

Universidade Federal de Alagoas

Centro de Tecnologia

Sub-Programa UFAL – Área de Concentração: Desenvolvimento Sustentável  
Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente

---



SANDRA LUCIA DOS SANTOS

## **A REESTRUTURAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL DE MACEIÓ**

Dissertação de Mestrado do Programa Regional de Pós-graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente - PRODEMA, da Universidade Federal de Alagoas, PRODEMA/CAPES 2002. *Linha de pesquisa:* **Espaço e Meio Ambiente do Desenvolvimento Sustentável.**

Orientador:

Dr. Rodrigo Ramalho

Maceió

2005

SANDRA LUCIA DOS SANTOS

**A REESTRUTURAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL DE MACEIÓ**

Maceió

2005

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

**Bibliotecária Responsável: Helena Cristina Pimentel do Vale**

- S237r Santos, Sandra Lucia dos.  
A reestruturação do centro comercial de Maceió / Sandra Lucia dos Santos. –  
Maceió, 2006.  
2501f. : il., mapas, grafs., tabs.
- Orientador: Rodrigo Ramalho.  
Dissertação (mestrado em Desenvolvimento e Meio Ambiente : Desenvolvimento Sustentável) – Universidade Federal de Alagoas. Programa Regional de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente, Maceió, 2005.
- Bibliografia: f. 221-228.  
Apêndice: f. 229-240.  
Anexos. f. 241-250.
1. Planejamento urbano – Maceió (AL). 2. Centro Comercial – Maceió (AL) – Reestruturação. I. Título.

CDU: 711.4(813.5)

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS  
PROGRAMA REGIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DESENVOLVIMENTO E  
MEIO AMBIENTE**

**A Dissertação**

**A REESTRUTURAÇÃO DO CENTRO COMERCIAL DE MACEIÓ**

**Elaborada por**

**Sandra Lucia dos Santos**

É aprovada por todos os membros da banca examinadora e homologada pela Câmara departamental, como requisito para obtenção do título de Mestre.

**Banca Examinadora**

**Profº. Dr. Rodrigo Ramalho**  
Presidente da Banca – Orientador  
Universidade de Alagoas

**Profª. Dra. Edvânia Tôrres Aguiar**  
Universidade de Pernambuco

**Profª. Dra. Marcionila Fernandes**  
Universidade de Alagoas



Dedico este trabalho a todos que buscam uma  
qualidade de vida melhor nas cidades em sua  
plenitude.

## AGRADECIMENTOS

A Deus que sempre me ilumina e que me deu forças e para chegar ao final.

Ao meu pai por estar comigo sempre e que apesar de não saber exatamente o significado deste trabalho, sempre me incentivou a estudar.

Aos meus irmãos e irmãs que durante todo esse tempo me deram coragem, incentivando cada passo para o desenvolvimento deste trabalho com a paciência que tiveram comigo durante minhas crises de angústias e impaciência. Em especial a Inês, Salete, Zita, Celene, João, Ivaldo e todas as minhas cunhadas e cunhados.

Agradecer especialmente aos meus sobrinhos, Katiana, Felipe, Juliana e Juninho que estiveram comigo nas pesquisas de campo sábados, domingos e feriados sem medir esforços para me ajudando a fazer os levantamentos e registro das fotos.

Ao meu orientador Dr. Rodrigo Ramalho pela orientação e dedicação dispensada sempre que o procurava e o estímulo para que não desistisse nas horas depressivas e angustiantes.

Aos meus colegas de mestrado pelos bons momentos que compartilhamos juntos e pelas amizades construídas neste período. Em especial, aos amigos Fábio, Valéria, Rosa, Marcos, Valdevan e principalmente meu grande amigo Abraão.

À minha grande amiga Morgana pela dedicação e amizade me estimulando a cada dia. Esta sem dúvida foi uma grande amiga e companheira que não me permitiu desistir nunca.

À Adercyane que me disponibilizou documentos e arquivos sobre o Centro de Maceió de forma especial, a partir daqui nos tornamos grandes amigas.

Aos funcionários da secretaria e à biblioteca pelas pesquisas realizadas.

Ao Professor Jayme de Altavila pela permissão de pesquisar no Instituto Histórico de Alagoas os jornais, os mapas e todas as leis do século XIX, documentos raríssimos. À funcionária Mere do IHGA sempre de bom humor e paciente em me ajudar.

Às entidades ligadas ao Centro pelas informações sempre disponíveis, em especial ao Marcos Vital por me apresentar à classe empresarial.

E um agradecimento especial a todos aqueles que de alguma forma contribuíram para a conclusão deste trabalho, principalmente aos entrevistados que concederam alguns minutos de suas vidas para responderem ao extenso questionário pacientemente.

À todos, o meu muito obrigada.

“Não há com efeito, civilização atual que seja verdadeiramente compreensível sem um conhecimento de itinerários já percorridos, de valores antigos, de experiências vividas.”  
(BRAUDEL, p.45)

## RESUMO

SANTOS, Sandra Lucia dos. **A reestruturação do Centro comercial de Maceió.** Dissertação de Mestrado. Programa regional de pós-graduação em desenvolvimento e meio ambiente. Universidade Federal de Alagoas – UFAL. Maceió, 2004.

Maceió nasceu no século XVII às margens do porto de Jaraguá e foi crescendo em torno de um engenho de açúcar localizado onde hoje está a Praça D. Pedro II. A toponímia original “*Massayó*” nomeou pequena vila, cujo partido urbanístico foi-se definindo pelas construções assentadas sobre caminhos tortuosos dos carros de bois. Assim se formaram as ruas do atual centro comercial. No século XIX, elas receberam os bondes e o trem que avançou até o porto. No século XX a arquitetura das ruas centrais se diversifica, revelando estilos e programas condicionados pelos novos usos. O comércio floresce ao longo deste século, mas provoca crescimento urbano desordenado e desfiguração da arquitetura original. A crise geral dos anos 1980 instala a sua decadência, acelerada pela chegada dos *shopping centers*. A idéia de reestruturação do centro nasce da crise, embora jamais tenha sido realizada. Entretanto, ganha força recentemente, objeto de articulação de ações privadas e públicas.

Este fato motiva o presente trabalho que tenta refletir sobre tal reestruturação. A pesquisa empírica compreende o estudo da formação histórica, a caracterização física atual e o conhecimento dos atores sociais atuando no centro. A construção de um quadro analítico e diagnóstico deverá embasar prospecções e contribuições para a revitalização e requalificação espacial pretendida.

Palavras-chave: Reestruturação, espaço urbano, cidade, centro comercial, requalificação, percepção.

## ABSTRACT

SANTOS, Sandra Lucia dos. **A reestruturação do Centro comercial de Maceió.** Dissertação de Mestrado. Programa regional de pós-graduação em desenvolvimento e meio ambiente. Universidade Federal de Alagoas – UFAL. Maceió, 2004.

Maceió was born in the 17th century along the margins of the Jaraguá port and it was growing around a sugar *engenho* (sugar cane processing farm) located where today is the D. Pedro II Square. The original toponymy “*Massayó*” gave the name to the small village, whose urban draw was defined by the constructions assented on the tortuous trails of the oxcarts. Thus were formed the streets of the actual downtown. On the 19<sup>th</sup> century, they got the streetcars and the train that advanced till the port. On the 20<sup>th</sup> century the architecture of central streets was diversified, showing stiles and programs conditioned by the new uses. The commerce prospered along of this century but provoked a disordered urban increase and the disconfiguration of the original architecture. The general crisis of the years 1980 installs its decadence, accelerated by the arrival of the shopping centers. The idea of the restructuration of downtown borns of the crisis, although it never has been done. However, it gets force recently, object of articulation between the private and the public actions.

This fact motives this work that tries to reflect about this restructuration. The empirical research conglobates the study of the historical formation, the actual physical characterization and the knowledge of the social actors acting in downtown. The construction of an analytical chart and a diagnostic will base prospections and contributions for the revitalization and the spatial requalification intended.

Keywords: Restructuration, urban space, city, downtown, requalification, perception.

## LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01 - Fachadas com árvores e musgos .....	31
FIGURA 02 - Fachada parcialmente coberta com modificações externas .....	32
FIGURA 03 - Fachadas deterioradas.....	33
FIGURA 04 - Fios emaranhados .....	34
FIGURA 05 - Aparelhos telefônicos públicos .....	35
FIGURA 06 - Proporção entre a população e a altura dos nomes das lojas .....	37
FIGURA 07 - Áreas vazias para estacionamento.....	38
FIGURA 08 - Casas geminadas com aberturas para a rua.....	53
FIGURA 09 - Praça da Matriz.....	54
FIGURA 10 - Casas com telhados em duas águas direto para a rua .....	58
FIGURA 11 - Sobrados .....	59
FIGURA 12 - Capela primitiva de N.S. do Livramento .....	60
FIGURA 13 - Igreja do Rosário .....	60
FIGURA 14 - Academia Alagoana de Letras .....	62
FIGURA 15 - Praça na Avenida da Paz, local do Clube Fenix .....	63
FIGURA 16 - Vista do mirante da Praça Dom Ranulpho .....	64
FIGURA 17 - Vista da Praça Dom Ranulpho .....	64
FIGURA 18 - Igreja dos Martírios .....	66
FIGURA 19 - Vista da Praça dos martírios.....	66
FIGURA 20 - Prefeitura de Maceió.....	66
FIGURA 21 - Palácio do Governo .....	66
FIGURA 22 - Museu Pierre Chalita .....	66
FIGURA 23 - Lanchonet Gut Gut .....	67
FIGURA 24 - Academia Alagoana de Letras .....	67
FIGURA 25 - Teatro Deodoro .....	67
FIGURA 26 - Câmara de vereadores de Maceió.....	67
FIGURA 27 - Tribunal de Justiça.....	67
FIGURA 28 - Vista da Praça Deodoro .....	67
FIGURA 29 - Vista da Praça Sinimbu.....	67
FIGURA 30 - Secretaria municipal .....	68
FIGURA 31 - Vista da Praça Sinimbu.....	68

FIGURA 32 - Tribunal Regional Eleitoral.....	68
FIGURA 33 - Vista Lateral da Praça Sinimbu.....	68
FIGURA 34 - Museu Theo Brandão.....	68
FIGURA 35 - Antiga Reitoria .....	68
FIGURA 36 - Ministério da Fazenda.....	69
FIGURA 37 - Assembléia Legislativa.....	69
FIGURA 38 - Catedral Metropolitana .....	69
FIGURA 39 - Biblioteca Pública.....	69
FIGURA 40 - Casa comercial .....	70
FIGURA 41 - Vista da Praça Montepio.....	70
FIGURA 42 - Ordem dos Advogados do Brasil.....	70
FIGURA 43 - Edifício Breda .....	70
FIGURA 44 - Santa Casa de Misericórdia.....	70
FIGURA 45 - Vista da Praça da Cadeia .....	71
FIGURA 46 - Lateral da Cadeia Pública .....	71
FIGURA 47 - Casario em frente a Praça da Cadeia .....	71
FIGURA 48 - Frente da Cadeia pública.....	72
FIGURA 49 - Vista da Praça da Independência.....	72
FIGURA 50 - Local para camelôs coberto.....	72
FIGURA 51 - Casario na lateral da Praça da Independência.....	72
FIGURA 52 - Vista da Praça dos Palmares .....	73
FIGURA 53 - 1º prédio do INSS.....	73
FIGURA 54 - Edifício Delmiro Gouveia.....	73
FIGURA 55 - Secretaria municipal de Finanças.....	73
FIGURA 56 - Árvores da Rua Augusta .....	77
FIGURA 57 - Imóvel abandonado na Rua do Imperador .....	85
FIGURA 58 - Imóvel ocupado deteriorado na Rua do Imperador.....	85
FIGURA 59 - Parte superior subutilizada.....	86
FIGURA 60 - Parte superior sem uso .....	86
FIGURA 61 - Edificações com árvores e musgos na fachada .....	88
FIGURA 62 - Edificações sem manutenção externa .....	89
FIGURA 63 - Cones visuais da pessoa em pé — Exemplo .....	91
FIGURA 64 - Rua do Comércio - sec. XIX.....	93
FIGURA 65 - Rua do Comércio - sec. XX .....	93

FIGURA 66 - Rua Augusta alagada .....	109
FIGURA 67 - Ruas com buracos.....	111
FIGURA 68 - Calçadas com buracos.....	111
FIGURA 69 - Calçadas com buracos.....	111
FIGURA 70 - Rampas e faixas para pedestres .....	113
FIGURA 71 - Disposição correta de rampas e faixas para pedestres .....	113
FIGURA 72 - Calçada com entulho .....	114
FIGURA 73 - Bancas de revistas no “paredão” da Assembléia Legislativa.....	115
FIGURA 74 - Fiação aparente – Rua Oliveira e Silva.....	118
FIGURA 75 - Emaranhado de fios .....	119
FIGURA 76 - Obstrução do passeio .....	120
FIGURA 77 - Espaço reduzido para a população se movimentar.....	120
FIGURA 78 - Trecho alagado no Beco São José .....	122
FIGURA 79 - Edificações com sublocações no pavimento térreo .....	124
FIGURA 80 - Trecho da Rua do Comércio - direcionamento retilíneo .....	148
FIGURA 81 - Trecho da Rua Boa Vista –direcionamento retilíneo .....	148
FIGURA 82 - Esquina na Rua Boa Vista.....	149
FIGURA 83 - Prefeitura - afastamentos .....	149
FIGURA 84 - Rua José Bonifácio .....	150
FIGURA 85 - Rua Barão de Atalaia-edificações com e sem recuos.....	151
FIGURA 86 - Rua Ferroviário-edificações comerciais e de serviços com recuos.....	151
FIGURA 87 - Rua do Livramento .....	152
FIGURA 88 - Rua Moreira Lima .....	152
FIGURA 89 - Rua Augusta.....	152
FIGURA 90 - Rua 7 de Setembro-residências .....	153
FIGURA 91 - Rua Buarque de Macedo-ruptura .....	154
FIGURA 92 - Edificações com superfícies planas .....	155
FIGURA 93 - Volumes convexos nas fachadas .....	156
FIGURA 94 - Volume côncavo.....	157
FIGURA 95 - Volume poliédrico .....	157
FIGURA 96 - Fachada com data .....	161
FIGURA 97 - Edifício Maceió .....	164
FIGURA 98 - Edifício Breda .....	165
FIGURA 99 - Edifício Avenue Center .....	165



FIGURA 100 - Ornatos nas fachadas .....	166
FIGURA 101 - Antigo banco de Alagoas .....	168
FIGURA 102 - Sobrado na Rua Boa Vista .....	168
FIGURA 103 -Poluição visual .....	169
FIGURA 104 - Desproporção das propagandas .....	169
FIGURA 105 - Arbusto na fachada .....	172
FIGURA 106 - Loja San Remo .....	173
FIGURA 107 - Lojas com aberturas largas.....	173
FIGURA 108 - Rua do Comércio.....	173
FIGURA 109 - Propaganda exagerada .....	174
FIGURA 110 - Tratamento adequado na fachada .....	174
FIGURA 111 - Palacete da Intendência.....	175
FIGURA 112 - Prefeitura municipal .....	175
FIGURA 113 - Delegacia fiscal .....	175
FIGURA 114 - Ministério da Fazenda.....	175
FIGURA 115 - Centro Histórico do Recife .....	183
FIGURA 116 - Centro Comercial do Recife .....	183
FIGURA 117 - Arbusto na fachada .....	184

## LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 01 - Opinião relativa ao perguntar se gosta de trabalhar no Centro .....	74
GRÁFICO 02 - Preferências de lazer da população .....	75
GRÁFICO 03 - Principais problemas do Centro.....	80
GRÁFICO 04 - Crescimento populacional da cidade de Maceió .....	92
GRÁFICO 05 - Participação quantitativa dos entrevistados por bairros .....	99
GRÁFICO 06 - Tempo percorrido para acesso ao Centro .....	100
GRÁFICO 07 - Meios de transporte utilizados para chegar ao Centro .....	101
GRÁFICO 08 - Faixa etária da população do Centro.....	103
GRÁFICO 09 - Nível de escolaridade .....	104
GRÁFICO 10 - Pavimentação, policiamento e transporte.....	114
GRÁFICO 11 - Equipamentos públicos .....	116
GRÁFICO 12 - Indústria de transformação .....	129
GRÁFICO 13 - Construção.....	130
GRÁFICO 14 - Comércio: reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos.....	134
GRÁFICO 15 - Alojamento e Alimentação.....	135
GRÁFICO 16 - Locais de almoço da população que trabalha no Centro.....	136
GRÁFICO 17 - Intermediação Financeira, Seguros, Previdência Complementar e Serviços Relacionados.....	139
GRÁFICO 18 - Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas .....	140
GRÁFICO 19 - Educação .....	142
GRÁFICO 20 - Saúde e serviços sociais .....	143
GRÁFICO 21 - Outros serviços coletivos, sociais e pessoais.....	143
GRÁFICO 22 - Números de pavimentos das edificações.....	158
GRÁFICO 23 - Nomes das lojas sem levantar a cabeça.....	170
GRÁFICO 24 - Uso do espaço urbano geral.....	176
GRÁFICO 25 - Vantagens e desvantagens de se comprar no Centro .....	137
GRÁFICO 26 - Preferência de compras .....	137
GRÁFICO 27 - Quantitativo de órgãos das três esferas de governo e entidades filantrópicas	137

## **LISTA DE QUADROS**

QUADRO 01 - Classificação Nacional de Atividades Econômicas-uso do solo.....	123
QUADRO 02 - Administração pública, defesa e seguridade social .....	141
QUADRO 03 - Relações entre as edificações.....	146
QUADRO 04 - Horário das missas nas igrejas católicas.....	171
QUADRO 05 - Pontos negativos de experiências regionais.....	184
QUADRO 06 - Pontos positivos de experiências regionais.....	185

## **LISTA DE TABELAS**

TABELA 01 - Porcentagens das variáveis estudadas.....	102
---	-----

## **LISTA DE MAPAS**

MAPA 01 - Maceió no contexto de Alagoas .....	48
MAPA 02 - Divisão espacial dos bairros da área urbana de Maceió. ....	49
MAPA 03 - Vila de Maceió em 1820 .....	51
MAPA 04 - Centro de Maceió com sua evolução .....	52
MAPA 05 - Vila de Maceió em 1841 .....	56
MAPA 06 - Percursos das entrevistas e pontos de estar da população.....	98
MAPA 07 - Circulação e pavimentação .....	110
MAPA 08 - Elementos vegetais e complementares.....	117
MAPA 09 - Uso do solo - pavimento térreo .....	126
MAPA 10 - Pontos comerciais dos camelôs .....	128
MAPA 11 - Transporte, armazenagem e comunicações.....	138
MAPA 12 - Uso do solo - moradias .....	145
MAPA 13 - Edificações com recuos.....	147
MAPA 14 - Números de pavimentos das edificações .....	159
MAPA 15 - Edificações com características históricas .....	167

## **LISTA DE DESENHOS**

DESENHO 01 - Trecho das fachadas da Rua Boa Vista - Dimensões.....	162
DESENHO 02 - Trecho das fachadas da Rua do Comércio - Dimensões.....	162
DESENHO 03 - Trecho das fachadas da Rua Boa Vista - Proporções .....	162
DESENHO 04 - Trecho das fachadas da Rua Boa Vista – Zoneamento.....	163

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CDL	Câmara de Dirigentes Lojistas
CONCLA	Comissão Nacional de Classificação
CNAE	Classificação Nacional de Atividades econômicas
FIDEM	Fundação de Desenvolvimento da Região Metropolitana
FOCO	Fórum Permanente do Comércio de Alagoas
IBAMA	Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Renováveis
IEP	Instituto de Estudos e Pesquisas
IHGA	Instituto Histórico e Geográfico de Alagoas
IMA	Instituto do Meio Ambiente
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
ONG	Organização Não Governamental
PCR	Prefeitura da Cidade do Recife
PMM	Prefeitura Municipal de Maceió
PPSH	Plano de Preservação de Sítio Histórico Urbano
SEBRAE	Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas
SENAC	Secretaria Nacional de Comércio
SIMA	Secretaria Municipal de Energia e Iluminação
SLUM	Superintendência Municipal de Limpeza Urbana
SMCCU	Secretaria Municipal de Controle do Convívio Urbano
SMPD	Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano
SMTT	Superintendência Municipal de Transportes e Trânsito
SOMURB	Superintendência Municipal de Obras e Urbanização
RMR	Região Metropolitana do Recife
UEM	Unidade Executora Municipal
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
UFAL	Universidade Federal de Alagoas

