

e Planos Diretores. Apesar de propor algumas diretrizes nesta pesquisa, não torna encerrada a referida discussão, sendo necessária a continuidade do debate para uma melhor compreensão e intervenção nesses espaços de forma inclusiva, considerando as inúmeras variáveis.

O Plano Diretor vigente da cidade de Maceió foi instituído no ano de 2005 e se encontra sem revisão por mais de 10 anos, ultrapassando o período limite recomendado por Lei que o rege. Dessa forma, ele não acompanha as modificações da cidade para além desse período e não intervém em necessidades atuais, como por exemplo a subsidência do solo em vários bairros que fez surgir a necessidade de repensar a oferta habitacional e a atuação do mercado imobiliário, e o esvaziamento latente de um importante bairro para a cidade, o Centro.

Embora os mapeamentos presentes no corpo do trabalho tenham início no mês de agosto do ano de 2021, evidencia-se, posteriormente, alterações na utilização - e não utilização - dos imóveis mapeados, comprovando um processo de esvaziamento cada vez maior, devendo considerar também o contexto que a Pandemia de Covid-19 inseriu as cidades a nível mundial, com o fechamento de comércios e serviços, com

a perda de inúmeras vidas e com o surgimento de outras formas de utilização do espaço.

Por fim, espera-se que os dados aqui trazidos sirvam de referência e sejam incorporados e incentivem novos debates, seja pelo Poder Público, pela academia e sociedade civil. As teorias precisam ser postas para que se tornem ações que objetivem e promovam a formação de sociedades cada vez mais justas e democráticas.

## 6.REFERÊNCIAS

ALAGOAS, Secretaria de Estado da Infraestrutura, **Plano de Mobilidade Urbana**, 2013.P. 10-83. Disponível em: [http://www.maceio.al.gov.br/wpcontent/uploads/admin/pdf/2015/10/VLT-P9-A3-PLANO-DE-MOBILIDADE-26\\_09\\_2014.pdf](http://www.maceio.al.gov.br/wpcontent/uploads/admin/pdf/2015/10/VLT-P9-A3-PLANO-DE-MOBILIDADE-26_09_2014.pdf) Acesso em 11/05/2022.

ALMEIDA, Luiz Sávio Rocha Cavalcante de. **A Rua é minha loja**: Análise das relações do comércio ambulante com o espaço público na Praça dos Palmares e entorno - Maceió-Al. 2017. 85 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Centro Universitário CESMAC, Maceió, Alagoas, 2017.

APMP - ASSESSORIA DE PLANEJAMENTO E MODERNIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO. **Projeção da população residente nos municípios e nos bairros de Maceió entre 2017 e 2020**: Parâmetros para a criação e elevação de Comarcas. Maceió: Tribunal de Justiça de Alagoas, 2017.

APSA - **Relatórios de inteligência imobiliária**: Disponível em: <https://apsa.com.br/aluguel/inteligencia-imobiliaria/relatorios-de-inteligencia-imobiliaria> Acesso em: 19 de fevereiro de 2021.

ARAGÃO, Thêmis; CARDOSO, Adauto. Reestruturação do setor imobiliário e o papel do Programa Minha Casa Minha Vida. *In.* XII Seminário da Red Iberoamericana de

Investigadores sobre Globalización y Territorio. CEDEPLAR, Belo Horizonte, Minas Gerais. 2012

BELÉM, Adriana Marcia de Lima. **A sustentabilidade social do Programa de Arrendamento Residencial - PAR - em Maceió/AL**: uma análise da qualidade de habitabilidade. 2007. 143f. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente) - Programa Regional de Pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2007.

BONATES, Mariana Fialho. O Programa de Arrendamento Residencial - PAR: acesso diferenciado à moradia e à cidade. **Risco Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo (Online)**, [S.L.], n. 7, p. 147-164, 1 jan. 2008. Universidade de Sao Paulo, Agencia USP de Gestao da Informacao Academica (AGUIA). <http://dx.doi.org/10.11606/issn.1984-4506.v0i7p147-164..>

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **arq.urb**, [S. l.], n. 1, p. 70–104, 2008. Disponível em: <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81>. Acesso em: 31 mar. 2022.

BONDUKI, Nabil. **Construindo territórios de utopia**: a luta pela gestão popular em projetos habitacionais. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — FAU-USP, São Paulo, 1986.

BORDE, Andréa de Lacerda Pessoa. **Vazios urbanos: perspectivas contemporâneas**. 2006. 242 f. Tese (Doutorado em Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

BRASIL. **Constituição Federal de 1988**, de outubro de 1988. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm), Acesso em 16 abril 2021.

BRASIL. **Ministério das Cidades. Manual de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais**. Brasília: Ministério das Cidades; Agência Espanhola de Cooperação Internacional - AECI, 2008.

BRASIL. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlata, Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. 2. ed., atual. Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.

CARDOSO, Adauto L. Vazios urbanos e função social da propriedade *In*: FERREIRA, Regina Fátima C. F; BIASOTO, Rosane Coreiras. (orgs). **Caderno didático: políticas públicas e direito à cidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012.