## **LISTA DE APÊNDICES**

APÊNDICE A - Ordem cronológica dos principais fatos de Maceió.....	229
APÊNDICE B - Modelo de questionário.....	231
APÊNDICE C – Mapa geral com localização de todas as figuras .....	235
APÊNDICE D – Dados quantitativos .....	236

## **LISTA DE ANEXOS**

ANEXO 01 - Decreto municipal nº 5.700/97.....	241
ANEXO 02 - Lei nº 4.545/96 .....	243

## SUMÁRIO

RESUMO .....	
ABSTRACT .....	
INTRODUÇÃO.....	18
1. CIDADE E COMÉRCIO: DA DEGRADAÇÃO À SUA REVITALIZAÇÃO	
1.1 Cidade e comércio .....	25
1.2 A degradação do espaço urbano comercial .....	31
1.3 Revitalização, reestruturação e requalificação .....	41
2. O CENTRO URBANO DE MACEIÓ: FLORESCIMENTO E DECADÊNCIA	
2.1 Antecedentes históricos: a evolução urbana e o Centro comercial .....	48
2.2 Os tempos aureos: um Centro de comércio, lazer e cultura .....	62
2.3 A decadência: um novo espaço de comércio- os shopping centers; a marginalização, degradação e violência .....	78
3. O CENTRO: PERFIL DE ATIVIDADES, USO DO SOLO E EDIFICAÇÕES	
3.1 A população residente e usuária .....	92
3.2 A infra-estrutura.....	108
3.3 Uso e ocupação do solo.....	123
3.4 As edificações.....	146
4. ESTRATÉGIAS DE REESTRUTURAÇÃO DO CENTRO DE MACEIÓ	
4.1 Experiências regionais de revitalização de Centros urbanos .....	178
4.2 As vantagens do Centro: indicações dos usuários .....	187
4.3 As potencialidades do Centro: observações de campo .....	198
4.4 Propostas de Reestruturação: algumas idéias embrionárias.....	206
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	214
6. BIBLIOGRAFIA .....	221
LISTA DE FIGURAS .....	08
LISTA DE GRÁFICOS .....	12
LISTA DE QUADROS/TABELAS .....	13
LISTA DE MAPAS/DESENHOS .....	14
LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS .....	15
LISTA DE APÊNDICES/ANEXOS .....	16

## 1 INTRODUÇÃO

Desde o término da Segunda Guerra Mundial, as cidades vêm trabalhando para a melhoria de seus centros urbanos, objetivando a reconstrução de vários espaços destruídos ou depredados e incentivando o crescimento urbano. A maioria dos planejadores estava voltada para a abertura de rodovias para atender ao aumento do tráfego de veículos. A partir de 1970, aprofundam-se os debates em prol da melhoria da qualidade urbana em, sobretudo termos físicos e poluição visual. Nesta época a maior preocupação estava na invasão das ruas e praças pelo automóvel. Na busca de solução para o problema evidenciado, os espaços públicos começam então a ser objeto de estudo em várias cidades. Como resultado se inicia uma fase de reestruturação do espaço urbano visando preservar e manter sua história por meio da manutenção dos elementos de seu patrimônio artístico-cultural.

Assim como o cenário de destruição revelado pelos centros urbanos, no pós-guerra dos países europeus, o sentimento de reestruturação, destes espaços, reflete, também, em outros países.

Dessa forma, o Brasil a exemplo do que estava ocorrendo mundialmente, a partir de 1970, passa a investir na reestruturação de seus centros urbanos, visto os mesmos se encontrarem degradados, deteriorados e sem perspectivas de melhoria. Partindo então, do princípio de que estes espaços representam berços de tradições e histórias, assim como outros centros de convergência da população, as cidades brasileiras iniciam, no período destacado, o processo de revitalização de seus centros urbanos.

Dentro do contexto brasileiro, a cidade de Maceió, com um atraso de aproximadamente três décadas, começa a manifestar a intenção política de realizar a reestruturação do seu Centro.

Tomando como referência básica o Centro de Maceió, o presente objeto de estudo consiste na análise e avaliação dessa área a partir das potencialidades do bairro, visando a reestruturação do mesmo, vale destacar que o estudo trabalhou a questão da totalidade do bairro e não apenas algumas ruas. O bairro está situado ao Sudoeste da capital de Alagoas. A delimitação da área de trabalho tomou por base o mapa do Centro, realizado pela Prefeitura de Maceió, em 2000. A escolha do mesmo foi motivada por estudos anteriores realizados pela autora em seu curso de graduação em arquitetura, durante a realização de um diagnóstico da área, no ano de 1990. Já lhe chamava atenção o fato de constituir-se num espaço de múltiplos usos, dinâmico, democrático, onde a população pode se apresentar da forma que lhe convier,



sem preocupação com a maneira de se vestir ou mesmo de se portar diante dos outros. O bairro é um espaço com estilos arquitetônicos diferentes onde há liberdade de busca de interação entre o público e o privado definindo um estilo de vida urbana. Há liberdade e mistura de raças e religiões, enfim de vários interesses neste local de convergência, de encontros. É esse o seu potencial para uma futura reestruturação da área.

Neste sentido, o presente trabalho se materializou a partir de pesquisas de campo, realizadas no período de 2001 a 2004, além da coleta de dados indiretos, oficiais e da iniciativa privada, através das suas organizações como o Clube de Diretores Lojistas, o SENAC, o Fórum Permanente de Comércio e a Aliança Comercial. A aplicação de questionários para proceder a coleta de dados diretos e para identificar a opinião da população usuária do Centro acerca de uso do solo, infra-estrutura, espaço urbano, e, confirmar o conhecimento ou não dos projetos de revitalização, constitui elemento fundamental do trabalho e fundamenta a análise de tais aspectos do bairro que por sua vez indicará subsídios para a reestruturação do Centro Comercial de Maceió.

Os objetivos específicos identificaram as potencialidades do Centro para induzir o seu processo de desenvolvimento. Assim, a identificação, a percepção, o papel e as expectativas dos atores sociais presentes no Centro têm aqui papel fundamental numa perspectiva de reestruturação do local.

Tal reestruturação constitui o problema central da pesquisa e suscita a construção de suas hipóteses: até que ponto a reestruturação do Centro Comercial de Maceió pode se constituir em impactos positivos no espaço (ou planejamento) urbano?

A partir do problema, levantaram-se as seguintes hipóteses:

1. O espaço comercial é bastante diversificado e a percepção do mesmo é heterogênea;
2. Os projetos urbanos não são condizentes com os usos e hábitos da população usuária;
3. A implantação de novos usos e hábitos supõe uma agressão à cultura local;
4. A requalificação do espaço urbano influencia a questão da cidade como lugar de encontros e desencontros;

O espaço urbano apresenta-se como um amontoado de variações de traços, texturas, cores, tamanhos, sons, cheiros e ao mesmo tempo todos estão juntos e dispersos sem uma convenção lógica de organização.

Maceió como espaço urbano se definiu através da formação de ruas sem uma prévia orientação. O Centro Comercial Urbano de Maceió foi ao longo dos séculos se diversificando, revelando estilos e programas condicionados pelos diversos usos de sua arquitetura original.

O crescimento urbano se dá de forma desordenada. A crise geral dos anos 1980 instala a decadência de vários centros urbanos, acelerada pelo surgimento de novos pólos comerciais, como os centros comerciais de bairros e os *shoppings center*. Daí nasce a idéia de revitalização dos centros que ganha força recentemente como objeto de articulação de ações públicas e privadas.

O Centro comporta todos os tipos de usos do solo, além de ser uma área de valor histórico para a cidade de Maceió, como berço das atividades comerciais. A atividade comercial é a parte que mais se desenvolve numa cidade.

A relação do problema estudado com o contexto é acionada pelo usuário e o uso dos espaços de acordo com suas necessidades físicas, sociais, econômicas e culturais. A transformação da cidade faz parte da história do usuário uma vez que este faz da cidade seu espaço vivido e aperfeiçoado de acordo com seus gostos, gestos, tendências e sendo assim o espaço urbano tem um significado que demonstra seu desenvolvimento.

O Centro é um bairro de valor histórico com sua arquitetura original da quais muitas das edificações se escondem por trás de alguns materiais que de alguma forma deturpa a imagem da cidade. Assim sendo, o presente relatório apresenta a análise das várias formas que os usuários se utilizam do Centro como forma de consumo, encontros e desencontros que desencadeiam na ocupação do espaço urbano.

A população usuária muitas vezes não tem conhecimento da história do bairro ou mesmo do valor que o patrimônio arquitetônico, artístico cultural detém sobre a imagem da cidade. Com esta pesquisa pode-se apresentar à população um pouco do que existe de fato no bairro, como são usados seus espaços e como a participação popular pode vir a somar na melhoria da cidade.

O estudo se tornou viável pela proximidade e pelo fácil acesso, visto que há uma convergência de todos os bairros da cidade de Maceió para o Centro, e neste ínterim, o bairro também é local de compras e serviços podendo ser objeto de estudo inclusive nos horários de trabalho e lazer.

A originalidade da pesquisa se confirma pela inexistência de outros trabalhos sobre o bairro Centro como um todo, pois os trabalhos até então realizados tratam apenas de pontos focais, estudando apenas partes relevantes como, por exemplo, habitabilidade, transporte, entre outros.

Geralmente o local estudado do bairro é mais concentrado no espaço chamado pela população usuária de “Centrão”, ou seja, os locais onde se encontram as lojas comerciais e de serviços. A exemplo de outras cidades, o Centro é um bairro composto de pontos negativos e positivos, e, identificadas as potencialidades que mais se sobressaem para sua reestruturação.

Este trabalho científico visa contribuir no processo de reformulação de políticas públicas adotadas pelo poder público local através das estratégias de reestruturação, as inúmeras possibilidades de melhoria do espaço urbano construído e habitado como espaço social, cultural e econômico, cujos múltiplos usos dinamizam a cidade e lhe conferem uma identidade própria.

Após a definição e delimitação da área, objeto de estudo, buscou-se conhecer a estrutura física do Centro analisando as características atuais do espaço mediante coleta de dados primários (aplicação de questionários, fotos, desenhos) e dados secundários (documentos, mapas, bibliografia).

Os dados primários foram obtidos através da aplicação aleatória de questionários no bairro com o intuito de ouvir e assegurar a participação das diversas classes sociais envolvidas no bairro. Também foram tiradas mais de 1000 (mil) fotos de todas as ruas, de quase todas as fachadas, em horários diferentes e nos períodos de maior e menor concentração da população, e, nos períodos em que as lojas estão fechadas, como domingos e feriados. As fotos foram tiradas de frente de cada loja e dos detalhes de suas logomarcas para se desenhar com maior clareza e intensidade a verdadeira imagem das lojas. Neste período, domingos e feriados, também foi feito um levantamento cadastral das fachadas dos dois lados das ruas do Comércio, Moreira Lima, Boa Vista e Livramento, com a intenção de apresentar trechos que confirmem a inexistência de uma leitura lógica das fachadas, com suas inúmeras propagandas que promovem a interferência visual para a população.

Os dados secundários foram coletados em órgãos municipais, estaduais e federais, tais como Secretarias de Planejamento, Biblioteca Pública, Instituto Histórico, Universidade, entre outros.

As fotos e os levantamentos foram feitos no período de 2003 e 2004 mostrando as transformações ocorridas no bairro. O levantamento das fachadas feito nos domingos e feriados visou a medida exata das edificações, apresentando a configuração original das mesmas e, suas alturas originais.

A população fixa (habitantes e trabalhadores em geral) e usuária (consumidores, passantes) foram estudadas para se construir um perfil populacional do Centro. Os atores relevantes pesquisados foram os consumidores, comerciários, empresários, vendedores

informais, funcionários dos serviços públicos, profissionais liberais, prestadores de serviço, moradores, políticos e entidades ligadas ao Centro, onde foram abordados através da aplicação dos questionários e/ou entrevistas, da mesma forma que conversas com antigos moradores e aposentados que passam o dia no Centro relembando os velhos tempos.

A análise da infra-estrutura básica foi feita de forma simples analisando o traçado urbano, seu sistema viário, bem como as redes urbanas de água, esgoto, energia elétrica e todo o mobiliário urbano, para que se pudesse fazer um diagnóstico geral da área.

As barreiras físicas e naturais foram consideradas para verificação dos componentes de interferências no processo de reestruturação.

Para se ter uma idéia do congestionamento ou não da área central, identificou-se o tráfego e os tipos de pavimentação existente verificando se existia ainda pavimentação de tempos remotos.

A Legislação Municipal vigente foi a base legal utilizada para iniciar o processo de inventário do uso do solo com as tipologias das edificações dentro dos padrões da Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE), visto que a área é um grande centro de negócios comerciais, de serviços, institucionais e com moradias antigas. A partir do inventário foi possível observar as moradias de uso meramente residencial e as de uso misto.

Este documento apresenta o levantamento do quantitativo do acervo de patrimônio arquitetônico, apresentando de forma clara que o bairro ainda possui grandes edificações com características históricas.

Para realizar a análise comparativa, as diversas formas de revitalização dos seus centros urbanos, duas cidades foram usadas como referência de análise. As cidades estudadas foram Recife (PE) e São Luís do Maranhão, considerando que estas são cidades nordestinas com características semelhantes às da cidade de Maceió, em termos de arquitetura e história. Além disso, os responsáveis pelos respectivos projetos estiveram em Maceió para apresentá-los, fatos que facilitou a aquisição de dados.

A cidade de São Luís foi estudada apenas no que se refere ao material técnico e bibliográfico e a partir de anotações feitas durante os seminários realizados em Maceió. Já a cidade do Recife foi visitada para que se pudesse observar mais detalhadamente o que vem sendo feito. A partir destas referências, os pontos positivos e negativos que tais obras acarretaram às citadas cidades, foram comparados.

No que se refere à fundamentação conceitual necessária à análise dos dados coletados, destacam-se teóricos vindos da Geografia, como o Professor Milton Santos, ponto de partida obrigatório para uma reflexão sobre a urbanização das cidades, seu espaço e sua sociedade,

Manuel Castells e Ricardo Farret para a compreensão da cidade, suas origens e transformações, estudos de Lewis Mumford e Kevin Lynch sobre as transformações das cidades, os seus novos usos e novas formas de vida urbana, Ana Fani Carlos e Ermínia Maricato, entre outros. O desenho urbano das cidades teve como base Vicente Del Rio.

Tomando como base os aspectos metodológicos, assim como as bases conceituais acima descritos, este documento está organizado em quatro capítulos. O primeiro apresenta uma visão geral sobre cidades e comércio, degradação dos centros comerciais urbanos e sua revitalização. Ressaltando que os trabalhos de preservação, conservação, enfim projetos que tratem do Patrimônio Histórico vêm mudando de nome de acordo com as necessidades do local.

Neste Capítulo são apresentadas algumas informações sobre as Cartas Patrimoniais referentes à preservação, conservação, reestruturação e revitalização de Centros Urbanos tradicionais. Faz-se referência sobre a Lei do Estatuto da Cidade e dos parâmetros do Plano Diretor Municipal de uma forma geral.

O Capítulo II retrata exclusivamente o Centro urbano de Maceió, apresentando os fatos históricos mais relevantes, seu florescimento e sua decadência, esta resultante do surgimento de novos pólos comerciais (*shopping centers*, galerias), seguida pela marginalização que aí se instalou em seu vazio urbano, inicialmente, no período noturno e, posteriormente, também período diurno, acarretando falta de segurança para a população. O texto na sua totalidade trata da evolução urbana de Maceió e seu Centro Comercial, suas transformações e desenvolvimento; os tempos áureos, onde o Centro era ponto de encontros, lazer e cultura apresentam algumas falas de antigos moradores; da degradação do Centro e a marginalização do seu espaço com seus problemas mais evidentes.

O capítulo III faz a análise espacial do Centro de Maceió, apresentando o perfil de atividades, o uso do solo, a população usuária e fixa e, as edificações. O capítulo traz o inventário do uso do solo, registrando-se atividades comerciais, de serviços e de moradias, ocupadas ou não. É dada ênfase a quantidade de estabelecimentos fechados ou abandonados, da mesma forma observou-se o uso misto de edificações e a quantidade de edificações de valor histórico.

O Capítulo IV apresenta sumariamente, as experiências de revitalização das cidades de Recife (PE) e de São Luís (MA), envolvendo suas características de planejamento e execução dos trabalhos desenvolvidos no período de 1989 a 2001. As potencialidades do Centro de Maceió, sugestões dos usuários observadas nos questionários e observações de campo

realizadas durante todo o processo de pesquisa, e por fim apresenta algumas idéias de reestruturação do bairro.

E, finalmente, considerações finais a respeito do trabalho como um todo, através de algumas sugestões, ainda provisórias, esperando contribuir para o conhecimento do bairro do Centro de Maceió e, conseqüentemente, para a elaboração de políticas públicas para sua reestruturação.

# 1 CIDADE E COMÉRCIO: DA DEGRADAÇÃO DO CENTRO À SUA REVITALIZAÇÃO

## 1.1 Cidade e comércio

O conceito de cidade encontrou no tempo e no espaço, diferentes significados. Na Antiguidade, os gregos ao se referirem às cidades, as denominavam de *polis*, já os romanos de *urbi*. Na Idade Média, os europeus costumavam nomear os vilarejos murados de cidadelas ou burgos. Burgos vem do alemão *burgh*, significa uma fortaleza ou castelo. Já *Bourg*, em francês, significava uma cidade comercial. Derivam daí as palavras burguês e *bourgeois*, em francês, e em português se encontra associada à classe social mais requintada, não significando mais o local de moradia.

Já a palavra cidade ou *ciudad* vem do francês arcaico *cit  * e significava lugares que tinham a sede de um bispado, sem rela  o com a densidade populacional. A cidade era a sede da autoridade, no caso, política e religiosa.

Na língua inglesa tornou-se *city*, enquanto que a no  o de *urbane* (urbano) deriva de *urbs*, que “significa comportamento refinado, um sentido que vem do conceito de vida nas cidades”.(RYBCZYNSKI, 1996, p.35)

A cidade tem uma conota  o de integra  o entre homens, bens e capitais, onde leva ao desenvolvimento. Nasce para servir aos interesses diversos associados ao comércio e habita  o. Diferente das rela  o  es entre cidade e meio rural, o desenvolvimento se d   de forma separada. A cidade urbana recebe os trabalhadores da zona rural sem uma infraestrutura adequada, sem locais decentes de habitabilidade.

O ambiente procurado pelos trabalhadores    de algo melhor com qualidade de vida e melhores trabalhos. A busca por melhores condi  o  es faz com que os trabalhadores visualizem uma idéia de cidade moderna, ou pelo menos um pouco mais moderna do que a que habita.

Alguns elementos contribuem para formar a imagem que se busca em outra cidade, como por exemplo, característica geral da cidade, se    conhecida, se tem oferta de trabalhos melhores, sua localiza  o, transporte alternativo, como coletivos. Muitas vezes a imagem se d   através do que se fala entre amigos, turistas, entre outros.

Em algumas cidades onde existem usinas de cana-de-açúcar, atualmente o   xodo rural acontece obrigatoriamente e não espontaneamente como antes. Os donos de terras estão economizando com a retirada dos funcionários e suas famílias do campo para a cidade mais próxima. Antes os trabalhadores rurais tinham casas doadas pela usina nas terras onde

trabalhavam, com o crescimento da economia, os donos de usina vêem a permanência de casas como um custo a mais, desta forma, derrubam as casas e transferem os funcionários e suas famílias para a cidade mais próxima. Com isso passam a economizar no tocante à alimentação, energia, entre outras coisas. A partir desta mudança os proprietários passam a gastar apenas com o transporte dos funcionários que os levam ao trabalho e os deixam de volta em suas casas na cidade.

Nestes casos, as cidades crescem de forma acelerada, de repente, a população invade a zona urbana por ordem dos proprietários de terra, visto não haver mais espaço para moradias na zona rural de propriedade dos usineiros.

Ao fazer um levantamento das atividades da cidade, distinguem-se dois aspectos fundamentais, as funções humanas comuns, desempenhadas em toda parte, e as funções urbanas especiais, produtos de suas filiações históricas e de sua estrutura singular e complexa desempenhadas apenas dentro da cidade. (MUNFORD, 1982, p.110)

Tais atividades sócio-econômicas crescem à medida que o crescimento populacional também cresce com o êxodo rural, há necessidade de novos produtos e em maior quantidade produzindo uma cidade mais comercial do que propriamente habitável. Essa cidade passa a ser mais conhecida como cidade local, visto que a demanda de produtos e serviços ficam restritos às necessidades primárias de seus usuários.

A definição de cidade local, segundo Milton Santos (1982, p.104), abrange organismos de tamanhos diversos, fornecedores de diferentes serviços conforme a época e o lugar onde se situam.

O tamanho da cidade não é medido por sua população, uma vez que não apresenta características sobre pobreza ou riqueza, sobre cultura, religião, enfim dados sociais que possam mostrar aspectos físicos, políticos e sociais. A população de uma cidade não mostra a história antiga ou moderna, não indica se uma cidade está crescendo, se parou no tempo ou está diminuindo.

Cada uma destas cidades teria, portanto, suas características próprias. Entretanto, as cidades parecem encerrar elementos comuns.

Segundo Fernand Braudel: “uma cidade é sempre uma cidade, onde quer que esteja, no tempo ou no espaço.... Não quero dizer que todas as cidades são iguais. Mas, acima e além de seus traçados originais, elas falam a mesma língua básica: comum a todas é o dialogo contínuo com suas vizinhanças rurais, uma necessidade fundamental na vida cotidiana; o fornecimento de mão-de-obra, tão indispensável quanto água para moinho; sua



autoconsciência - sua vontade de se diferenciar das outras; sua localização no centro de grandes e pequenas redes de comunicação; sua relação com os subúrbios e com outras cidades. (BRAUDEL, *apud* RYBCZYNSKI, 1996, p. 46).

O desenvolvimento urbano não ocorre de forma própria: Ele não é um fenômeno endógeno produzido num tubo de ensaio. Ele é sempre a expressão de uma sociedade que o controla de dentro, mas também de fora. (BRAUDEL, *apud* RYBCZYNSKI, 1996, p. 46). De todas as atividades econômicas, o comércio é a que mais trabalha com o relacionamento humano. É a forma mais eficaz de troca de informações, idéias, experiências, expectativas e sonhos. Onde as pessoas se envolvem de todas as maneiras na busca de mercadorias ou serviços.

Nas cidades a ocupação do espaço se dava de maneira espontânea e gradualmente, desta forma o modelo ia se adaptando às necessidades da população, não havia ainda uma legislação para definição de normas para utilização de espaço público. Aliás, não se sabia ao certo o que era público ou privado.

A maneira espontânea citada se dava pelo fato de surgirem as edificações ao lado dos caminhos que a população percorria, sejam tortuosos ou retos. Percorriam caminhos em busca de lenhas, ou para troca de mercadorias. Com isso, as cidades iam crescendo espontaneamente, sem uma prévia definição de eixos ou caminhos a seguir. As quadras surgiam e em seu meio criavam-se grandes áreas abertas, sem construções, áreas muitas vezes sem utilização ou como área verde.

As cidades praticamente surgiam ao lado do setor comercial, onde a economia se dava de forma desacelerada, visto as necessidades básicas de a população crescer juntamente com o desenvolvimento da cidade. Desta forma inicia a busca por produtos e serviços diferenciados.

O ambiente do comércio é extremamente dinâmico. Exige profissionais com perfis os mais diversos, mas que trabalhem de forma harmoniosa a razão, emoção, a afetividade e expressão. Todo tipo de perfil comportamental se insere no comércio. Todas as idades se envolvem em áreas comerciais, seja na hora da compra ou venda de produtos/serviços.

Os profissionais do comércio trabalham na intenção da melhor oferta em matéria de qualidade e atendimento de produto/serviço, visando atender às necessidades e desejos dos consumidores, superando todas as suas expectativas através da compra propriamente dita, ou serviço desejado.

Todas as pessoas, de uma forma ou de outra, estão envolvidas direta ou indiretamente com alguma forma de comércio. Isso já faz parte do cotidiano de todos. Os que não trabalham

diretamente no setor comercial de compra e venda de produto ou serviço, estão envolvidos de outra forma, sejam como fornecedores, distribuidores ou mesmo como consumidores próprios do cotidiano.

Toda essa tramitação de funções agregadas ao comércio, garante um processo produtivo e gera riquezas, empregos e circulação de mercadorias para a sociedade. Tanto os pequenos comerciantes, inclusive os do comércio não formal: - ambulantes e camelôs - e o grande empresário, que administra grandes corporações, ambos exercem um papel social de extrema importância para melhoria das comunidades.

Paralelamente a tudo isso, o comércio, além de conter suas atividades normais, também agrega valor aos profissionais, buscando a formação desses trabalhadores, desenvolvimento pessoal e profissional, proporcionando-lhes cursos, seminários e palestras, assim como também possibilita a geração de emprego em vários setores.

Outro aspecto evidenciado no comportamento do empresariado da atualidade, é que este não apenas promove a troca de mercadorias, como antigamente, mas agrega valor ao mercado, adiciona serviços e oferece conveniências ao consumidor. Não é simplesmente um mero entregador de mercadoria, tenta superar esta postura, através da busca de um adequado relacionamento humano com seus consumidores, a quem presta uma melhor qualidade de serviços e seleciona melhores mercadorias, dando-lhes garantias do produto ofertado.

Vale dizer que este não corresponde ao modelo vivenciado anteriormente, é algo consideravelmente novo, visto as mudanças ocorrerem há cerca de 50 anos, no comércio brasileiro, exemplos práticos da adoção do novo comportamento empresarial são verificados a partir dos meados dos anos 50 com o surgimento dos primeiros supermercados, assim como a construção, na metade da década de 60, do primeiro *shopping center* na cidade de São Paulo. A partir da segunda metade da década de 80, instala-se, praticamente em todo Brasil, a nova dinâmica comercial. Verificam-se investimentos na construção de grandes lojas e centros comerciais por todo país, com este novo tipo de comércio faz surgir novos formatos e modelos de loja, dotados de profissionais especializados e com formação técnica, exercendo um relacionamento mais humano com os clientes, além do domínio de habilidades técnicas e conceituais sobre seus produtos e/ou serviços.

Ao longo dos anos 1970 e 1980, entram no mercado brasileiro as primeiras multinacionais, a exemplo, do Carrefour, C&A e Makro, o novo contexto abre espaço para inserção de novos profissionais.

Este movimento econômico foi importante para crescimento do comércio brasileiro, pois impulsionou as empresas a investirem na abertura de filiais e expandirem o ramo de atividades. Destacando que este fenômeno ganhou mais velocidade a partir de 1990, visto as transformações da economia brasileira ocasionadas pela abertura econômica ao exterior provocada pelo Plano Collor, seguida pela estabilização da inflação com o Plano Real, em 1994.

A partir dos dois fenômenos econômicos – abertura econômica e estabilização da inflação, o Brasil abre as fronteiras para os investimentos multinacionais, que visando explorar as oportunidades de um mercado interno, em expansão, responderam objetivamente a oportunidade criada.

Para acompanhar a dinâmica mundial, atualmente a atividade comercial vem se ampliando de forma acelerada, estando o setor, sofisticando-se, especializando-se e se segmentando, graças ao mercado altamente competitivo. Esta nova realidade exige cada vez mais formação de pessoal, razão pela qual surgem novos cursos nesta área, consultorias especializadas, e espaços sobre o tema nos canais de distribuição de notícias. Os profissionais da área comercial têm que se especializar para entrar no mercado competitivo, estudando, absorvendo e aplicando os conceitos mais atualizados. As empresas começam a investir em novas tecnologias de informação e gestão, influenciando cada vez mais o processo de modernização do sistema de distribuição e da economia.

Por outro lado, o consumidor está cada vez mais exigente, em produtos, espaços e atendimento. Assim, as lojas devem estar atualizadas, quanto a oferta de mercadorias tanto quanto no espaço físico, e na qualificação dos seus profissionais de atendimento, dos quais se exige habilidades nas relações humanas.

O comércio de hoje também passa por grandes transformações trazidas pelas mais variadas formas de venda, tais como, a venda porta a porta, pela internet, por telefone, pelos correios, entre outros. Mesmo com o avanço deste tipo de venda, ainda há dúvidas nestas compras, principalmente aquelas realizadas pela internet, uma vez que o consumidor tem desconfiança quanto a qualidade do produto e a garantia da entrega. Outro fator importante, é que as pessoas gostam de comprar vendo e tocando a mercadoria.

Neste sentido, a relação do comércio com a cidade fica evidente, onde há necessidade do consumidor procurar por mercadorias que possam ser vistas e tocadas. A cidade virtual já não tem essa possibilidade, pode-se ver a mercadoria através de fotos, mas não há como tocar antes da efetivação do pagamento.

Na relação com a cidade, há possibilidade de troca de mercadoria na mesma hora da compra, pode verificar defeitos de fábrica, além da procura por preços menores. Outra vantagem de comprar na cidade é que ao se procurar por determinado produto, encontram-se outras mercadorias expostas que podem ser adquiridas sem uma prévia intenção. Isto ocorre tanto nos Centros tradicionais como em qualquer tipo de loja ou serviço oferecido nas cidades no comércio formal e informal.

Com todas as opções de compras, o comércio tradicional diminuiu muito as vendas nos últimos tempos. Apesar do avanço tecnológico com vendas à distância, as vendas nos centros tradicionais caíram um pouco, não por causa deste novo método de comprar, mas pela falta de segurança, degradação do espaço público, enfim vários problemas que afastam a população à procura de locais mais seguros e confortáveis.

Nas pequenas cidades ainda se encontram mascates vendendo pequenos objetos porta à porta, visto muitos destas cidades não ter acesso a outros tipos de compras. Geralmente isto ocorre em pequenos povoados ou nas cidades grandes em bairros de renda média e baixa.

Já as compras à distância ocorrem mais em bairros de classe média e alta onde as facilidades são maiores e as formas de pagamentos são mais acessíveis a este tipo de população pelo fato de alguns casos serem exigido cartão de crédito e conta em banco, artifícios que a classe de baixa renda e alguns de classe média não dispõe.

As compras à distância aqui citadas, são aquelas ligadas à internet, catálogos e aquelas veiculadas na TV a cabo, caracterizadas por compras com cartão de crédito ou transferência bancária. As classes médias e baixas não têm acessos muitas vezes nem à internet, muitos não têm nem computador ou mesmo nunca viram um aparelho deste porte.

Isto ocorre não só nas cidades pequenas, mas também nos bairros de classe baixa. Nas pequenas cidades ainda se pode ver tipos de comércio da forma tradicional, compras à vista ou com anotações em cadernetas em pequenos estabelecimentos, chamados de “mercadinhos” ou “venda”, onde a confiança na população se dá de forma espontânea, pois a sociabilidade entre seus membros é bem visível pelo fato da cidade ser pequena e o fator família ainda ser importante, pois há venda pelo conhecimento da família ali conhecida.

Portanto a relação cidade-comércio está diretamente relacionada com as questões de economia, sociabilidade, meio ambiente e espaços urbanos, possibilitando um grande encontro de culturas e diversidade de atividades.

Contudo, os espaços urbanos vêm sofrendo degradações de variadas formas, sejam físicas ou ambientais que invade os espaços privados de forma a não oferecer mais as

vantagens que se tinham antes, como por exemplo, os locais de encontro, moradias tranquilas e espaço comercial acessível.

## 1.2 A degradação do espaço urbano comercial

Reconhecem-se no centro urbano comercial várias formas de degradação as quais são comuns nas diferentes cidades, especialmente do Terceiro Mundo. Sejam nas estruturas das edificações, sejam nos espaços públicos, tanto o espaço físico quanto em termos de qualidade do ambiente construído.

As estruturas das edificações sofrem com o descaso dos proprietários. A manutenção ou restauração de edificação com característica histórica tem um custo alto, principalmente nos casos em que não só a fachada esteja deteriorada, mas também grande parte interna das mesmas.

Há casos em que o descaso é tão grande que se podem encontrar árvores crescendo na estrutura do prédio, como mostrado na figura 01. Além de árvores também aparecem vários musgos ou lodo nas mesmas. As igrejas são as mais afetadas por causa do tempo e depende na maioria das vezes do poder público.



**Figura 01** – Fachadas com árvores e musgos

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Por ser mais antigas, as edificações religiosas católicas sofrem depreciação com o passar do tempo sem a manutenção e preservação adequada. Tais ordens religiosas representam a História da cidade quando a Igreja detinha o poder. No entanto, essas edificações estão em sua maioria com sua cobertura arruinada, algumas até abandonadas pelo tempo, onde só existem as fachadas.

As edificações também não têm manutenção permanente. Algumas nunca foram trabalhadas em prol de melhoria. Alguns empresários não se importam com a parte externa da loja onde os clientes não procuram olhar. A maioria só tem interesse em apresentar apenas aquilo que a população vê de imediato. Ou seja, a parte superior das edificações é mantida como se nem existissem. Outras encobertas totalmente por placas de PVC. As figuras abaixo mostram alguns exemplos destes descasos onde a placa dá uma impressão de que vai cair em cima da população por ser tão grande e com desenhos enormes.(Figura 02)



**Figura 02** – Fachada parcialmente coberta com modificações externas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

A maioria das edificações antigas, apesar da falta de manutenção, ainda são utilizadas por órgãos do Governo municipal ou estadual. Como se pode observar na figura 03 onde suas fachadas encontram-se deterioradas e sem uso efetivo do prédio, apenas serve como ponto de encontro para marginais.

Nos Centros urbanos tradicionais a deterioração das fachadas de tempos remotos é comum, geralmente estas não têm manutenção e nem conservação propiciando a entrada de marginais ou pessoas desabrigadas naquelas que se encontram abandonadas. As edificações que ainda têm um uso ou desenvolvem algum tipo de atividade comercial, são aquelas cujas fachadas estão parcialmente deterioradas com o pavimento térreo pintado ou coberto com placas de PVC.



**Figura 03** – Fachadas deterioradas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Os centros urbanos são dotados de uma infra-estrutura própria que os difere com relação a outros de bairros. Geralmente, nestes centros, há precariedade na infra-estrutura por falta de manutenção dos elementos construtivos como sistema viário, sistema sanitário, sistema energético, sistema de comunicações, equipamentos culturais, lazer e segurança pública.

A degradação do espaço urbano comercial parte do princípio de que o espaço urbano é aberto a todos, pertence à população que ali transita, seja durante o dia ou à noite. A partir do momento em que a infra-estrutura não satisfaz às necessidades da comunidade, surgem os problemas nas cidades de forma acelera, visto que um problema não resolvido no momento certo se acumula e daí por diante fica mais difícil conseguir solucionar.

Esses Centros vêm sofrendo certo esvaziamento, devido principalmente à precariedade dessa infra-estrutura, causando insegurança à população residente e usuária nos horários comerciais ou nos períodos de fechamento das lojas.

O sistema viário dos centros tradicionais geralmente são ruas antigas, estreitas e com pavimentação degradada. Não há efetivamente um trabalho de recuperação destas vias, apenas executam pequenas reparações, ou como chama a população “dão um banho de asfalto”, geralmente em ano de eleições. Como o serviço completo de reparação tem custo alto, o órgão responsável se vê na incumbência de executar apenas o “necessário”. Ou seja, aquelas operações “tapa buracos”. Esse tipo de operação resolve parcialmente o problema, ou melhor, aparentemente, pois em pouco tempo os buracos surgem novamente.

Este tipo de serviço, “tapa buracos”, como o nome mesmo diz, apenas tapam os buracos mais evidentes, aqueles maiores e mais vistos, onde há maior reclamação.

O sistema sanitário também é antigo em muitas cidades. A rede de esgotos já não suporta a quantidade de dejetos despejados na mesma, pois o número de habitantes cresceu e

e rede continua a mês de tempos remotos. Em alguns centros tradicionais o mau cheiro é evidente nas ruas onde existem grelhas que recebem as águas das chuvas ou outro tipo de dejetos causando um mau cheiro constante.

Quanto ao sistema energético, a fiação é antiga e exposta, muitos fios ficam emaranhados, como mostrado nas figuras 04. Ou seja, em muitos casos não se consegue ver nem à época em que a construção foi construída. Os fios aparentes são comuns em todas as cidades. Há cidade que já estão usando a fiação embutida, mas isto está sendo feito nos centros tradicionais ou locais com características históricas.

Pois o custo deste tipo de troca de material se tornaria inviável, visto que a cidade tem outras prioridades com carências mais necessárias e evidentes.



**Figura 04 – Fios emaranhados**

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O sistema de comunicações (telefones públicos) geralmente está numa quantidade suficiente. Existem muitos aparelhos nos centros, mas em alguns casos, a própria população os depredam através dos jovens de rua ou por vandalismo de jovens da classe média.

Outro tipo de degradação observada são os tipos de aparelhos que a cada dia ficam mais estranhos e volumosos. Os órgãos competentes começam a usar equipamentos com formatos que apresentem de certa forma alguma identidade da cidade, da forma como são colocados nos espaços públicos, muitas vezes cria um amontoado de equipamentos colocados num mesmo espaço que criam certa interferência visual na cidade. Figura 05.





**Figura 05** – Aparelhos telefônicos públicos

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

As formas dos equipamentos não são tão violentas, mas a maneira como são expostos, todos juntos em um mesmo local, acaba por fazer uma confusão de idéias que prejudica o visual da cidade.

Os equipamentos de lazer públicos sofrem com os jovens de rua que os usam de forma inadequada, ou mesmo, utilizam os equipamentos de parques infantis, como crianças que não tiveram isto na idade ideal. Desta forma usam os equipamentos infantis e terminam por danificá-los.

Quanto aos equipamentos culturais, há certa distância da população, pois sempre se ouviu falar em teatro, museu, mas muitos acreditavam que era um lazer para a população de poder aquisitivo maior. No entanto, com o passar dos anos, algumas cidades apresentam programas de lazer nestes centros culturais para acesso à toda população com preços acessíveis. Desta forma, tais equipamentos vêm sendo recuperados e mantidos tomando como base o acesso a todos.

Na maioria das cidades, a ausência de moradores nas áreas centrais resulta no abandono das mesmas à noite, deixando-as a mercê dos moradores de rua e marginais, pois estes procuram justamente os lugares desabitados ou fechados, sem muita agitação, sem vida. As crianças e jovens sem família e sem abrigo, procuram por espaços vazios e por comida, quando não encontram comida, drogam-se para suprir tal necessidade.

Essa população de rua encontra abrigo fácil nas ruas do Centro onde não há pessoas circulando à noite, da mesma forma que não encontram banheiro público, fazem suas necessidades básicas nas entradas dos estabelecimentos comerciais.

Os equipamentos culturais e de lazer deveriam estar em boas condições de utilização, mas muitas vezes os centros tradicionais não têm nem esses equipamentos, ou quando os tem, estão sem manutenção adequada para uso da comunidade.

Dentre as causas da violência urbana, a impessoalidade das relações entre jovens e adultos de rua e a população local evidencia a insegurança da utilização do espaço. Essa impessoalidade é vista de forma normal pelos habitantes, trabalhadores e passantes, uma vez que esses jovens são tidos como marginais, não importando a causa de suas atuações perante a sociedade.

A segurança pública é um dos itens mais preocupantes nas cidades. A falta de policiamento causa muitos constrangimentos à população. Ultimamente, o baixo salário dos policiais faz com que entrem em greve e os bandidos fiquem à solta. Como forma de pressão, os marginais procuram toda forma de assaltos. É evidente o número de assaltos em período de greve, pois os mesmos aproveitam o período para fazer pequenos e grandes furtos, ficam mais ousados sabendo que não há policiamento nas ruas.

A insegurança faz com que as pessoas fiquem em suas casas com medo de assaltos. E isto também está acontecendo nas residências, assaltos à mão armada. As cidades estão com um visual diferente, com fachadas em grades. Cada vez mais aumenta o número de assaltos e novas tecnologias surgem para proteção das edificações.

A maioria dos centros urbanos tem características comuns, a exemplo de esvaziamento das áreas no período noturno, do grande número de imóveis vazios ou subutilizados e infra-estrutura precária. São geralmente ambientes agitados durante o dia devido a grande oferta de comércio, serviços públicos e privados prestados à população.

Esta é outra forma de insegurança nos centros urbanos, à noite o policiamento é quase nulo. A única maneira de proteger as lojas é a contratação de vigias noturnos, geralmente lojas de uma rua ou mais contratam vigias durante a noite, mas estes também não ficam apenas em uma única loja. Outras lojas mantêm um sistema de segurança interno ou externo.

Este tipo de segurança particular tem alto custo e a maioria das pequenas lojas não conseguem tê-lo, daí, estas contratam vigias.