CARVALHO, Tuanne M. **Por entre as brechas de desenhos urbanos para o Centro de Maceió-AL**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo ) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 202

CAVALCANTI, Verônica Robalinho. **La production de l'espace à Maceió (1800-1930)**. Tese de doutorado. Université de Paris I, Panthéon-Sorbonne (Institut d'étude du développement économique et social), 430p. 1998

CLEMENTE., Juliana Carvalho. **Vazios urbanos e imóveis subutilizados no Centro Histórico tombado da cidade de João Pessoa**. 2012. 133f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, 2012.

COSTA, C. **Maceió**. Maceió: Sergasa, 1981 (2ª edição).

CUNHA, Rodrigo P; SANTOS, Caroline G; ARAÚJO, Flávia de Sousa. Os impactos do Programa Minha Casa Minha Vida em Maceió/AL: o caso da Vila dos Pescadores. *In*: XVII ENANPUR, v.17, n.1, 2017, São Paulo. **Anais do XVII ENANPUR**. São Paulo: ANPUR, 2017.

DITTMAR, Adriana Cristina Corsico. **Paisagem e morfologia de vazios urbanos: análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba - Paraná**. 2006. 230 f. Dissertação (Mestrado Gestão Urbana) - Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba, 2006.

FARIA, G. M. G. **Maceió, 1820-1841: planta cadastral e plano urbanístico, uma nova modalidade de configuração do tecido espacial**. *In*: IV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, Anais eletrônicos... Rio de Janeiro: 2004.

FipeZap. **Tendências do Mercado imobiliário**. Disponível em: <http://fipezap.zapimoveis.com.br>. Aceso em 22 de agosto de 2021.

FLORES, P. T. R; SANTOS, B. S. **Comentários ao Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: AIDE Editora, 2002.



FROTA, Henrique. **O direito à cidade: desafios para a construção da utopia por uma vida transformada** in SOUSA JUNIOR et al. (org.). **O direito achado na rua : introdução crítica ao direito urbanístico**, cap.14, p. 163-171.. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2019.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Metodologia do déficit habitacional e da inadequação de domicílios no Brasil - 2016-2019**. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte: FJP, 2020, 158p.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil - 2016-2019**. Fundação João Pinheiro. Belo Horizonte: FJP, 2020, 169p.

IBGE (2010). **Censo 2010**. Rio de Janeiro: IBGE.

IBGE (2021). **Estimativas da população**. Rio de Janeiro: IBGE.

JACOBI, Pedro. **A cidade e os cidadãos**. Lua Nova, v. 2, n. 4, 1986.

JAPIASSÚ, L. A. T. **Expansão urbana de Maceió, Alagoas: Caracterização do processo de crescimento territorial urbano em face do plano de desenvolvimento - de 1980 a 2000**. 2015. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas, Maceió, 2015.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política: o direito à cidade II**. Tradução Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski

e Sérgio Martins. 2 ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016. 203p.

LINS, R. D. B. ; ZACARIAS, P. R. V. ; SCOTT, C. W. ; SOUZA, N. J. B. D. de . ISBN\_978858023: **Vazios urbanos: entendendo as especificidades territoriais e ambientais das terras sem ocupação do litoral norte da cidade de Maceió, Alagoas, Brasil**. In: IV Congresso Luso Brasileiro para o Planeamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável - PLURIS 2010, 2010, Faro. Actas do IV Congresso Luso Brasileiro para o Planeamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável. Faro: São Carlos : EESC/CETEPE, 2010.

MACEIÓ. **Plano Local de Habitação de Interesse Social: Produto 4 – Caracterização das necessidades habitacionais**. Maceió, 2018.

MACEIÓ. Lei nº 5.486, de 30 de dezembro de 2005. **Plano diretor de Maceió**. Prefeitura Municipal de Maceió. Maceió, 2005.

MACEIÓ. Lei nº 5.593, de 08 de fevereiro de 2007. **Código de Urbanismo e Edificações de Maceió**. Diretoria do Plano Diretor. Maceió, 2007.

MACEIÓ. **Prefeito JHC lança Renasce Salgadinho, o maior programa de transformação ambiental de Maceió**. 2021. Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/gp/prefeito-jhc-lanca-renasce-salgadinho-o-maior-programa-de-transformacao-ambiental-de-maceio>. Acesso em: 27 de maio de 2022.

MACEIÓ. **Renasce Salgadinho: Prefeitura inicia reurbanização na orla da Praia da Avenida.** 2022. Disponível em: <https://maceio.al.gov.br/noticias/seminfra/renasce-salgadinho-prefeitura-inicia-reurbanizacao-na-orla-da-praia-da-avenida>. Acesso em: 27 de maio de 2022.

MARETTI, E. P. **Subsistência de solo deflagrada por intervenções antrópicas:** Estudo de caso em área situada na porção nordeste da cidade universitária, Butantã, São Paulo - SP. 2008. Dissertação (Mestre em Tecnologia Ambiental) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo - IPT, São Paulo, 2008.