As fachadas estão cada vez mais cobertas de propagandas com platibandas de elementos publicitários e com a visão dos nomes das lojas bem acima da visão do observador. Os tipos de fachada utilizadas nos centros urbanos estão mais direcionados para longas avenidas, onde as pessoas passam de carro, explorando a distância que permite ler tais nomes e mensagens comerciais. Nos Centros urbanos apresentam-se diferentemente, pois a intenção

é atrair a atenção do cliente transeunte. No entanto, os empresários não atentam para este detalhe da fachada. Figura 06



**Figura 06** – Proporção entre a população e a altura dos nomes das lojas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Com o início da degradação dos espaços dos centros tradicionais<sup>1</sup>, por volta dos anos 1980 surgem os *shoppings centers* como uma nova forma de comércio, abrigando várias modalidades de comércio e serviço, como recreação, lazer e ambiente agradável, com áreas climatizadas e protegidas das intempéries, além de oferecer facilidade de estacionamento, este, um dos grandes problemas do Centro tradicional.

As primeiras lojas tinham estacionamento na parte posterior, próximo aos serviços de carga e descarga e coleta de materiais.<sup>2</sup> Logo se percebeu que a era dos motoristas particulares tinha acabado e a mulher começava a assumir importante papel na vida social e econômica como grande consumidora de produtos e serviços. Desta forma, os estabelecimentos deste porte começaram a localizar as áreas de estacionamento na parte frontal das rodovias.

As áreas de carga e descarga são áreas destinadas aos homens que trabalham, muitas vezes, estão suados ou mesmo com as roupas sujas de material do próprio trabalho. Daí, com a entrada da mulher no consumo de produtos e serviços, observou-se que não era adequada a entrada da mesma pelo mesmo local dos trabalhadores. Por conta disso, houve a mudança nos grandes centros comerciais do local dos estacionamentos.

<sup>1</sup> Centros da cidade, local de comércio, o bairro Centro de uma cidade.

<sup>2</sup> VARGAS, 2001, p.253.

Esses centros comerciais tinham tamanhos superiores a 100 mil metros quadrados e o que mais chamava a atenção da população, era a separação entre os espaços destinados a pedestres e automóveis, coisa que o centro tradicional não consegue resolver devido ao grande congestionamento das áreas pelos automóveis.

O congestionamento dos centros tradicionais pelos automóveis causa outro tipo de degradação, a derrubada de grandes edificações de tempos remotos para dar abrigo aos automóveis visto à falta de estacionamentos públicos. Tais edificações são derrubadas geralmente na madrugada onde não há fiscalização, pois os investidores acreditam que áreas para estacionamentos são mais lucrativas que investir em revitalização das edificações degradadas pelo tempo e pela falta de manutenção. A Figura 07 apresenta espaços abertos servindo de estacionamentos privados, antes ocupados por prédios com características históricas.



**Figura 07** – Áreas vazias para estacionamento – Maceió/AL  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O grande número de automóveis tem causado grandes congestionamentos nas cidades. Este aumento incessante de veículos particulares ocupa espaços públicos e privados, invadem calçadas, parques, praças, e contaminam a atmosfera não só com os gases que emitem, mas também pelo barulho de motores e buzinas, causando danos à saúde da população.

“A pior forma de desperdício de recursos – inclusive de tempo – se dá no transporte urbano. Em todas as metrópoles latino-americanas, o automóvel particular é maciçamente utilizado como único meio de transporte por um segmento da população urbana. Como o crescimento do parque automotivo é várias vezes mais rápido que a construção de vias de trânsito, os congestionamentos se agravam constantemente. Esse fenômeno tem efeitos acumulativos, já que a obstrução das vias pelo excesso de veículos determina uma diminuição subsequente da capacidade do transporte público graças à redução da velocidade de ônibus e outros veículos de transporte coletivo.” (ALVA, 1997, p.47)

Outro ponto a destacar é que as edificações de centros tradicionais não têm local para estacionar os automóveis dos moradores, evidenciando a necessidade à procura de moradias que tenha espaço para abrigo de automóvel. Daí surge mais um motivo para o esvaziamento dos moradores para outros bairros. Aqueles que não possuem automóveis, ainda continuam a morar no bairro, ou mesmo, alguns que possuem o veículo, procuram estacionar os mesmos nas ruas próximas com a insegurança de roubos.

A invasão dos automóveis e depois dos transportes coletivos permitiu a abertura de grandes avenidas, onde antes tinham edificações de séculos passados. Além destas avenidas, os serviços de saneamento básico não cresceram com o desenvolvimento, com isso o sistema de saneamento básico das habitações iniciam um processo de poluição dos riachos que estão ao redor da cidade. Os dejetos começam a serem jogados diretamente para os riachos, que deixam de ser lugar de banho para se tornar um ambiente mal cheiroso e poluído.

Com essa nova maneira de poluir o espaço social habitado e comercializado, os investidores percebem a necessidade de criar edifícios com fins comerciais mais agradáveis e confortáveis, onde se possa comprar e ao mesmo tempo usufruir dos serviços oferecidos, como por exemplo, as praças de alimentação, como um grande espaço aberto, seguro e confortável.

Nos centros tradicionais, não existe este tipo de serviço coletivo (praças de alimentação), as pequenas lanchonetes e restaurantes geralmente, não estão localizados em pontos comuns, como também outros tipos de comércio e serviço. Neles não há uma ligação direta entre os vários setores do comércio. As atividades comerciais são oferecidas de forma desorganizada, onde os produtos são vendidos em áreas diferentes, não há ruas de departamentos iguais. É preciso procurar por produtos diferentes em diferentes ruas. No entanto, consegue alojar todo tipo de mercadoria e serviço, do mais baixo ao mais alto valor, com qualidade variável do melhor ao pior produto.

No caso dos centros comerciais, os *shoppings centers* ou galerias, podem-se encontrar vários produtos num mesmo ambiente e com preços variados. Neste caso, as variações do tipo

de produto oferecido são praticamente iguais, lojas de departamentos com segmentos do vestuário, cama, mesa e banho, bem como a venda de calçados. Estes são geralmente os tipos mais comuns em todos os *Shoppings centers*.

Os centros comerciais<sup>3</sup>, em conjunto com os hipermercados, constituem as formas de comércio que mais alterações têm produzido nos hábitos de consumo, de abastecimento, e na ocupação dos tempos livres. Além de local de compras, onde os indivíduos podem satisfazer as suas necessidades e desejos de consumo, constituem também lugares privilegiados para o lazer, o convívio, o entretenimento e a cultura.

A tipologia dos centros comerciais varia de acordo com sua localização, atratividade, poder de consumo, entre outros. Os tipos básicos são de vizinhança ou proximidade, de bairro ou comunidade e os regionais.

Os centros de vizinhança possuem um pequeno número de estabelecimentos e fazem da conveniência e da comodidade a sua atratividade, geralmente restritos a sua área de influência. Os centros de comunidade implantando-se preferencialmente nos nós viários suburbanos ou nos centros urbanos.

Os centros regionais são promovidos por grandes empresas imobiliárias ou da distribuição, nacionais ou em parceria com grupos internacionais. Distinguem-se das anteriores categorias pela complexidade do seu *mix* comercial, que reúne uma grande variedade de funções centrais, pela diferenciação da arquitetura, pela gestão por empresas especializadas e pela maior dimensão. Devido ao tráfego que geram são localizados em áreas de grandes eixos viários próximos às concentrações de aglomerado populacional e com renda média alta.

Com a finalidade de fidelização de clientes, esses estabelecimentos sobressaem também pela comodidade e principalmente por oferecer horário de funcionamento diferente dos centros tradicionais.

Os centros tradicionais ficam obsoletos com relação aos centros comerciais modernos, visto que as vantagens destes são em termo de conforto e atratividade para o cliente. Há um maior investimento em marketing nos centros comerciais por ter uma única administração que trabalha voltada para o conjunto.

Enquanto nos centros tradicionais, os estabelecimentos são individualizados. Existem associações, comissões, tipos variados de organizações que visam a melhor qualidade no atendimento ao cliente. Mas trabalhando desta forma, muitas vezes, há conflitos entre os

---

<sup>3</sup> *Shoppings*, galerias, prédios comerciais.

empresários e as divergências aparecem de várias formas, seja quanto ao custo ou mesmo quanto ao gosto individualizado.

Com essa nova visão de espaço conjunto, os administradores e comerciantes varejistas dos centros tradicionais, sentem a necessidade de se juntarem para criar ações estratégicas de recuperação dos centros tradicionais, através de técnicas de revitalização, para que haja uma reestruturação do espaço urbano degradado. No entanto, a visão de revitalização ou requalificação deste, causa algumas divergências entre o poder público e o privado.

### **1.3 Revitalização, reestruturação e requalificação.**

Os termos utilizados na atualidade para intervenções urbanísticas vêm sofrendo modificações ora, chama-se restauração, revitalização, renovação, reestruturação, requalificação ou mesmo reabilitação, porém todos com o mesmo intuito de trazer novas modificações ou alterações no ambiente urbano e construído.

Os princípios de revitalização de centros urbanos surgiram em reação às ações de renovação urbana que dominaram as intervenções urbanísticas entre as décadas de 1930 e 1970, marcadas pelo urbanismo modernista.

As discussões sobre monumentos históricos inicia-se na Conferência do Escritório Internacional dos Museus, em Atenas no ano de 1931, onde foram expostos os princípios gerais e as legislações referentes à proteção dos monumentos de interesse histórico, artístico ou científico. O documento final desta conferência chama-se Carta de Atenas.

Em 1933, outra Carta de Atenas foi consolidada no 4º Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), também realizado em Atenas, obteve-se a Carta do Urbanismo onde foram analisadas 33 cidades mostrando um estudo crítico em vários assuntos: habitação, lazer, trabalho, circulação, e patrimônio histórico das cidades. Este documento apresenta de forma clara os maiores problemas encontrados nas cidades apontando um direcionamento adequado do ponto de vista da melhoria da qualidade de vida do cidadão com a cidade.

Em 1964, aprova-se um documento intitulado Carta de Veneza, onde descreve a orientação sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios históricos. Tal carta pôde atribuir conceitos aos bens culturais e, abriu a discussão sobre preservação dos espaços onde estão inseridos os monumentos históricos, dando aos mesmos uma função social.

“O restauro é um tipo de operação altamente especializado. O seu objetivo é a preservação dos valores estéticos e históricos do monumento, devendo ser baseado no respeito pelos materiais originais e pela documentação autêntica.”  
(CARTA DE VENEZA, 1964. Art.9)

Em 1967 em Quito foram discutidos os problemas relacionados ao desenvolvimento econômico e a proteção do patrimônio cultural na América Latina. Neste encontro foi analisado o acelerado empobrecimento dos países latino-americanos devido ao abandono e ruína dos patrimônios arqueológico, artístico e histórico. Daí surge a solução para tais problemas no sentido de viabilizar a recuperação dos bens patrimoniais através da parceria entre setor privado e público.

A reestruturação urbanística é definida na Carta Italiana del Restauro, em 1972. Tal carta aborda os estudos do ponto de vista funcional, tecnológico e de uso, entre o território, a cidade e o centro histórico. Neste trabalho será discutida a reestruturação urbanística do Centro Comercial de Maceió através de sua funcionalidade, utilização dos espaços e identidade cultural.

**Reestruturação urbanística** – Tende a consolidar as relações do centro histórico e, eventualmente, a corrigi-las onde houver necessidade, com a estrutura territorial ou urbana com as quais forma unidade. É de particular importância a análise do papel territorial e funcional que tenha sido desempenhado pelo centro histórico ao longo do tempo e no presente. Nesse sentido é preciso dedicar especial atenção à análise e à reestruturação das relações existentes entre centro histórico e desenvolvimentos urbanístico e edifício contemporâneos, principalmente a partir do ponto de vista funcional e, particularmente, com referência às compatibilidades de funções diretores. (IPHAN, 1995. pg.214)

Segundo Ferdinando de Moura, a reestruturação urbana deverá ser um programa de integração física de comunidades urbanas ao conjunto dos sistemas de serviços da cidade. Por reestruturação urbana o autor compreende:

...por reestruturação urbana compreendemos o beneficiamento dos espaços de uso e domínio público, com remanejamento ou redimensionamento e correção dos espaços de permanência ou circulação coletivas, ou de equipamentos e espaços dos sistemas de serviços urbanos, por necessidade de novos usos ou por pressão de maior demanda. (RODRIGUES, 1986, p.72)

A Convenção de Paris de 1972 trata da salvaguarda do patrimônio mundial, cultural e natural, definindo claramente o que deverão ser considerados como patrimônio cultural e patrimônio natural como meio de proteção nacional e internacional. No documento são considerados como patrimônio cultural, os monumentos, os conjuntos e os lugares. Como patrimônio natural, os monumentos naturais, as formações geológicas e fisiográficas e os sítios naturais ou as zonas naturais. (IPHAN, 1995. pg.178)



No Brasil, em 1987, acontece o 1º seminário brasileiro para preservação e revitalização de centros históricos, obtendo-se um documento intitulado, Carta de Petrópolis. Tal carta trata da definição de Sítio histórico urbano (SHU) e de como deverá ser feita sua preservação com ações integradas entre órgãos federais, estaduais e municipais e, da comunidade interessada nas decisões de planejamento. Apresenta os diferentes tipos de instrumentos para a proteção legal do SHU como: tombamento, inventário, normas urbanísticas, isenções e incentivos, declaração de interesse cultural e desapropriação. (IPHAN, 1995. pg.330)

Em 1986, tem-se a Carta de Washington que trata da salvaguarda das cidades históricas. Este documento define os princípios e os objetivos, os métodos e os instrumentos de ação apropriados a salvaguardar a qualidade das cidades históricas, a favorecer a harmonia da vida individual e social e a perpetuar o conjunto de bens que, mesmo modestos, constituem a memória da humanidade. (IPHAN, 1995, pg.323).

Quanto a salvaguarda das cidades históricas, trata das medidas necessárias a sua proteção, a sua conservação e restauração, bem o desenvolvimento e a adaptação à vida contemporânea.

Todos os documentos tratam de patrimônio artístico, cultural e arquitetônico, suas definições e meios de preservação e conservação dos bens móveis e imóveis. A preocupação com o espaço urbano e patrimonial da cidade afirmar a necessidade de projetos de planejamento urbano visando a reestruturação urbanísticas dos centros históricos com a integração dos outros bairros da cidade.

Segundo Maricato (2001, p.125), renovação é uma ação cirúrgica destinada a substituir edificações envelhecidas, desvalorizadas, que apresentam problemas de manutenção, por edifícios novos e maiores que, invariavelmente, são marcados por uma estética pós-modernista.

A mesma autora afirma que reabilitação ou requalificação é uma ação que preserva o mais possível, o ambiente construído existente e dessa forma também os usos e a população moradora, pois este tipo de intervenção deve valorizar as potencialidades sócio-econômicos culturais e funcionais bem como à melhoria da gestão local.

A revitalização se dá pelos critérios de funcionalidade, política, sociabilidade e aspectos ambientais. Para que uma revitalização seja efetiva, deve-se considerar as características básicas de humanização dos espaços coletivos como praças, valorização de marcos históricos e simbólicos que ainda existam, incremento dos usos de lazer se houver e

implementar novos usos ou antigos, incentivo à moradia de cunho social para pessoas que trabalhem na área e que não tenham carro, preocupação com aspectos ecológicos e principalmente, deve-se contar com a participação da opinião da comunidade no processo de elaboração e concepção do projeto.

A cultura local é outro fator importante a se considerar nos projetos de requalificação, visto que os centros urbanos reservam a história da cidade com seu patrimônio histórico, artístico, cultural, o qual deverá inclusive prever atividades de lazer para os usuários, como diversificações de atividades.

No Brasil, as ações de requalificação se iniciaram no final dos anos 1990 com projetos pontuais. As cidades de Salvador, São Luís, Recife, Porto Alegre, Rio de Janeiro, São Paulo, Aracaju, Maceió, são exemplos de cidades que implantaram projetos de revitalização ou de requalificação de centros urbanos.

Em Maceió, o termo utilizado inicialmente para os trabalhos a serem realizados no Centro era de Revitalização, mas depois de certo tempo o Projeto de Revitalização mudou para Requalificação sugerindo uma mudança na definição dos termos como apresentado no Glossário.

A ação é tão importante que instituições financeiras, a exemplo da Caixa Econômica Federal, Banco Mundial, Banco do Brasil e outros agentes comerciais vêm trabalhando a questão da moradia no centro através de financiamento para restauração de imóveis de interesse histórico cultural nas áreas centrais.

Nos centros urbanos, os espaços destinados às futuras moradias, são geralmente os pavimentos superiores de lojas comerciais, locais subutilizados ou desocupados, ocasionando furtos nas lojas, pois muitos não têm uma boa estrutura física.

Com a valorização do imóvel para moradia, os centros ficariam mais seguros, com vida noturna, e, as lojas teriam uma segurança extra através dos inquilinos.

Um centro seguro, iluminado com um ambiente urbano limpo e sadio, irá despertar interesse nos agentes imobiliários, valorizando a área e seus espaços.

Transportes públicos são todos evidenciados em centros urbanos, uma vez que recebem transportes coletivos de todos os bairros. São grandes bolsões de transportes, pois ao mesmo tempo em que todos os bairros das cidades convergem os coletivos públicos para os centros, há ainda algumas cidades que usam os trens urbanos. Há cidades que utilizam o trem urbano antigo, outras já estão mais modernas, utilizando metrô subterrâneos e terrestres.

Em cidades pequenas, encontram-se novos tipos de transportes de passageiros, como por exemplo, as motos, usadas para transportar pessoas como meio de veículo, substituindo os táxis, por serem mais baratos e também por transportar apenas uma pessoa na “garupa”. Este tipo de transporte é muito utilizado nas pequenas cidades de interiores, nas capitais ainda não se vê muito o uso de tal veículo para transporte.

No entanto está muito comum encontrar o uso de bicicleta nas capitais, principalmente como transporte para se deslocar ao trabalho. Não importa a distância percorrida, mas o fato do custo ser menor, ou melhor, não há custo além do valor pago pelo transporte que acontece uma única vez.

As vantagens de morar no centro são muitas desde a oferta de emprego à mobilidade de locomoção dos trabalhadores, tendo assim uma qualidade de vida mais saudável, visto que terão, por exemplo, horário para uma refeição sadia, poderá tomar um banho no horário de almoço, e, o salário renderá mais, uma vez que não a utilizarão para o transporte.

No entanto, para que a requalificação aconteça se faz necessário criar linhas de financiamento específicas para compra, reforma e incentivo à iniciativa privada para melhoria de edifícios de valor histórico.

Outro fator a considerar em aproveitamento parcial ou total da obra, é a qualificação de profissionais da construção civil num trabalho mais artesanal, de adaptação. Nos casos de reforma, deverá ser prevista novas tecnologias, exigindo novos equipamentos e novos materiais para a perfeita adequação do antigo com o novo.

As poucas moradias que sobrevivem são de antigos moradores que preferem continuar onde estão devido à variedade de produtos e serviços oferecidos e, à mobilidade dos serviços de saúde, pois muitos destes moradores são idosos.

A qualidade ambiental de centros urbanos é uma característica diferenciada de outros bairros. As áreas centrais são dotadas de ruas para pedestres, visando a sua segurança e a redução da contaminação dos gases emitidos pelos automóveis. Espaços públicos são mais valorizados com projetos culturais nos horários de lazer dos trabalhadores e usuários.

Alguns edifícios de importância estética ou histórica poderão abrigar centros culturais ou centros de apoio ao cidadão.

As sedes dos órgãos governamentais procuram localizar-se em bairros distantes do centro, afastando-se do possível perigo. Atualmente, em algumas cidades, como por exemplo, Maceió, o Centro tradicional, torna-se a base principal dos órgãos governamentais visando à

melhor satisfação do cidadão levando-o a percorrer caminhos menores para resolução de seus problemas e dúvidas.

Nos anos 1950 não havia uma legislação específica para áreas de valor histórico. A partir de 1960 a gestão pública brasileira instituiu nova legislação para áreas de interesse público com definição específica sobre as limitações de mudanças físicas e funcionais dos edifícios de valor histórico. Com esta nova visão, as cidades buscam revitalizar, requalificar ou reestruturar os centros tradicionais urbanos de modo que possam melhorar as condições de acessibilidade e qualidade do ambiente.

A partir da década de 90 vem se desenvolvendo o projeto de lei federal de desenvolvimento urbano como marco referencial da Constituição brasileira de 1988. No período de 1990 a 1999 ocorreram vários processos de negociação para instituição desta lei denominada “Estatuto da Cidade”. Nestas negociações houve participação de diversos atores sociais.

No ano de 1999 foi estabelecida uma parceria entre a Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados e o Fórum Nacional de Reforma Urbana, com o desencadeamento de um processo democrático envolvendo diversos atores da sociedade e órgãos governamentais, visando a elaboração de um substitutivo regulamentando os instrumentos de política urbana que contemplasse os interesses essenciais de cada setor.

No final de 1999 foi aprovado por unanimidade este substitutivo do Estatuto da Cidade na Comissão de Desenvolvimento Urbano. No final de 2000, o Estatuto da Cidade foi aprovado na Comissão de Constituição e Justiça, adotando basicamente o substitutivo da Comissão de Desenvolvimento Urbano. No início de 2001, o projeto obteve a aprovação final na Câmara dos Deputados e retornou finalmente para o Senado Federal, tendo sido aprovado por unanimidade na Comissão de Assuntos Sociais. No dia 18 de junho desse mesmo ano, houve a aprovação final no plenário do Senado, também por unanimidade. O Senado Federal aprovou sem nenhuma alteração o substitutivo aprovado na Câmara dos Deputados.

No dia 10 de julho de 2001 a lei do Estatuto da Cidade (Lei 10.257) foi sancionada pelo Presidente da República com um veto significativo com relação ao instrumento de regularização fundiária da concessão especial de uso para fins de moradia. (estatutodacidade.org.br, 2005)

Planejar o futuro da cidade, incorporando todos os setores sociais, econômicos e políticos que a compõem, de forma a construir um compromisso entre cidadãos e governos na

direção de um projeto que inclua todos, é o desafio que o Estatuto da Cidade impõe a todos os Planos diretores, obrigatórios para cidades brasileiras até 2006. (Ministério das cidades)

Apesar de ter sido oficialmente aprovada em 2001, várias cidades já haviam começado a implantar a Lei que trata do Plano Diretor a exemplo de Recife, Natal, São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, entre outras.

O Plano Diretor é o instrumento global e estratégico da política de desenvolvimento urbano e de orientação de todos os agentes públicos e privados que atuam na cidade. (Lei Orgânica de São Paulo, 2001. Art. 150).

Como instrumento básico da política de desenvolvimento do município, tem como finalidade principal orientar a atuação do poder público e da iniciativa privada na construção dos espaços urbano e rural na oferta dos serviços públicos essenciais, visando assegurar melhores condições de vida para a população e melhoria do espaço urbano construído.

O Plano é feito com a participação da população através de audiências públicas e debates, com participação do Prefeito, da Câmara municipal, do setor privado, das organizações não governamentais.

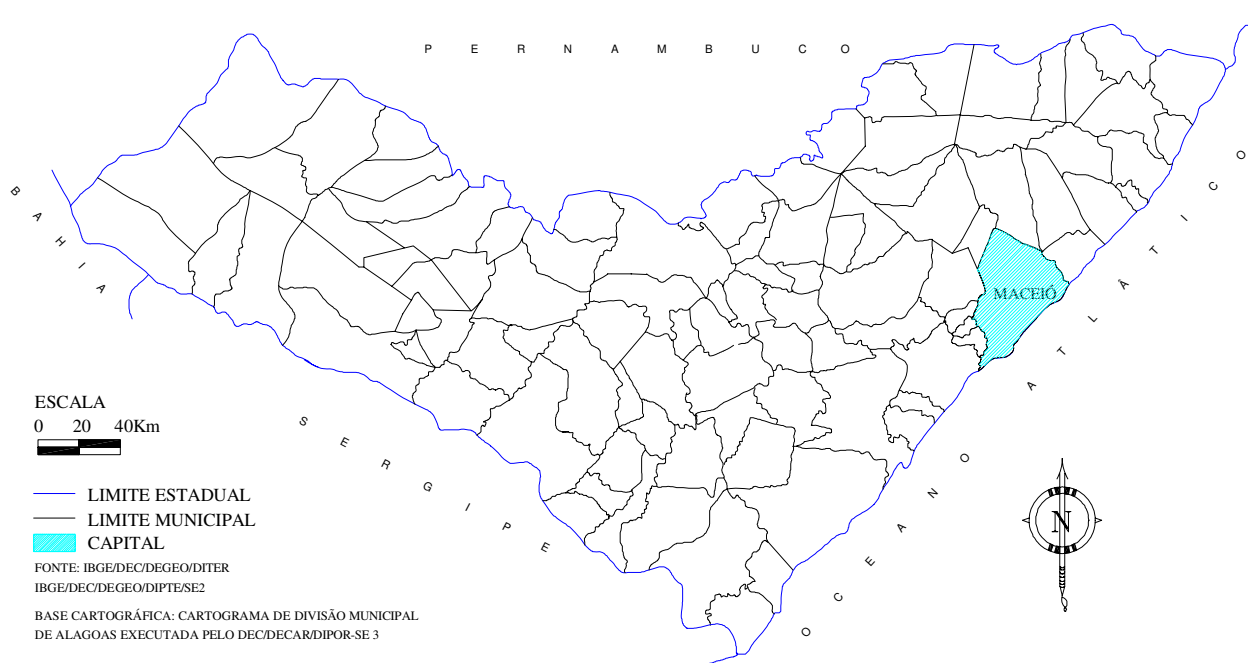
As cidades devem desta forma, planejar o desenvolvimento urbano com a participação de todos os cidadãos de forma a qualidade de vida da população local e não apenas com algumas classes sociais como citado acima.

A partir desta discussão, tratar-se-á no Capítulo 2 sobre o Centro urbano de Maceió, através de pesquisas locais e históricas visando uma melhor compreensão sobre a forma e o espaço da cidade identificando os principais pontos positivos e negativos para o aproveitamento real das possíveis modificações oriundas de um planejamento urbano de qualidade.

## 2 O CENTRO URBANO DE MACEIÓ: FLORESCIMENTO E DECADÊNCIA

### 2.1 Antecedentes históricos: a evolução urbana e o Centro comercial

Maceió, capital de Alagoas, é uma cidade que está implantada na porção leste de Alagoas (Mapa 1), e possui uma superfície total de 508 Km<sup>2</sup> em sua área urbana e considerada de expansão urbana. Tem por limites, ao Norte o município de Flexeiras; ao Leste o de Paripueira e o Oceano Atlântico; ao Sul, os municípios de Santa Luzia do Norte e Coqueiro Seco; e à Oeste, os municípios de Satuba, Rio Largo e Messias.



**MAPA 1** – Maceió no contexto de Alagoas

Fonte: IBGE, 2000.

A Região Lagunar de Maceió, localiza-se entre as seguintes coordenadas geográficas (geodésicas), com os meridianos de 35°40'00" WGr e 36°02'00" WGr, e os paralelos de 9°28'00"S e 9°50'00"S. (LIMA, 1990, p.27)



O estudo do Centro Comercial exige que se observe, ao menos em breve relato a evolução urbana de Maceió onde são apresentados fatos históricos relevantes deste bairro como área importante e pioneira do desenvolvimento econômico e da urbanização da cidade, ligada ao mar. Os fatos serão apresentados a partir de sua evolução do espaço urbano em partes: a situação inicial, a irregularidade do traçado, as ruas e praças, as quadras e os lotes; a evolução de alguns bairros ligados diretamente ao Centro; e suas construções residenciais, religiosas e oficiais. A cronologia dos fatos históricos encontra-se no Apêndice A.

Os colonizadores portugueses, por razões militares, administrativas e econômicas, sempre procuraram iniciar o povoamento de uma região, em locais predominantemente litorâneos. Assim aconteceu com Maceió nascida desse povoamento, quando D. Pedro II, em 1673, manda o governador geral Visconde de Barbacena, assentar suas bases no Porto de Jaraguá. (COSTA, Craveiro, 1981, p.7). A intenção era evitar o comércio ilegal do Pau-Brasil por navios estrangeiros.

Entretanto, já existia registro da ocupação do atual território de Maceió, o atual bairro de Pajuçara, em 1611 sob a forma de uma escritura de doação de uma casa coberta de telha de Manuel Antonio Duro que data de 1611 em escritura de doação a este sesmeiro. Desta feita, percebe-se que o povoamento iniciou-se na costa de Pajuçara (bairro litorâneo).

No entanto isto não parece ter ocorrido nesta época, porque o referido governador não teria dado importância devida à defesa das terras. Sendo assim, este assentamento só se deu de fato um século e meio depois sob o governador Melo Póvoas, em 1820 levantando o forte de São João.

A definição do local do assentamento se deu pelo fácil acesso, pelas elevações do relevo, que favoreciam a defesa do sítio que facilitava as vias de comunicação marítimas e fluviais.

Segundo o historiador Murilo Costa (1966) a povoação teve início em uma parte da área atualmente ocupada pelo bairro Poço, e a partir daí foi se expandindo, disseminando-se em grupos de pequenas habitações. Ao chegarem às imediações da Praça da Matriz (Praça D. Pedro II), foi construído o primeiro engenho bangüê, suas senzalas e sua igreja.



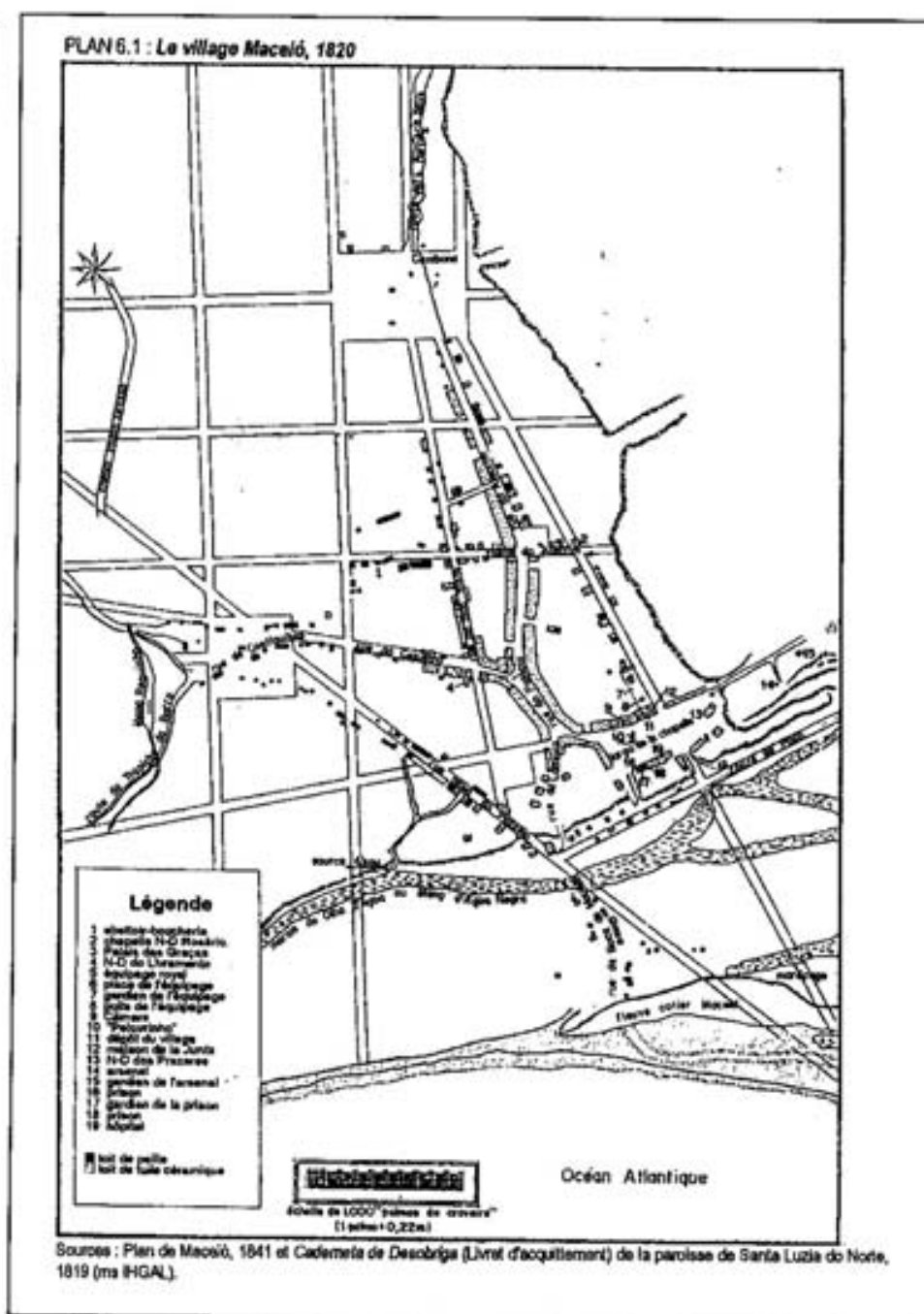
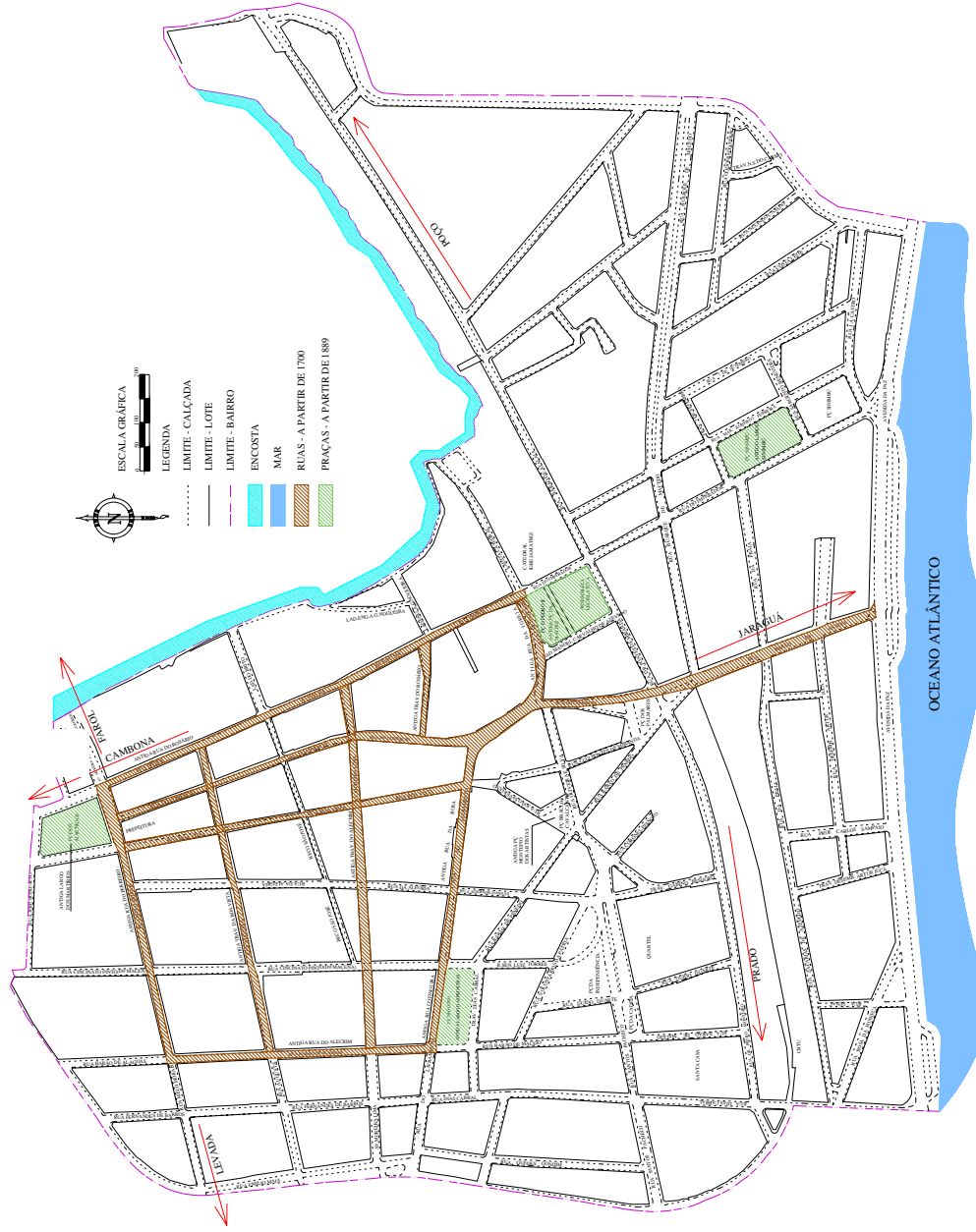


Fig.nº 02 - 1º Mapa da vila de Maceió/ 1820

Fonte: "La production de l'espace à Maceió(1800-1930)"- Tese de Doutorado da Profª Verônica Robalinho Cavalcanti. Université de Paris/Paris 1998.

### MAPA 3 – Vila de Maceió em 1820

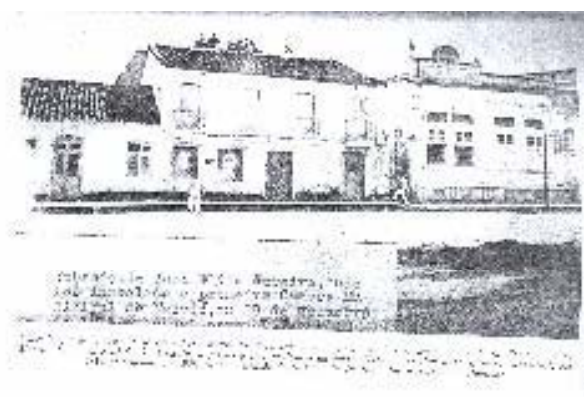
Fonte: CAVALCANTI, 1998



**MAPA 4 - Centro de Mació com sua evolução**  
 Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.  
 Desenho: SANTOS, 2004.

As principais ruas que aparecem nos supracitados mapas (Mapa 04, p.52), a exemplo da Rua do Comércio e Rua da Ladeira serviam como meio de ligação entre os povoados ou bairros próximos de Jaraguá e Cambona, onde os carros de bois passavam com as mercadorias que chegavam do porto de Jaraguá. Eram estreitas, sem calçamento e sem calçadas para os pedestres, mas a população as usava principalmente nos dias festivos, e de procissões. Por elas transitavam tanto os pedestres quanto os cavaleiros e carroças.

As ruas eram constituídas por fileiras de casas construídas sobre o alinhamento e sobre os limites laterais do terreno com as aberturas diretamente para a rua. (Figura 08) Eram casas do tipo geminadas, uma ao lado da outra sem abertura entre ambas, como meio de segurança. As esquadrias eram do tipo de abrir em formato retangular com vidros e madeira. Algumas do tipo veneziana e outras totalmente fechadas, tipo chapas de madeira.



**Figura 08** – Casas geminadas com aberturas para a rua  
Fonte: Craveiro Costa, 1981, p.41.

Até 1700 só existiam algumas ruas como Rua do Comércio e Rua Barão de Anadia. Neste ano criou-se a Vila de Maceió com as seguintes ruas: Rua da Rosa (Rua do Livramento), Rua da Igreja (Rua 2 de dezembro), Rua da Boa Vista (prolongava-se pela Rua da Lama, hoje Rua 12 de junho, era conhecida como a Rua elegante da época), Rua do Rosário, Rua do Alecrim (Rua Barão de Alagoas), Travessa do Alecrim (Rua Moreira Lima), Rua do Ferreiro (Rua Melo Moraes), Rua do Cotinguiba (Pç. Deodoro), Trav. Da Boa Vista (Rua Augusta), Trav. Do Rosário (Rua Domingos Moeda), Beco do Padre Francisco (prolongamento da Rua Ladislau Neto). Abelardo Duarte (1978) faz comentário sobre o desaparecimento dos nomes das ruas antigas trocadas pelos nomes atuais que homenageiam cidadãos aos quais não viveram nesta

terra. O Mapa 4 mostra as ruas atuais com os nomes antigos, e, a configuração destas ruas que não sofreram alterações.

Sua paisagem poética de ruas cujos nomes ainda não haviam desaparecido apagados pelos eternos aduladores que sacrificam uma Rua do Sol pelo nome de um paraibano que nada de relevante teve na História da cidade. Rua dos Quilombos, das Caeiras, Pescoço do Ganso, Rua do Meio, Cacimba do Braga, Queimado, Alecrim, Rua da Praia, Augusta, Boa Vista, Santa Cruz, tudo desapareceu na ânsia de fazer-se barretadas aos heróis do dia... (DUARTE, 1978, p.126).