MARICATO, Ermínia. “Autoconstrução, a arquitetura possível”. In: \_\_\_\_\_ (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-Omega, 1979. Disponível em <https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/03/a-producaca7acc83o-capitalista-da-casa-e-da-cidade-no-brasil-industrial.pdf>. Acessado em 7 jan 2021.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo:** Ilegalidade, desigualdade e violência. São Paulo: Hucitec, 1996.

MARINHO, Bárbara Rodrigues. **Vazios Urbanos:** entre a concentração de vazios e a não efetivação da função da propriedade e da cidade: um estudo de caso no bairro de Lagoa Nova, RN. 2018. 153f. Trabalho de Conclusão de Curso (Arquitetura e Urbanismo) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2018.

MATHIVET, Charlotte. **O direito à cidade:** chaves para entender a proposta de criar “Outra cidade possível”. In: \_\_\_\_\_ (org.). **Cidades para Todos: Propostas e experiências pelo direito a cidade,** HIC, Santiago, 2010, p. 21-26. Disponível em <https://docplayer.com.br/1246476-Cidades-para-tod-s-propostas-e-experiencias-pelo-direito-a-cidade.html> Acessado em: 15 fev 2021.

MELO, Tainá Silva. **Moradia dos mais pobres e o Programa Minha Casa Minha Vida: um estudo sobre Maceió, Alagoas.** In: XVIII ENANPUR, 2019, Natal, RN. **Anais** do XVIII ENANPUR. Natal: ANPUR, 2019.

MISHINA, Letícia Naka. **Vazios urbanos:** diretrizes de intervenção e gestão de vazios urbanos visando a conservação dos atributos patrimoniais da Significância Cultural do Centro de Maceió/AL. Trabalho de Conclusão de curso (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Alagoas, 2019.

OLIVEIRA, Naia; BARCELLOS, Tania M. de. **O uso capitalista do solo urbano:** notas para discussão. Ensaio FEE, Porto Alegre: Vol. 8, n.2, 1987. p.. 131-135.

PORTAS, Nuno. **Do vazio ao cheio.** Caderno de urbano nº2, vazios e planejamentos da cidade [s.1]: SMU, 200. Disponível em: [www.cidadeimaginaria.org/eu/Dovazioaocheio.doc](http://www.cidadeimaginaria.org/eu/Dovazioaocheio.doc)

ROLNIK, Raquel; PEREIRA, Alvaro Luis dos Santos; MOREIRA, Fernanda Accioly; ROYER, Luciana de Oliveira; IACOVINI, Rodrigo Faria Gonçalves; NISIDA, Vitor Coelho. **O**

Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos MetrÓpole**, [S.L.], v. 17, n. 33, p. 127-154, maio 2015. FapUNIFESP (SciELO). <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3306>.

ROLNIK, Raquel; SAULE JUNIOR, Nelson (Coord.). **Estatuto da cidade**: Guia para implementação pelos municípios e cidadãos. 2. ed. Brasília: Instituto Pólis/Comissão/Câmara dos Deputados/Coordenação de Publicações, 2002.

SANTANA, L. S. **Os vazios urbanos nos Centros de cidades como lugar para a habitação de interesse social**: o caso de Maceió/AL. 2006. 155f. Dissertação (Mestrado em Dinâmicas do Espaço Habitado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Alagoas, Maceió. 2006

SANTOS JUNIOR, Orlando Alves; MONTANDON, Daniel Todtmann (orgs.). **Os Planos Diretores municipais pós-estatuto da cidade**: balanço crítico e perspectivas. Rio de Janeiro: Letra Capital/Observatório das Cidades/IPPUR/UFRJ, 2011.

SANTOS, Caroline; MENDONÇA, Inara; OLIVEIRA, José; OLIVEIRA, Kleyton; MARQUES, Leandro. A necessidade de evacuação de bairros em Maceió-AL e os impactos urbanos socioespaciais: novos desafios para o planejamento urbano na cidade. *In*: 9º Congresso Luso-Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, integrado e sustentável (PLURIS 2021

DITITAL). Disponível em: <https://pluris2020.faac.unesp.br/home> Acesso em 08 de agosto. 2021.

SÃO PAULO. **Função Social da Propriedade**: Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios em São Paulo. São Paulo, p.28, 2015. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br>. Acesso em 11 maio de 2021. SOLÁ-MORALES, Ignasi de. **Terrain Vague in territorios**. Barcelona: Gustavo Gili, 1995. 181-193pp.