Atualmente esses nomes e tantos outros são trocados a cada novo governo com leis aprovadas pelos vereadores com o intuito de homenagear alguém da família que muitas vezes não fez absolutamente nada em prol da cidade. As leis para trocarem os nomes das ruas são aprovadas sempre que surge algum motivo emocional ou de cunho político. Assim, com as mudanças das ruas, a população fica sem saber ao certo seu próprio endereço, já que surgem tantos nomes novos.

As praças eram o centro das reuniões cívicas e populares. A Praça da Matriz (hoje D.Pedro II) era o ponto principal da época e nela foi instalado o Pelourinho, símbolo da autonomia municipal construído de pedras. Esta praça chamava-se largo do pelourinho ou Praça da Matriz devido à localização da Igreja Matriz em um de seus arredores. (Figura 09)



**Figura 09 - Praça da Matriz**  
Fonte: Felix Lima Júnior, 1976.

Com o crescimento, novas ruas e ladeiras vão sendo abertas. O crescimento da vila é lento. Esse desenvolvimento se deu mais rápido com as vantagens das facilidades de interesse da

agricultura e do comércio e principalmente por oferecer o melhor porto da capitania, mais qualificado e de fácil acesso, foi que em 1817 o governador Melo Povoas decide instalar em Maceió a Junta Real da Fazenda, inspeção do açúcar e algodão e a Casa da Arrecadação, tornando assim a Vila como sede da província.

Como capital da província, Maceió passa a ser vista como uma cidade em crescimento. Melo Povoas já com as edificações administrativas construídas, constrói em 1818 duas companhias de infantaria e em 1819 iniciam as construções dos fortes São João e outro em Jaraguá com o nome de São Pedro, mas nunca foram concluídas. (COSTA, Craveiro, 1981, p.75). O governador permanece no cargo até 1822.

O comércio se desenvolvia rapidamente. As construções de casas comerciais iam surgindo e as transformações da Vila eram evidentes. Pode-se observar na planta de 1820 a irregularidade das quadras e lotes. No centro das quadras criava-se um grande vazio com quintais enormes sem utilização contrastando com as ruas estreitas.

A formação das ruas se desenvolveu desordenadamente, surgindo em várias direções sem uma prévia orientação. Seguiam os caminhos tortuosos, marcados pelos carros de bois e comboios de bestas que traziam as mercadorias. Assim surgiram as ruas e praças do atual Centro e aparecem no mais antigo mapa que data de 1820 (Mapa 3, p. 51) e mostra a irregularidade das mesmas que assim também aparecem no mapa de 2004 (Mapa 4, p. 52). Um século depois, precisamente no ano de 1927, o Prefeito Moreira Lima resolveu alinhar a então Rua do Açougue, hoje chamada Moreira Lima, em sua homenagem.

A ordenação das quadras feita de forma desordenada mostra os caminhos tortuosos que os carros de bois faziam e até mesmo um simples caminhar natural da população abrindo caminhos novos, não houve um planejamento prévio. Eram divididas em lotes irregulares com frentes que variavam de tamanho e forma. Pode-se notar a diferença de proporções entre cheios e vazios. A ocupação das quadras era a principio para acomodação de edifícios destinados a habitação e ao trabalho. Sua configuração atendia aos interesses individuais dos proprietários de terras.

No Mapa 5 de 1841, os vazios internos das quadras são mais evidentes e mais desproporcionais. Observa-se que a largura das ruas é bem menor que os espaços vazios. E a continuidade das construções em linhas contínuas fica mais evidente. As quadras permanecem com suas formas irregulares.

Como afirma Nestor Filho (1981, p.150) o crescimento da população dos centros urbanos do Brasil, conduzia à formação de bairros. As separações entre esses eram com frequência determinadas por elementos naturais, como grotas, morros, lagoas ou desníveis acentuados, ou mesmo pela interrupção decorrente da abertura de praças com edifícios públicos.

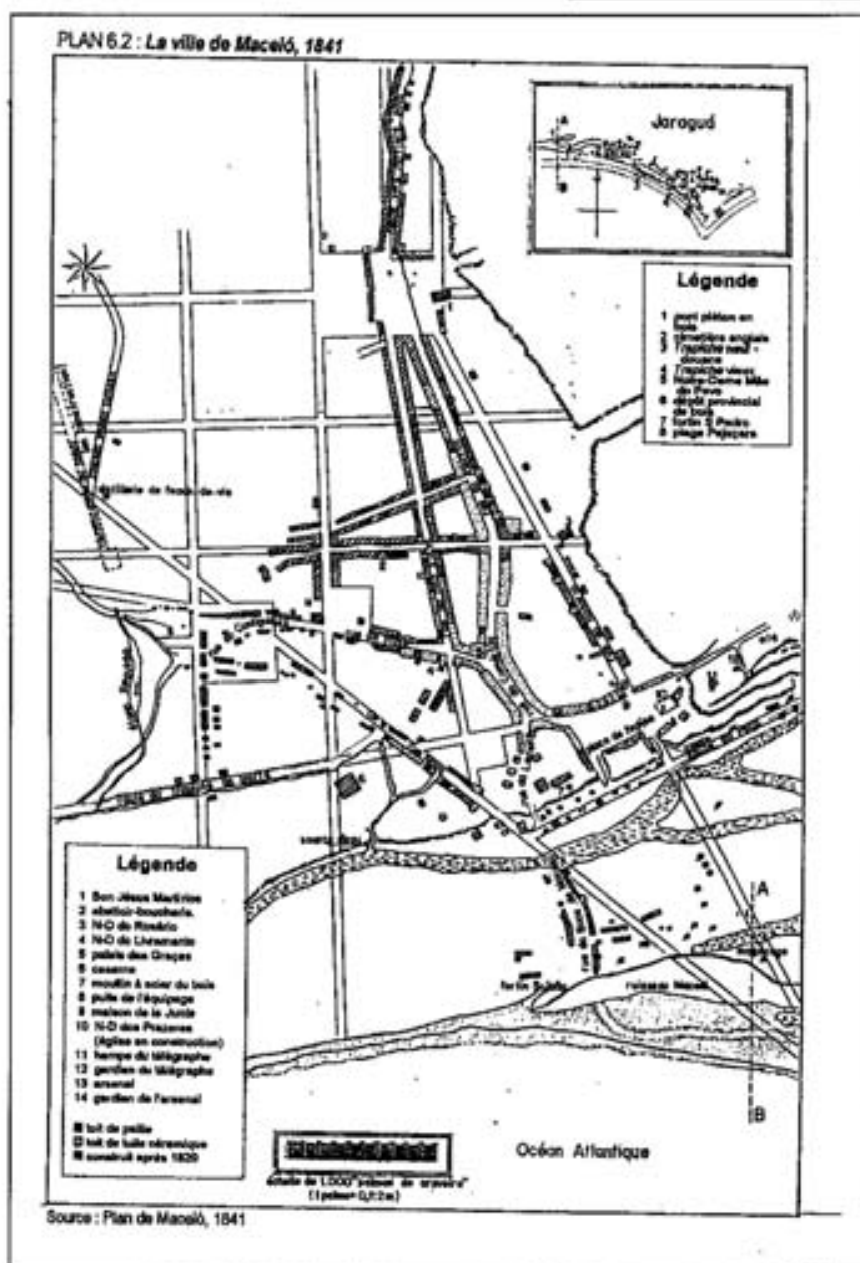


Fig.nº 03 - Levantamento da Vila de Maceió/ 1941

Fonte: "La production de l'espace à Maceió(1800-1930)"- Tese de Doutorado da Profª Verônica Robalinho Cavalcanti. Université de Paris/Paris 1998.

## MAPA 5 – Vila de Maceió em 1841

Fonte: CAVALCANTI, 1998

Quanto às construções oficiais estas tinham funções militares e administrativas. As Leis provinciais de Alagoas deliberavam as construções para tais fins. As primeiras repartições desta natureza datam de 1819 com obras de defesa do porto e a alfândega.

Através da Resolução nº. 1 de 10 de abril de 1835, o presidente José Joaquim Machado de Oliveira sanciona a lei para construção de uma ponte no Rio de Maceió.

Em 1837, com a Resolução nº. 22, o então presidente Rodrigo de Souza da Silva Pontes manda “erigir-se-ha uma cadeia na Villa de Maceió com os commodos necessarios não só para as diferentes prisões, como para casa de camara e jurados.....que poderá ser levantada no lugar da cadeia velha ou em outro mais próprio”. Em 1847 a cadeia da capital inicia a construção servindo não só de penitenciária como também seria o quartel.

Os bairros eram chamados de centros urbanos de comércio, um meio de comercialização. Em Maceió, a Rua do Comércio se destacava como a zona de maior concentração de vendas, onde mais se vendia eram retalhos.

O centro comercial, chamado de Maceió, era o bairro mais denso e mais atrativo da Vila com uma população praticamente de comerciantes portugueses. Por ser um bairro comercial, as ruas com o tempo eram chamadas pelas funções especializadas dos Ourives, do Ferreiro, da Quitanda, dos Ferradores (FILHO, 1981, p.152), ou, por ter alguma edificação religiosa. Eram assim chamadas pelas atividades que os moradores desenvolviam. Definido pelos tipos de habitações ou de usos.

Jaraguá, bairro comercial com ancoradouro e exportação de mercadorias só veio a surgir como bairro em 1840 chamado vulgarmente de “Biboca” (COSTA, Craveiro, 1981, p.108/109).

O sistema de saneamento era precário como afirma o Relatório do Presidente Joaquim Tavares de Melo Barreto em 1883 sobre a epidemia de cólera ocorrida em 1855, trazendo muito sofrimento à população.

....constituem verdadeiro perigo à manutenção da vida. Tais são: a permanência dos pântanos que circundam a cidade. A falta de esgoto. O sistema de latrinas, que são verdadeiros poços... O prejudicial costume de se cavarem poços para água, muitas vezes apensos ao deposito de materiais estercoreais, cuja vizinhança produz os mais perniciosos efeitos. Um ambiente assim, não era difícil as epidemias de cólera, de febre amarela, de sífilis, e como se não bastassem essas epidemias, há ainda a seca de 77 das mais calamitosas já havida, tão violenta que o ano se transformou numa era – a de 77 - .....seca que se prolongou até 1880....deixou fundo abatimento na cidade de Maceió, cidade sobre a qual recaia o peso da sua destruição com a migração sertaneja para o litoral, migração essa que trazia elementos doentes, sub-nutridos, abalados física e moralmente. ...e é de convir ter sido a queda do açúcar o mais forte elemento para influir na decadência desse período. (JÚNIOR, M. 1939, p.64/64).

O sistema de infra-estrutura da cidade ainda é muito precário sem iluminação pública. No entanto em 1880 a cidade passa a ser iluminada com 125 lampiões de querosene (COSTA, 1981, p. 173).

Observa-se que a cidade se desenvolveu tão rapidamente, que para atender ao deslocamento da população entre os demais bairros e o Centro de Maceió, foi construída a linha férrea *Great West* no século XVIII, e fazia segundo os jornais (Jornal das Alagoas, 1875. IHGA) da época o seguinte itinerário: Trapiche para o Livramento, Jaraguá aos Martírios e Livramento ao Bebedouro. A mencionada linha, era o meio de transporte da população que morava distante do bairro Maceió (Centro).

A partir de 1889 são construídas novas praças: Praça das Princesas (Pç. Deodoro); Largo dos Martírios(Pç. Dos Martírios); Largo Sinimbu(Pç. Sinimbu). Anterior a estas, só existia o Largo do Pelourinho (Pç D. Pedro II). (Ver Mapa 4, p. 52). Nesta época, as ruas do Centro foram pavimentadas com pedras do tipo paralelepípedo.



**Figura 10** – Casas com telhados em duas águas direto para a rua  
Fonte: Felix Lima Júnior, 1976.

Os padrões das construções residenciais e de ofício eram simples, com as portas abrindo diretamente para a rua (Figura 10). Eram construções térreas, geralmente usadas para moradia e, sobrados, construções com pavimentos superiores usadas para comércio no térreo e moradia do próprio comerciante na parte superior. Com as novas construções de dois pavimentos, a arquitetura do Centro Comercial começa a apresentar formas mais variadas e com detalhes mais primorosos em suas fachadas. (Figura 11).





**Figura 11** - Sobrados

Fonte: Craveiro Costa, 1981, p.202.

A construção dos órgãos oficiais a exemplo do Palácio do Governo situado na Praça dos Martírios, inicia em 1903 com tipologia neobarroca, já a Prefeitura Municipal em estilo neogótico teve sua obra iniciada em 1910. (MENEZES, 1970, p.18). A Biblioteca Pública situada na Praça da Matriz iniciou suas obras em 1938.

Além destas, também estão incluídas nas obras municipais as fontes, as obras de saneamento e água, estradas, relógios, etc. O relógio oficial do Centro passa a ser o da Igreja da Catedral em 1898 pela Lei 217 e, em 1922 é inaugurado o primeiro relógio oficial da cidade na Rua do Comércio.

No período de 1931 a 1934 a construção de residências no Centro foi intensificada, para tanto foram destruídas quadras comerciais inteiras. (COSTA, Craveiro, 1981, p.212/214)

A intenção era expandir o comércio e adensar a população no Centro. Entretanto, os estreitos gabaritos de ruas e de vias para pedestres não existiam, daí surgem os atuais problemas de trânsito no Centro.

No centro comercial de Maceió, a partir de 1850, surgem novas construções de porte mais elevado e com características mais rebuscadas como descrevem José Luiz Menezes e Fernando Borba:

A partir da segunda metade do Séc.XIX, e até seu final, a cidade passa a tomar o impulso de capital e, como no país o gosto em voga é o neoclássico, é nessa linguagem que são erigidos, em sua maioria, os prédios residenciais ou de fins edilícios. Na mesma época, há interferências do gosto neogótico, freqüentemente eclético. Com o gosto barroco aparecem em relevo as obras de estucador, a valorização do ornato, o trabalho cuidadoso de decorar, muitas vezes *a posteriori*, elementos clássicos.

Em seguida, o eclétismo assume proporções extravagantes: é a época das construções bizarras, como o velho palacete da Bela Vista; o excelente sobrado da Avenida da paz. (1970, p.11)

De acordo com o levantamento feito pelos autores acima citados, em 1970, existiam poucas edificações com funções de moradia. Apenas algumas casas térreas e sobradadas neoclássicas, nesta época ainda existiam as grandes casas de fazendas, onde os donos de lojas moravam com suas famílias. Era a época da vida no campo.

As organizações das igrejas eram estabelecidas de acordo com as camadas sociais dos centros urbanos. As ordens de São Francisco e do Carmo reuniam os moradores mais ricos, as de São José os oficiais mecânicos, Rosário e Santa Efigênia, os pretos.

As construções religiosas no Centro de Maceió surgiram com as primeiras povoações, geralmente em frente às praças. Apolinário Fernandes Padilha em 1762 doa parte de suas terras para a capela de São Gonçalo que depois se chamou de N.S.dos Prazeres, onde foi demolida em 1850 para a construção da Catedral Metropolitana, a qual foi inaugurada nove anos depois com grande baile no palacete do Barão de Jaraguá em visita oficial de D.Pedro II.

As igrejas mais antigas apresentavam uma única porta, óculo e frontão triangular, características do risco românico. Em Maceió a primitiva Capela de N.S.do Livramento apresentava essa tipologia como mostrado na Figura 12.



**Figura 12** – Capela primitiva de N.S.do Livramento  
Fonte: Craveiro Costa, 1981, p.104.



**Figura 13** – Igreja do Rosário  
Fonte: Craveiro Costa, 1981, p. 104.

A imponência das construções religiosas se destacava das demais, principalmente das residências modestas, ou mesmo das construções oficiais. Geralmente ficavam situadas nos

lugares de maior destaque e concentração da cidade. As técnicas construtivas eram perfeitas e com uma riqueza de detalhes invejável.

Pode-se encontrar em Maceió algumas dessas ordens, como a Igreja do Rosário na Rua do Sol (Figura 13) construída por homens de cor libertos e escravos, assentando sua primeira pedra em 1829.

Em 1881 inaugura-se a Igreja do S. Bom Jesus dos Martírios, situada na Praça dos Martírios, construída 8 anos mais tarde.

Além das Igrejas, observa-se que outras ordens religiosas tinham finalidades assistenciais como as Irmandades da Misericórdia que mantinham o sistema hospitalar. Contribuíram, arquitetonicamente, com outro tipo de edificação, a exemplo da construção em 1851 da Santa Casa de Misericórdia.

Neste mesmo período é realizado o primeiro recenseamento do país apresentando de forma simples a densidade populacional contando com 89.589 habitantes.

Este quantitativo de habitantes sugere a criação de espaços privados, destinados à diversão, com esta intenção, é fundado o Clube Fênix Alagoano, em 1889 situado na Avenida da Paz, sediando o primeiro baile de carnaval.

Sabe-se que no decorrer da História de Maceió, o Centro comercial da cidade, inseriu grande importância ao Patrimônio artístico-cultural. Expressa em seu conjunto, bem como em sua estrutura, as diversas fases de desenvolvimento da sociedade local demonstrando o ritmo e o tipo desacelerado de ocupação do solo.

Desta forma, o Centro Comercial de Maceió, passa por transformações que o leva a se tornar um Centro de cultura, lazer e comércio. A área atrai todo tipo de atividade comercial, lazer e cultural, com apresentações artísticas nos logradouros e outros tipos de atividades que serão apresentadas mais adiante como forma de demonstrar os tempos áureos de uma cidade onde não havia a falta de segurança ou violência urbana.

Assim, a cidade vai se desenvolvendo com suas limitações comuns as áreas comerciais ou de serviços, onde os espaços de lazer e cultura surgem pela necessidade da população em tempos onde o comércio, os serviços e a moradia da população se misturavam num mesmo ambiente, mas que reinavam harmoniosamente como espaços destinados ao uso comum da população com seus espaços públicos surgindo como áreas próprias à população residente ou não como pontos de encontros.

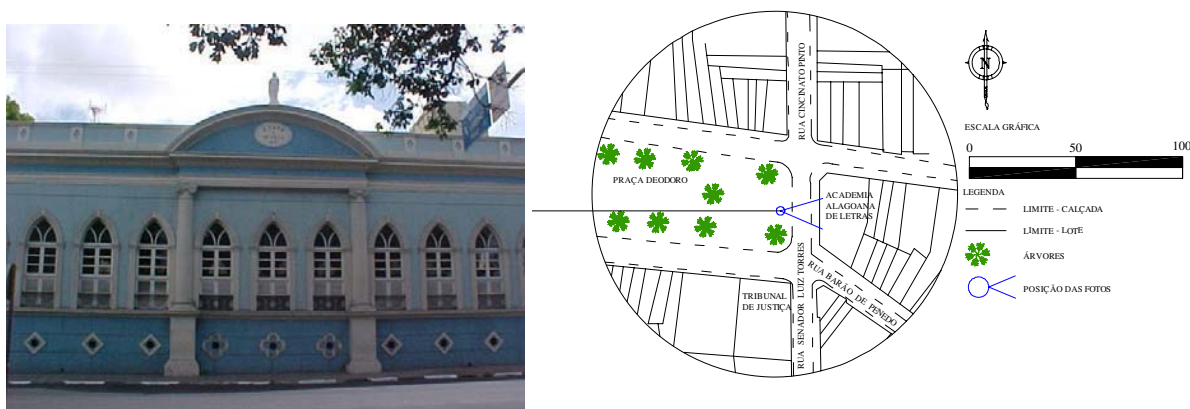
## 2.2 Os tempos áureos: um Centro de comércio, lazer e cultura.

Os tempos áureos do Centro comercial de Maceió transmitem um ar de tranquilidade onde as preocupações atuais eram menos evidentes. Naqueles, havia espaço para todos, as atividades eram variadas, mas se conseguia uma harmonia entre estas que transmitia uma certa segurança à população residente e usuária, pois o lugar era destinado além do comércio, ao lazer e à cultura local.

Neste item serão tratados os temas de comércio, lazer e cultura visto pela população como tempos em que se podia divertir-se no Centro como local de lazer e onde os intelectuais podiam se reunir para longas conversas sobre várias áreas do conhecimento humano.

Segundo Francisco Burkinski, citado por Costa (Murilo, 1966, p.17), do ponto de vista psicológico, jardins, parques e museus contribuem para melhorar o caráter, despertar os bons sentimentos e alquebrar os ímpetos; é o ideal porque propugnam os benfeitores e os intelectuais. Neste sentido apreciamos as edificações destinadas ao lazer e a cultura, como o Teatro Minerva onde eram realizados bailes em 1866.

Segue-se adiante com a Academia Alagoana de Letras, construída em 1879 (Figura 14) onde os intelectuais se reuniam para conversas sobre os diversos assuntos ligados à política, direito, literatura, entre outros. Nesta surgiram grandes literatos da cultura alagoana com seus escritos, livros e artigos diversos. Também se desenvolvem nesta época as atividades do Instituto Histórico de Alagoas.



**Figura 14** - Academia Alagoana de letras  
FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

Outras áreas de lazer indicadas pela população que habitava o Centro de Maceió, era o Cine São Luiz (antigo cinema Floriano), localizado na Rua do Comércio, inaugurado em 1913, mas que nos dias atuais já não existe. No entanto este tipo de atividade surgiu entre 1890 e 1900 em um velho casarão na Praça Floriano Peixoto.

Os espaços destinados ao comércio em Maceió restringiam-se primeiramente à Rua do Comércio, como citado anteriormente, vendiam-se retalhos, para depois se alastrar para a Rua Moreira Lima. O Centro concentrava todas as atividades de comércio e serviços, assim como também era palco das grandes manifestações políticas, sociais e religiosas, a exemplo das procissões que atraíam pessoas de vários bairros e de distritos e povoados próximos, num grande aglomerado para um encontro de fé.

As praças surgiram como espaço de encanto e conveniência. Funcionavam como uma grande assembléia, onde se desenvolveram as consciências da comunidade circundantes.

No Centro existiam oito praças, duas foram invadidas pelo poder privado, uma para ampliação do Clube Fênix (Figura 15), e a outra destruída para construção de um Bar (Bar do Chopp) em frente à Igreja do Livramento.



**Figura 15** - Praça na Avenida da Paz, local do Clube Fenix  
Fonte: Craveiro Costa, 1981, p. 202

Atualmente o Centro abriga seis grandes praças: Praça Deodoro, Praça da Independência, Praça D.Pedro II, Praça dos Palmares, Praça Visconde de Sinimbu e Praça dos Martírios entre as quais três são as mais antigas construídas em 1889 (ver Mapa 4, p.52), chamadas na época de



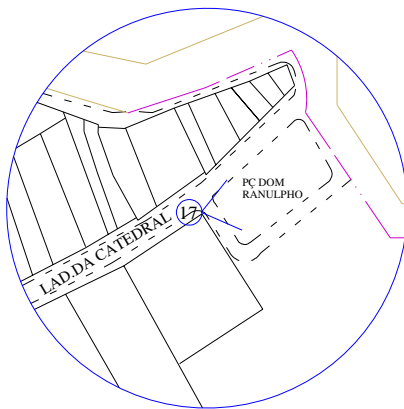
Largo das Princesas (Praça Deodoro), Largo dos Martírios (Praça dos Martírios) e Largo Sinimbu (Praça Sinimbu) onde guardam grandes recordações dos tempos áureos. Além destas, tem-se três pequenas praças, a da Cadeia, a do Montepio dos Artistas (Praça Bráulio Cavalcante) e a Praça Dom Ranulpho.

Esta última conhecida como ponto de encontro dos namorados e ponto turístico por ter um mirante como pano de fundo da parte baixa do Centro. Situada no final na ladeira da Catedral, já quase fora do bairro, é aconchegante, com uma ventilação excelente. (Figura 17). Da praça ainda se tem a vista do cais do porto e a praia da Avenida (Figura 16). Apesar da vista estar um pouco prejudicada pela vegetação sem poda, o mirante ainda é um ponto bonito de se ver a cidade.



**Figuras 16** – Vista do mirante da Praça Dom Ranulpho

FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.



**Figuras 17** – Vista da Praça Dom Ranulpho

FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004

Por estar próximas de algumas escolas particulares, a Praça Dom Ranulpho abriga muitos jovens nas horas de entrada e saída das escolas ou mesmo nos intervalos, onde os jovens a procuram para conversas informais e para enamorarem nesse espaço tão agradável e convidativo.

A Praça dos Martírios, antiga Floriano Peixoto, tem em seu entorno, de um lado a Igreja de N. S. dos Martírios, e em seu oposto o Palácio do Governo, em sua frente a Sede da Prefeitura, e nos fundos o Museu Pierre Chalita de 1920. As Figuras de 18 a 22 mostram a arquitetura exuberante da Praça com grandes palmeiras no seu centro. Na Praça existia uma pequena galeria que servia para os artistas da terra mostrar seus talentos. A fonte existente fazia os casais de namorados apreciarem as noites da cidade, pois era iluminada com vários refletores apresentando um visual diferente de cores variadas como vislumbrou um saudoso morador:

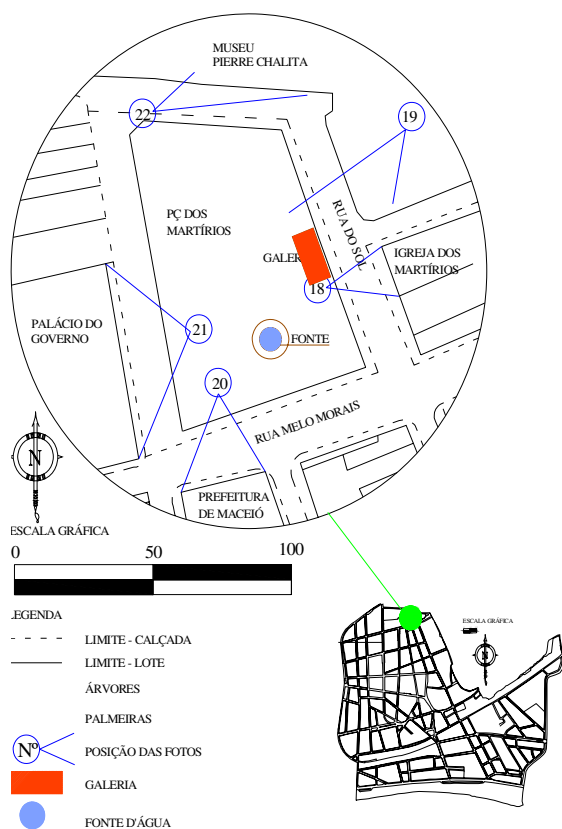
“Em tempos idos a fonte da Praça dos Martírios iluminava as noites com jatos de água acompanhando o ritmo das músicas clássicas perfazendo cores diversificadas, isto tudo era um encantamento para os enamorados”. (antigo morador)

No entanto, atualmente a fonte existe, mas esta iluminação não é mais a mesma, já não toca mais música, apenas os refletores acendem em dias festivos. A fonte ainda jorra água durante algumas horas do dia para apreciação da população transeunte.

A mesma é conhecida como ponto de encontro dos meninos (as) de rua que se acomodam para “cheirar cola” ou mesmo como local de abrigo e de descanso. Geralmente é o local onde se abrigam à noite. A população indicou como o ponto mais comum de encontrar esse tipo de pessoa. A marginalização inicia nesta Praça de onde partem para fazer pequenos furtos.

Como o Palácio do Governo e a Prefeitura encontram-se em seu entorno, a Praça é ponto de pequenas manifestações seja pelos funcionários públicos, seja por outro motivo. Como por exemplo, os “sem terra”.

Além de manifestações políticas, também é palco de diversas manifestações culturais e de lazer, como apresentações de grupos folclóricos, shows musicais, e, sempre há procissão em época de manifestações religiosas.



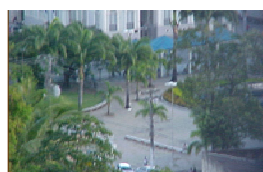
18 – IGREJA DOS MARTÍRIOS  
FONTE: SANTOS, 2004.



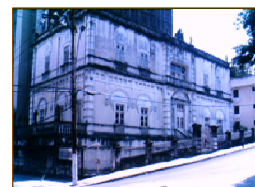
20 – PREFEITURA DE MACEIÓ  
FONTE: SANTOS, 2004.



21 – PALÁCIO DO GOVERNO  
FONTE: <http://gazeta web.com>, 2004



19 – VISTA DA PRAÇA,  
MIRANTE STA TERESINHA  
FONTE: SANTOS, 2004.



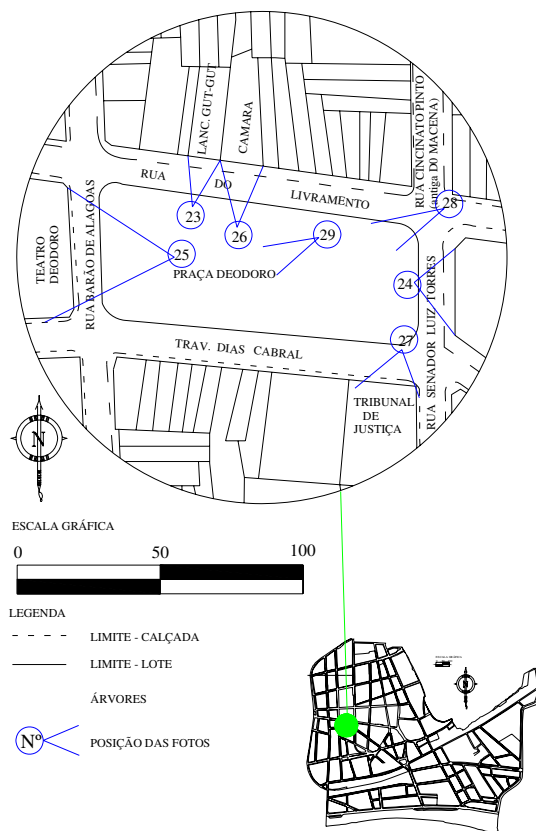
22 – MUSEU PIERRE CHALITA  
FONTE: SANTOS, 2004.

**Figuras 18 a 22 – Praça dos Martírios e seu entorno**  
FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

A Praça Deodoro é também cenário de belíssimas obras do século XIX, como a Academia de Letras (1879) e o Tribunal de Justiça, e, o majestoso Teatro Deodoro que data de 1910. Conhecida como Largo das Princesas, era palco de grandes eventos, discussões políticas, encontros de namorados. Segundo um admirador do Centro, a praça tinha um chafariz com dois jacarés que jorravam água criando uma imagem de calma, paz e tranquilidade. Era um recanto de encanto, de apreciação. Os intelectuais se reuniam em frente à Academia de Letras para conversarem sobre diversos assuntos, mas principalmente, política e literatura. As Figuras de 23 a 29 mostram o entorno da Praça Deodoro.

Outro ponto de encontro saudoso da população, porém de data mais recente, moda dos anos 1980, localizado no entorno da Praça Deodoro, é a sorveteria Gut Gut onde as moças e rapazes iam para conversar e se enamorar. A mesma ainda existe, mas não tem mais aquele ar de fascínio e de encontros que a população buscava para lazer.





23 – LANCHONETE GUT-GUT  
FONTE: SANTOS, 2004.



26 – CÂMARA DE VEREADORES  
FONTE: SANTOS, 2004.



24 – ACADEMIA DE LETRAS  
FONTE: SANTOS, 2004.



27 – TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
FONTE: SANTOS, 2004.



25 – TEATRO DEODORO  
FONTE: SANTOS, 2004



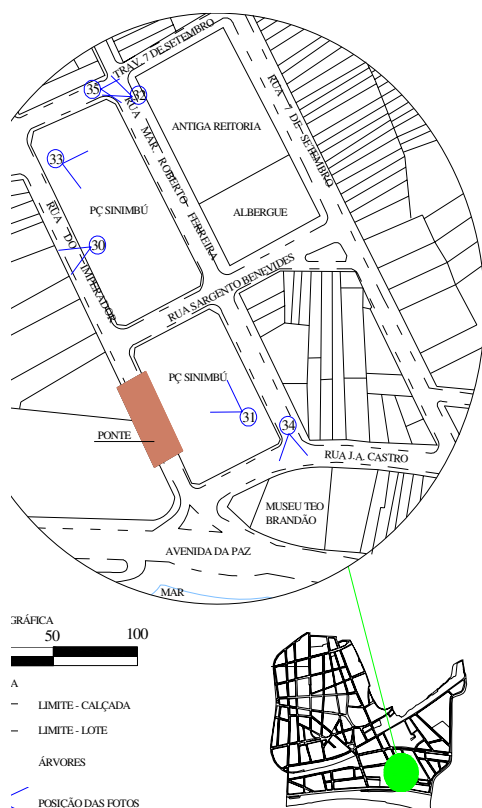
28 – VISTA DA PRAÇA  
FONTE: SANTOS, 2004.



29 – VISTA DA PRAÇA  
FONTE: SANTOS, 2004.

**Figuras 23 a 29 – Praça Deodoro e seu entorno**  
FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

Centro de encantos para protestos, a Praça Visconde de Sinimbu já foi local de grandes eventos políticos, atualmente é utilizada para protestos e para a tradicional festa dos “feras” da UFAL. Seu tamanho permitiu, em 2004, os sem-terra fazerem um grande acampamento, no entanto, deixaram-na totalmente suja, sem vida, com suas árvores frondosas servindo muitas vezes de despejo de dejetos, ocasionando mau cheiro. No seu entorno encontramos o Edifício do Tribunal Eleitoral, a antiga Reitoria e, uma pequena ponte onde abaixo passava o riacho salgadinho. Este, segundo os antigos moradores, servia para os meninos tomarem banhos, pois suas águas eram límpidas e claras, ao contrário do que se vê atualmente, um riacho morto e totalmente agredido pela poluição. Também se encontram na Praça casarões antigos que abrigam Órgãos Municipais, estaduais e federais. (Figuras de 30 a 35)



30 – SECRETARIA ESTADUAL  
FONTE: SANTOS, 2004



33 – VISTA DA PRAÇA  
FONTE: SANTOS, 2004.



31 – VISTA DA PRAÇA  
FONTE: SANTOS, 2004



34 – MUSEU THEO BRANDÃO  
FONTE: SANTOS, 2004.



32 – TRIBUNAL DE JUSTIÇA ELEITORAL  
FONTE: SANTOS, 2004.

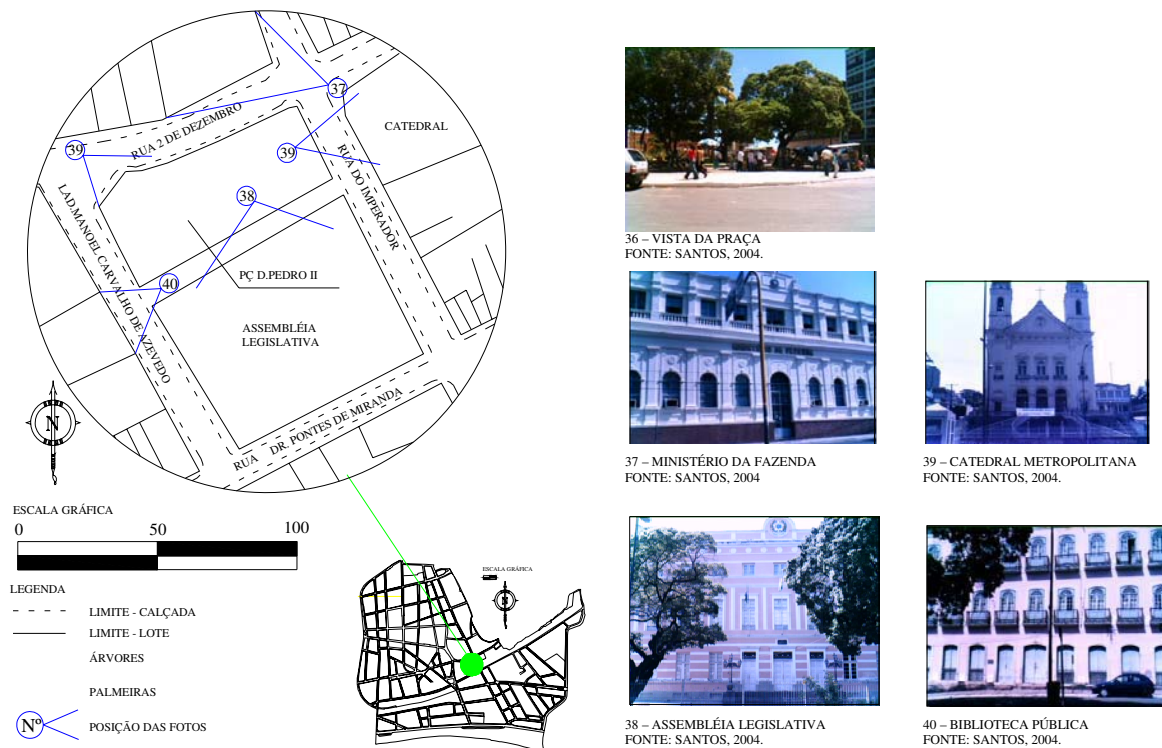


35 – ANTIGA REITORIA  
FONTE: SANTOS, 2004.

### Figuras 30 a 35 – Praça Visconde de Sinimbu e seu entorno

FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

A Praça D. Pedro II data de 1889, é rodeada de um espetáculo arquitetônico com a disposição perfeita de todos os seus elementos integrantes. A riqueza resultante das diversas formas históricas e a sensível hierarquização de seus componentes forma um maravilhoso conjunto harmônico que comprova a competência do homem em criar, utilizando instrumentos e técnicas racionais. A Praça é o centro referencial histórico. À sua frente está o Ministério da Fazenda que na época de sua inauguração portava apenas o andar térreo. Na lateral direita, a exuberante Catedral Metropolitana, a esquerda está a Biblioteca Pública, antes abrigava o Palácio do Barão de Jaraguá que também serviu de Sede do Governo por muito tempo. Nos fundos fica a Assembléia Legislativa. A Praça é servida por palmeiras imperiais magníficas e árvores frondosas, aspectos estes, que não permitem aos transeuntes ignorar a beleza da arquitetura que circunda e apreciar o ar dos seus arbustos. (Figuras 36 a 40)



**Figuras 36 a 40 – Praça D. Pedro II e seu entorno**  
FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

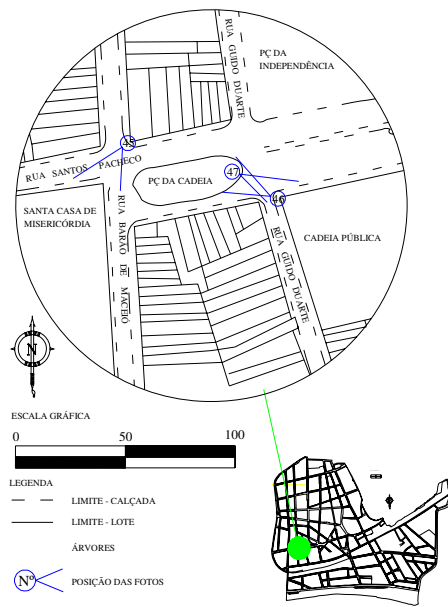
A Praça Montepio dos Artistas situada em uma quadra de área comercial, abriga em seu entorno obras do patrimônio histórico local, de edificações privadas. O primeiro edifício comercial de Maceió está localizado em seu entorno, o Edifício Breda. Atualmente as construções privadas estão descuidadas ou mesmo desconfiguradas. Alguns elementos foram inseridos na edificação a medida que a cidade crescia e novos materiais foram usados como é o caso da edificação que fica na esquina ao lado da praça, onde inseriram uma escala helicoidal sem harmonia com o edifício. Apesar de a praça ter apenas dois arbustos, era ponto de encontro de artistas da terra e de grandes literatos do direito, visto que funcionava no local a primeira Faculdade de Direito de Alagoas, atualmente o prédio sedia a Ordem dos Advogados do Brasil (OAB). O espaço é utilizado como praça de alimentação típica, destacando que a mesma abriga o único banheiro público do Centro. (Figuras 41 a 44)



**Figuras 41 a 44 – Praça Montepio dos artistas e seu entorno**  
 FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

Próximo a Santa Casa de Misericórdia, encontra-se a Praça da Cadeia, um pouco menos que as outras grandes praças, mas também com alguns arbustos bonitos e frondosos. Local onde está localizada a Cadeia Pública. Apesar de ser pequena, era assim chamada por está situada ao lado da Cadeia. Seu entorno tem algumas casas antigas, sem muitas ostentações, e, sem manutenção de suas fachadas. (Figuras 45 a 47).

Atualmente a Praça é reduto de vários ambulantes com carrinhos de lanches e, ponto de menores marginais.



45 – SANTA CASA DE MISERICÓRDIA  
FONTE: SANTOS, 2004.



47 – CADEIA PÚBLICA  
FONTE: SANTOS, 2004.