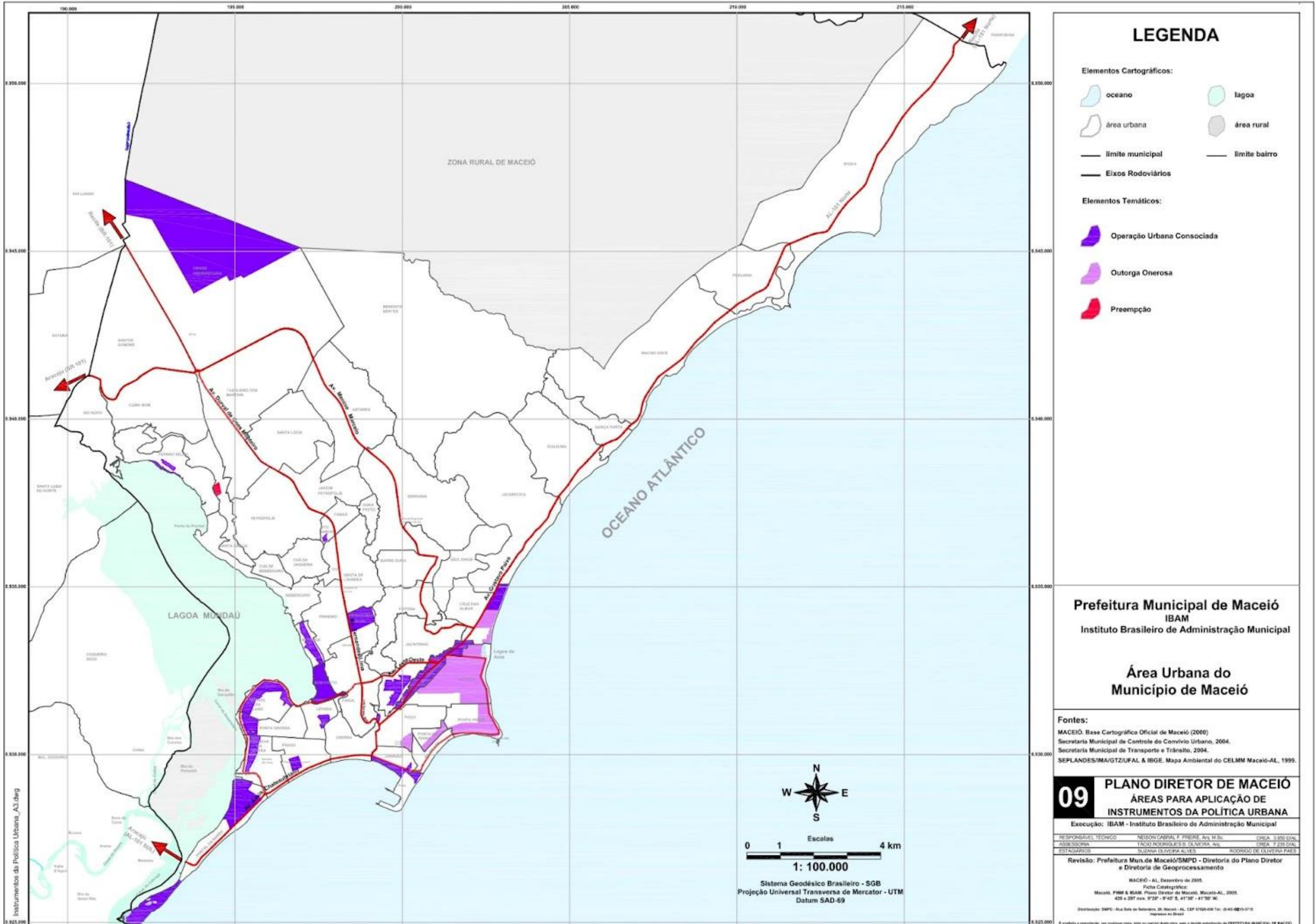
SOUZA, Marcelo Lopes de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

ZACARIAS, Paula Regina Vieira. **A Trajetória da COHAB-AL no município de Maceió**. Trabalho Final de Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Universidade Federal de Alagoas. 2004.

## **7. ANEXOS**



# ANEXO I. ÁREAS PARA APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA



## LEGENDA

- Elementos Cartográficos:**
- oceano
  - área urbana
  - limite municipal
  - Eixos Rodoviários
  - lagoa
  - área rural
  - limite bairro
- Elementos Temáticos:**
- Operação Urbana Consorciada
  - Outorga Onerosa
  - Preempção

**Prefeitura Municipal de Maceió**  
**IBAM**  
 Instituto Brasileiro de Administração Municipal

### Área Urbana do Município de Maceió

**Fontes:**  
 MACEIÓ. Base Cartográfica Oficial de Maceió (2000).  
 Secretaria Municipal de Controle do Convívio Urbano, 2004.  
 Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito, 2004.  
 SEPLANDES/IMA/GTZ/UFAL & IBGE. Mapa Ambiental do CELMM Maceió-AL, 1999.

## 09 PLANO DIRETOR DE MACEIÓ

### ÁREAS PARA APLICAÇÃO DE INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

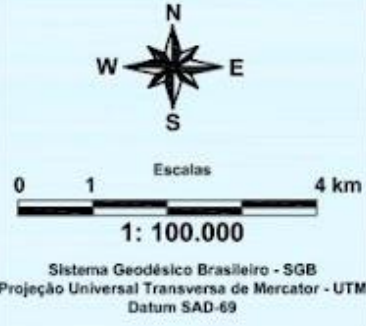
Execução: IBAM - Instituto Brasileiro de Administração Municipal

RESPONSÁVEL TÉCNICO	NEISON CARVALHO FREIRE, Av. M. S. L.	CREA 3.890.048
ASSISTENTE	TÁJIO ROCHA DE S. OLIVEIRA, Av. C	CREA 7.230.048
ESTAGIÁRIOS	SILVANA OLIVEIRA ALVES	RODRIGO DE OLIVEIRA PAES

Revisão: Prefeitura Mun. de Maceió/SMPD - Diretoria do Plano Diretor e Diretoria de Geoprocessamento

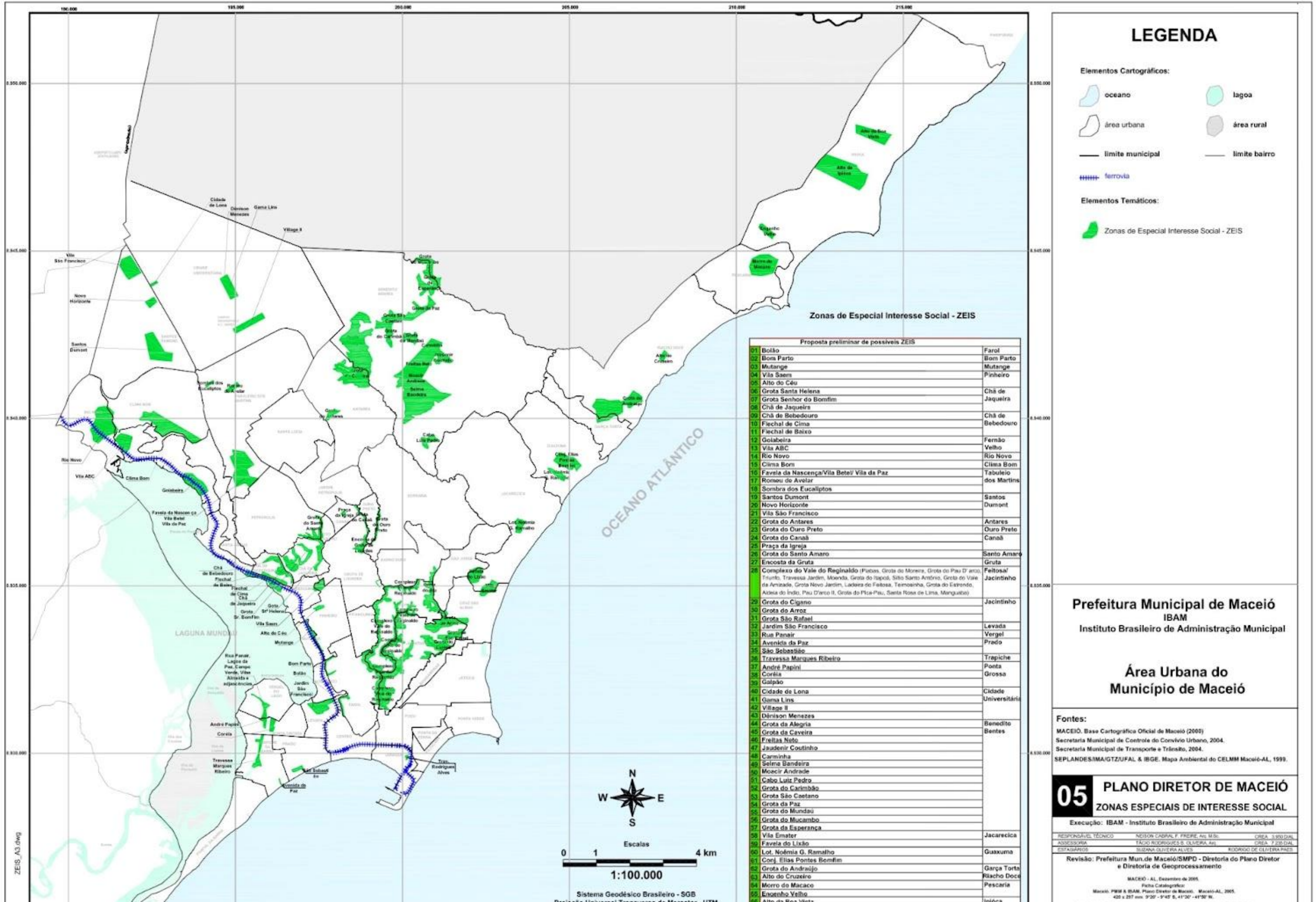
MACEIÓ - AL, Dezembro de 2005.  
 FICHA CARTOGRÁFICA:  
 Maceió, PBM & IBAM. Plano Diretor de Maceió, Maceió-AL, 2005.  
 420 x 207 mm. 0°20' - 0°45' S, 41°30' - 41°50' W.

Distribuição: SMPD - Rua São de Salvador, 28, Maceió - AL. CEP 01020-000. Tel.: 0-82-322-0110  
 Impresso no Brasil





## ANEXO II. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL



### LEGENDA

- Elementos Cartográficos:**
- oceano
  - área urbana
  - área rural
  - limite municipal
  - ferrovia
  - lagoa
  - área rural
  - limite bairro

- Elementos Temáticos:**
- Zonas de Especial Interesse Social - ZEIS

Proposta preliminar de possíveis ZEIS

01	Boião	Farol
02	Bom Parto	Bom Parto
03	Mutange	Mutange
04	Vila Saem	Pinheiro
05	Alto do Céu	
06	Grota Santa Helena	Chã de Jaqueira
07	Grota Senhor do Bonfim	
08	Chã de Jaqueira	Chã de Bebedouro
09	Chã de Bebedouro	
10	Flechal de Cima	
11	Flechal de Baixo	
12	Goibeira	Fernão Velho
13	Vila ABC	Rio Novo
14	Rio Novo	Clima Bom
15	Clima Bom	Tabuleiro dos Martins
16	Favela da Nascença/Vila Betel/Vila da Paz	
17	Romeu de Avelar	Santos Dumont
18	Sombra dos Eucaliptos	Santos Dumont
19	Santos Dumont	
20	Novo Horizonte	
21	Vila São Francisco	
22	Grota do Antares	Antares
23	Grota do Ouro Preto	Ouro Preto
24	Grota do Canaã	Canaã
25	Praça da Igreja	
26	Grota do Santo Amaro	Santo Amaro
27	Encosta da Gruta	Gruta
28	Complexo do Vale do Reginaldo (Pebas, Grota do Moreira, Grota do Pau D'arco, Triunfo, Travessa Jardim, Moenda, Grota do Iapós, Sítio Santo Antônio, Grota do Vale da Amizade, Grota Novo Jardim, Ladeira de Feltosa, Teimosinha, Grota do Estreito, Adesão do Índio, Pau D'arco II, Grota do Pica-Pau, Santa Rosa de Lima, Manguabeia)	Feltosa/Jacintinho
29	Grota do Cigano	Jacintinho
30	Grota do Arroz	
31	Grota São Rafael	
32	Jardim São Francisco	Levada
33	Rua Panair	Vergel
34	Avenida da Paz	Prado
35	São Sebastião	
36	Travessa Marques Ribeiro	Trapiche
37	André Papini	Ponta Grossa
38	Coréia	
39	Galpão	
40	Cidade de Lona	Cidade Universitária
41	Gama Lins	
42	Village II	
43	Dênisson Menezes	Benedito Bentes
44	Grota da Alegria	
45	Grota da Caveira	
46	Fleitas Neto	
47	Jaudenir Coutinho	
48	Carminha	
49	Selma Bandeira	
50	Moacir Andrade	
51	Cabo Luiz Pedro	
52	Grota do Carimbão	
53	Grota São Caetano	
54	Grota da Paz	
55	Grota do Mundau	
56	Grota do Mucambo	
57	Grota da Esperança	
58	Vila Emater	Jacarecica
59	Favela do Lixão	
60	Lot. Noêmia G. Ramalho	Guaxuma
61	Conj. Elias Pontes Bomfim	
62	Grota do Andraújo	Garça Torta
63	Alto do Cruzeiro	Riacho Doce
64	Morro do Macaco	Pescaria
65	Engenho Velho	
66	Alto do Bonjardim	

**Prefeitura Municipal de Maceió**  
IBAM  
Instituto Brasileiro de Administração Municipal

**Área Urbana do Município de Maceió**

**Fontes:**  
MACEIÓ. Base Cartográfica Oficial de Maceió (2000).  
Secretaria Municipal de Controle do Corvivo Urbano, 2004.  
Secretaria Municipal de Transporte e Trânsito, 2004.  
SEPLANDES/IMA/GTZ/UFAL & IBGE. Mapa Ambiental do CELMM Maceió-AL, 1999.

# 05 PLANO DIRETOR DE MACEIÓ

## ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL

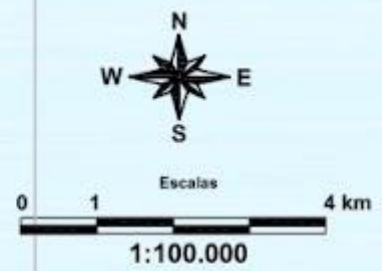
Execução: IBAM - Instituto Brasileiro de Administração Municipal

RESPONSÁVEL TÉCNICO	NEISON CARVAL F. FREIRE, ARQ. MSc.	CRIAÇÃO	3.390 DAL
ANISSEIURA	TACIO RODRIGUES S. OLIVEIRA, ARQ.	CRIAÇÃO	7.235 DAL
ESTABELECIDOR	BRUNO OLIVEIRA ALVES	REVISÃO	DE CLITERA PAZ

Revisão: Prefeitura Mun. de Maceió/SMPD - Diretoria do Plano Diretor e Diretoria de Geoprocessamento

MACEIÓ - AL, Dezembro de 2005.  
Ficha Catalográfica:  
Maceió: PMB & IBAM, Plano Diretor de Maceió. Maceió-AL, 2005.  
420 x 297 mm. 9'20" - 9'42" S, 41'30" - 41'50" W.

ZEIS\_A3.dwg



Sistema Geodésico Brasileiro - SGB  
Projeto: Plano Diretor de Maceió - AL, 2005



### ANEXO III. DENSIDADE POPULACIONAL DA CIDADE DE MACEIÓ



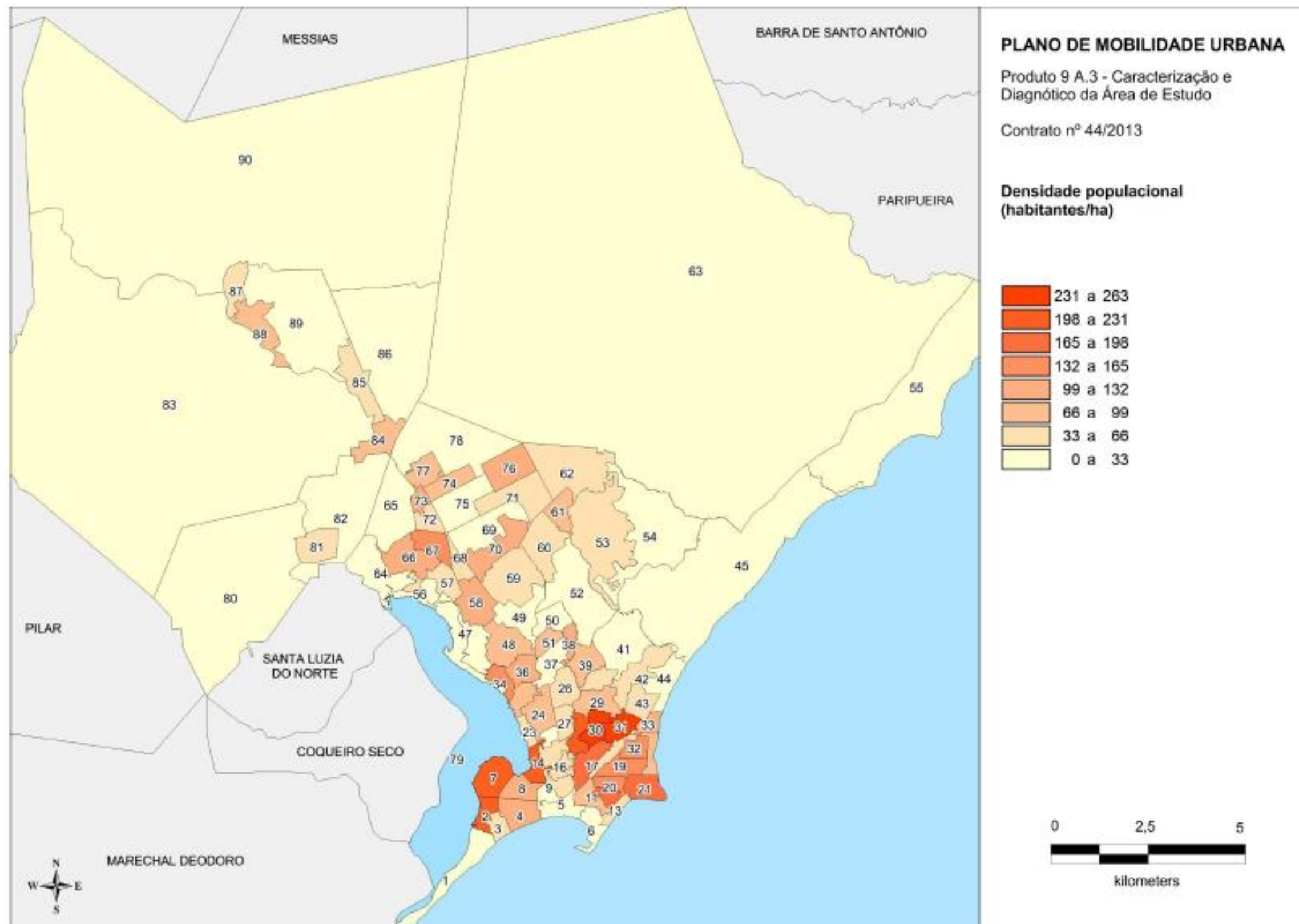
ESTADO DE ALAGOAS  
Secretaria de Estado da Infraestrutura

Nº	Revisão
RT-VLT.00/2A0-003	0
Emissão	Folha
26/09/2014	20 de 138

#### DOCUMENTO TÉCNICO

Trecho:	Plano de Mobilidade Urbana	Local:	Maceió / Rio Largo	Emitente:	Consórcio MLM - METRÔ LEVE MACEIÓ
Subtrecho:	Integral				
Objeto:	PRODUTO 9A.3 - Caracterização e diagnóstico da área de estudos e resultados das pesquisas				

Figura 5 – Densidade Populacional – Dados IBGE 2010.



ANEXO IV. RENDA MÉDIA DOMICILIAR DA CIDADE DE MACEIÓ



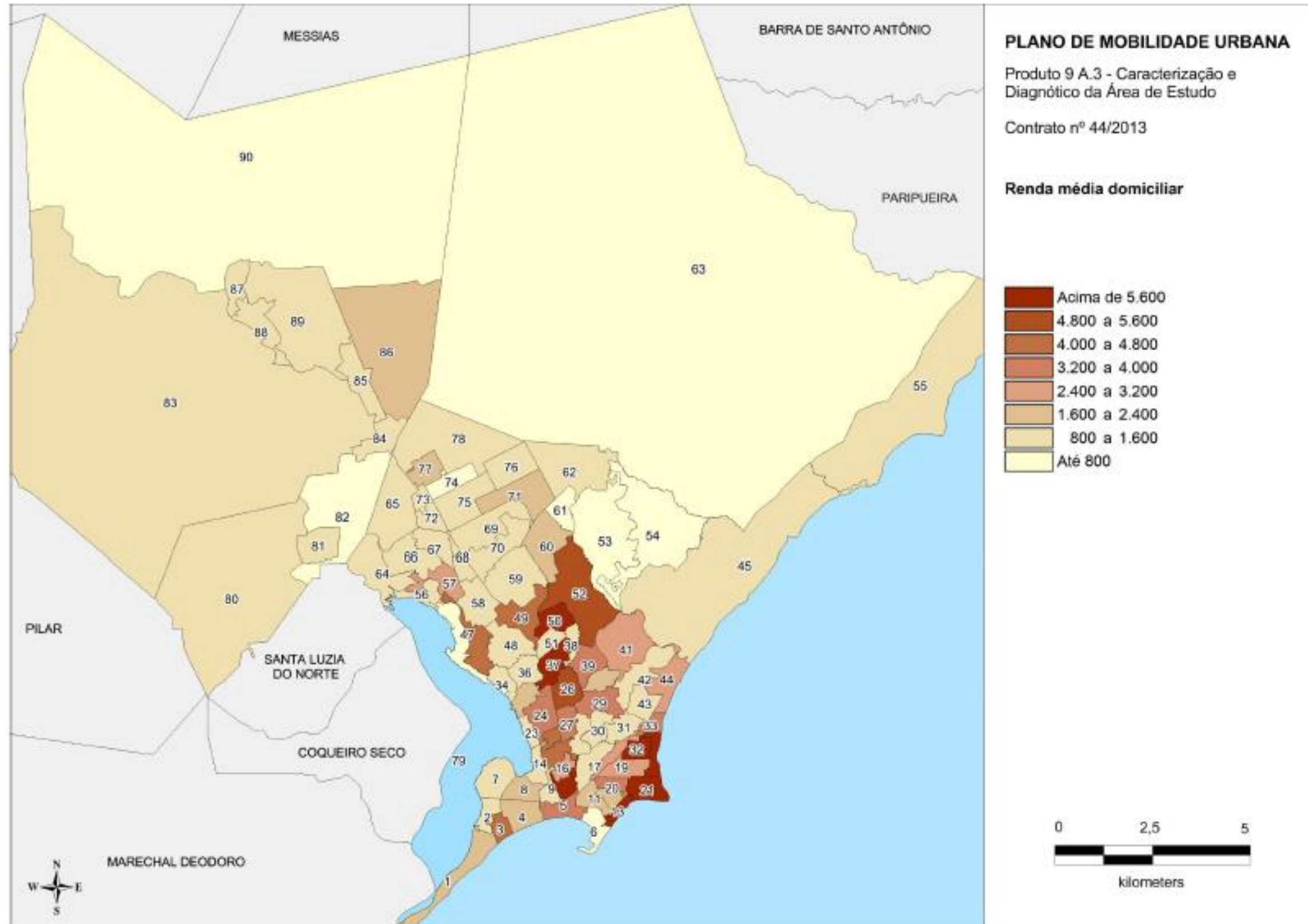
ESTADO DE ALAGOAS  
Secretaria de Estado da Infraestrutura

Nº RT-VLT.00/2A0-003	Revisão 0
Emissão 26/09/2014	Folha 21 de 138

DOCUMENTO TÉCNICO

Trecho: Plano de Mobilidade Urbana	Local: Maceió / Rio Largo	Emitente: Consórcio MLM - METRÔ LEVE MACEIÓ
Subtrecho: Integral		
Objeto: PRODUTO 9A.3 - Caracterização e diagnóstico da área de estudos e resultados das pesquisas		

Figura 6 – Renda média domiciliar - Dados IBGE 2010.





### ANEXO III. LOCALIZAÇÃO DOS EMPREGOS DE MACEIÓ



ESTADO DE ALAGOAS  
Secretaria de Estado da Infraestrutura

Nº RT-VLT.00/2A0-003	Revisão 0
Emissão 26/09/2014	Folha 76 de 138

#### DOCUMENTO TÉCNICO

Trecho: Plano de Mobilidade Urbana	Local: Maceió / Rio Largo	Emitente: Consórcio MLM - METRÔ LEVE MACEIÓ
Subtrecho: Integral		
Objeto: PRODUTO 9A.3 - Caracterização e diagnóstico da área de estudos e resultados das pesquisas		

Figura 29 – Localização dos trabalhos (empregos) - Pesquisa O/D.