46 – VISTA DA PRAÇA  
FONTE: SANTOS, 2004.

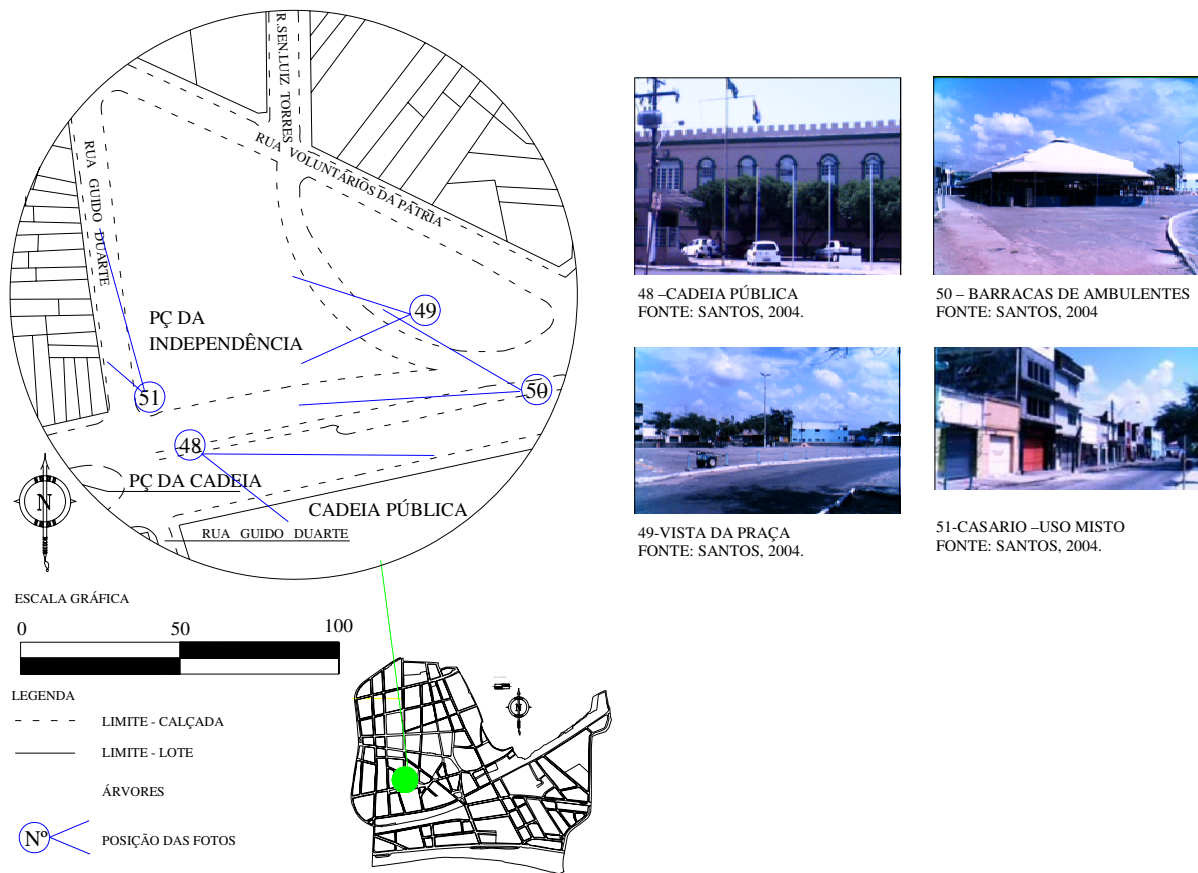
### **Figuras 45 a 47 – Praça da Cadeia e seu entorno**

FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

A Praça da Independência é grande em sua extensão, no entanto, nos dias atuais não mais é utilizada para este fim. Apenas uma parte dela é usada como lazer, um espaço bem pequeno considerando o tamanho da mesma. O grande espaço abriga pequenas barracas de vendedores ambulantes. Em seu entorno encontramos o Quartel à sua frente. Do lado direito, um conjunto de casa que tiveram suas fachadas transformadas para uso de serviços mecânicos e outras para uso comercial. No entanto, como se pode observar a praça é um grande vazio urbano, onde se vê poucas árvores e estas, se localizam ao redor da mesma. (Figuras 48 a 51)

Uma parte da Praça na atualidade é utilizada como estacionamento do Tribunal de Justiça situado na Praça Deodoro, ou seja, não é estacionamento para o público em geral, mas uma área restrita ao uso do poder público.



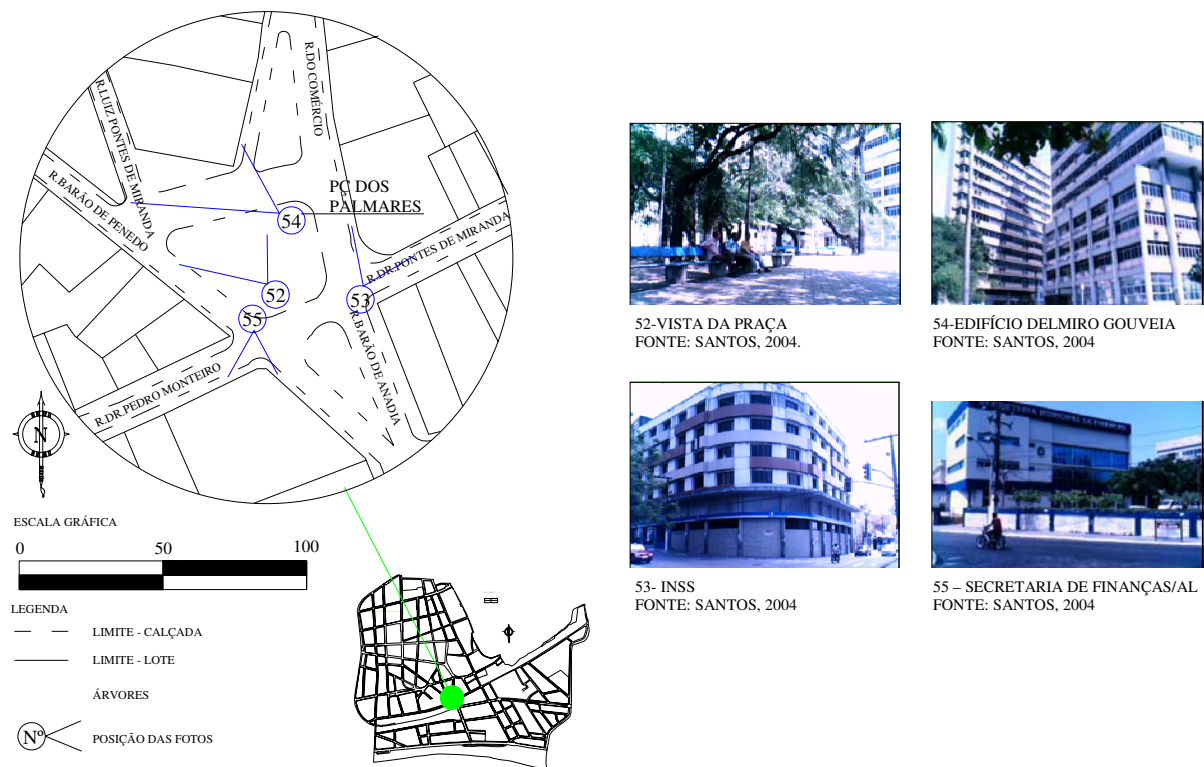


**Figuras 48 a 51 – Praça da Independência e seu entorno**

FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

Por fim, a Praça dos Palmares, esta é ponto de encontro dos aposentados, fica entre os prédios do INAMPS e Delmiro Gouveia. Nesta pequena praça, tão acolhedora e arborizada, os antigos moradores e aposentados se encontram quase todos os dias para longas conversas. É um palco de histórias sem fim, as mais diversas, relatos de vidas passadas e presentes. A Praça foi batizada, pelos freqüentadores, de “escritório”. A mesma representa para os usuários seu modo de ver a vida, de forma engraçada, o local ideal para se “jogar conversa fora”. (Figuras 52 a 55)

É gratificante ir ao Centro, parar na Praça dos Palmares e conversar com seus assíduos freqüentadores, pessoas mais idosas, pois além do informal bate-papo é possível conhecer a História da cidade. As pesquisas realizadas durante o trabalho, revelam que 90 % da população local não conhecem a História do Centro nem da cidade de Maceió. Alguns conhecem apenas o que falam estes nem sempre sabem se de fato o que ouviram é verdadeiro ou falso daí começam a surgir estórias descabidas ou fatos distorcidos.



**Figuras 52 a 55 – Praça dos Palmares e seu entorno**

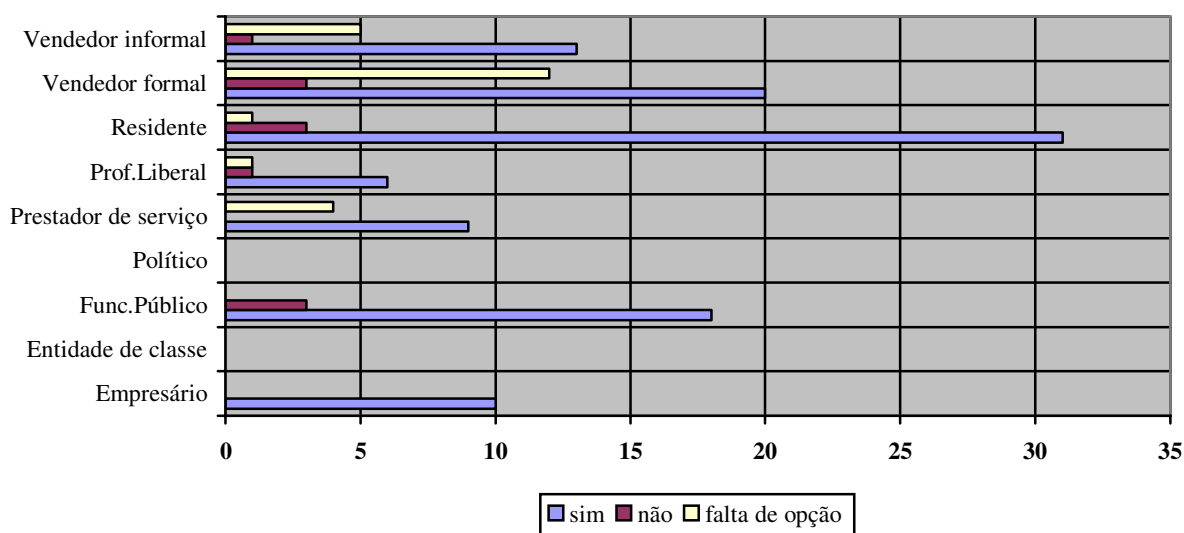
FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

Os espaços das praças são um universo de complexidade, pois induzem os indivíduos a desfrutarem de sua grandiosidade. Exercem diversas funções. Promovem atividades de lazer, incitam o intercâmbio cultural e o encontro espontâneo entre as pessoas. Serve de palco para grandes manifestações, tanto políticas como comerciais. Importante ressaltar que apesar do contexto romântico que estes locais representam lamentavelmente estas magníficas praças não exercem mais todas as funções lúdicas. Agora, seus espaços são pontos de encontro de marginais, moradores de rua, que procuram um local acolhedor para dormir.

A população atual tem medo de ir ou ficar nas praças devido à falta de segurança, pois nestes locais, há uma presença marcante de meninos de rua, tanto no período diurno quanto noturno, quando aparecem para dormir ou fazerem suas necessidades. Neste íterim, os menores ameaçam a população com gestos obscenos ou encarando-a como se fosse avançar para roubar, e, muitas vezes fazem pequenos furtos ou levam alguns objetos das pessoas mais desligadas, desta forma a afastar as pessoas que por ali circulam.

Os centros urbanos são pólos de atração populacional onde as pessoas sempre estão de alguma forma procurando algo, passeando apenas com o intuito de espairecer as idéias, ou mesmo trabalhando. Da população pesquisada, 75,89 % gostam de trabalhar no Centro não por falta de opção, mas por causa da sua rotatividade, variedade de produtos e pela energia que transmite aos usuários. (Gráfico 1). Enquanto a maioria dos residentes gosta de morar no Centro pela proximidade do trabalho, e dos serviços oferecidos e principalmente por ser um ambiente dinâmico, apenas 4 dos 35 entrevistados afirmaram não gostar de morar pela falta de segurança ou pela falta de opção em conseguir um local com valor igual ou similar de aluguel.

O arquiteto italiano Aldo Rosi, em seu livro autobiografia científica, confessou: “Eu poderia definir minhas relações com as cidades como aquelas que mantenho com as pessoas. Mas, num certo sentido, as primeiras são mais ricas, porque nelas também estão incluídas as pessoas”.



**GRÁFICO 1** Opinião relativa ao perguntar se gosta de trabalhar ou morar no Centro

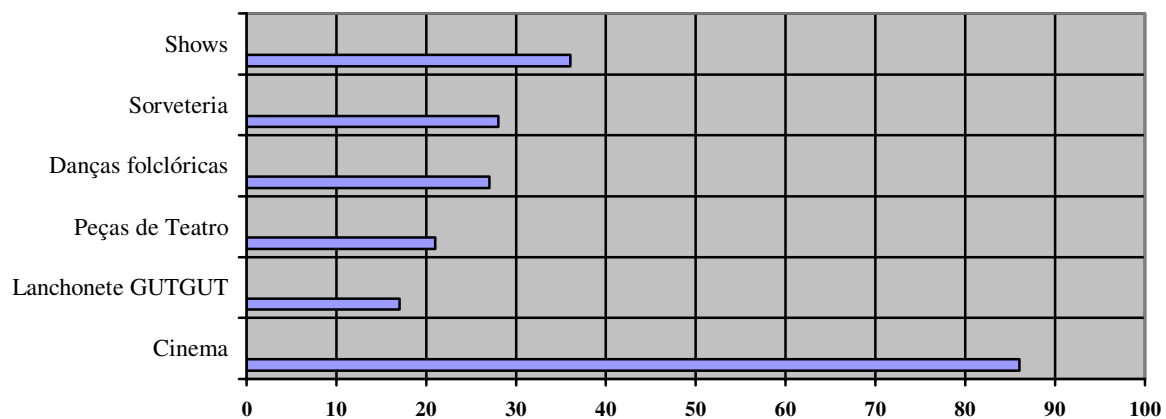
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

A cidade é o resultado da relação entre as pessoas e do intercâmbio entre os grupos sociais que compõem sua sociedade. Os trabalhadores se encontram após o expediente em locais chamados de churrasquinho para conversar e beber um pouco, neste ambiente, há troca de idéias, conversas sobre diversos assuntos e estabelecem uma relação de confiança, de amizade e até de relacionamento mais profundo.



A qualidade das cidades não reside apenas na função da eficiência de sua infra-estrutura, da vitalidade econômica ou do resultado de um conjunto bem elaborado de objetos artificiais, na atualidade, as cidades têm uma relação mais participativa do cidadão. Sua qualidade está relacionada aos costumes, cultura, tradições, que abrange todas as formas de produção do conhecimento de arte, mostrando o espírito do cidadão que ali reside. Cada cidade tem suas particularidades que só os cidadãos conhecem seus valores, sua história.

Em pesquisa de campo, constatou-se que os principais entretenimentos que satisfaziam a população no século XX, são mostrados no Gráfico 2.



**GRÁFICO 2** Preferências de lazer da população

FONTE: Santos, Sandra Lucia dos, 2004.

Analisando a Tabela, constata-se que entre os locais de entretenimento privados, o cinema era o mais freqüentado. O Cinema São Luis (Rua do Comércio) era o maior e melhor ponto de encontros dos estudantes que estudavam no Centro ou em suas proximidades.

Em frente ao citado Cine, estava a Lojas Brasileiras, loja de departamento onde se encontrava diversidade em mercadorias, e servia de ponto de encontro ou de referência para a população, principalmente dos jovens.

As tardes, no finalzinho, digo entre 5 e 6 horas ia à praça Deodoro com a minha lambreta me encontrar com os amigos de jaqueta de couro preta, óculos escuros e os cabelos lambidos com brilhantina, para flertar. Levava as meninas para lanchar na GutGut, comer banana-split ou cartola, depois íamos ao Cine São Luis, depois íamos olhar as vitrines das lojas, que encontro. Ah! Que saudade daquela época! (consumidor, 68 anos de idade).

Os locais públicos utilizados para diversão como shows de artistas locais e regionais, geralmente, são espaços das praças ou locais abertos, como o espaço na Rua do Comércio que encontra a Rua do Livramento. Como este espaço é um pouco mais aberto, são armados palcos para apresentações diversas, desde shows de música como folguedos históricos, até apresentações de pequenas peças teatrais, segundo alguns consumidores entrevistados.

As vias para pedestres surgiram espontaneamente uma vez que algumas vias locais foram transformadas em grandes calçadas de “uso exclusivo para pedestres”, porém este uso é interrompido pelas barracas camelôs e quiosques. Nos calçados existe um espaço reservado para os bombeiros circularem em caso de incêndio, mas, este também está ocupado pelos camelôs, ou seja, se houver um dano maior na área central dos calçados não há como os bombeiros resolverem rapidamente, terão que evacuar tudo para somente depois executar o serviço, pois não há uma fiscalização rigorosa.

As ruas são conhecidas por alguma qualidade que as diferenciem das demais com alguma característica que lhe é peculiar. No Centro de Maceió, a Rua Augusta é conhecida pelos usuários como Rua das Árvores devido aos oitocentários localizados na mesma. (Figura 56). A Rua do Livramento, além de ser conhecida como Rua da Igreja, também é chamada de Rua do Bar do Chopp, devido ao mesmo ser bastante freqüentado.

Por mais que mudem os nomes antigos das ruas, a população usuária sempre lembrará de algum ponto de referência ou alguma característica marcante que facilite a identificação dos lugares procurados.

A marca de uma loja ou algum atrativo na área público serve como ponto de referência para a população. Como por exemplo, alguns lembram da Rua da “loja tal”, geralmente uma loja bem conhecida e popular entre os usuários.

As ruas também são reconhecidas pelos serviços públicos, como prefeitura, palácio de governo, hospitais, entre outros que identifiquem de forma clara uma percepção de onde se quer chegar.



**Figura 56** –Árvores da Rua Augusta  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O Centro apresenta a diversidade de acontecimentos que permanecem na mente da população usuária com seus pontos positivos e negativos, mas que a interpretam de modo diferente dos empresários e poder público. A interpretação e história da cidade se dá de forma espontânea, naturalmente, formando uma imagem romântica da mesma.

A cidade ao se modernizar tende a melhorar os serviços públicos ou pelo menos a aumentá-los de forma à maior concentração da população. Com as novas tecnologias e novas demandas de mercado, os centros urbanos exigem melhores condições de vida através dos serviços de saúde, educação e lazer criando uma mudança na estrutura espacial com novos usos do solo.

O aumento populacional provoca a busca por espaços abertos e comuns a todos, da mesma forma, vai se modernizando com a abertura de novos serviços e comércio, novos tipos de habitação, novas formas do espaço urbano.

Nesse processo de concentração do espaço urbano, os centros crescem em dimensão espacial e populacional, exigindo melhores condições de vida.

No entanto, também passam a concentrar-se nestes, uma população mais carente e marginalizada em busca de moradia e das necessidades básicas para um indivíduo sobreviver.

Assim, a cidade começa um processo de decadência por causa dos novos usos e pela especulação imobiliária que cobra altas taxas de aluguel procurando aumentar o mercado de consumo de produtos e serviços ofertados. O espaço urbano central inicia uma fase de decadência com o crescimento da cidade e a busca por novas oportunidades de moradia e emprego em outros bairros.

### **2.3 A decadência: um novo espaço de comércio – os *shoppings center*; a marginalização, degradação e violência.**

Neste item foram identificadas as principais debilidades do bairro analisadas pela população usuário e por observações de campo feitas pela autora.

As degradações do Centro de Maceió não divergem muito daquele observado em outras cidades. As transformações sofridas ao longo dos anos quanto às atividades desenvolvidas no espaço comercial, provocou mudanças na população usuária que passa a procurar outros locais de moradia.

A diminuição das atividades comerciais e das atrações antes existentes no Centro acarretou em parte a decadência ou obsolescência do espaço comercial. Há de certa forma uma saturação na concentração das atividades disseminando em degradação e abandono.

A degradação se tornou evidente a partir da fuga das atividades de comércio, serviços, habitação e lazer para outros bairros, motivados pelo aumento do valor das edificações quanto à sublocação do imóvel, do trânsito e dos custos com transporte nesta área. O resultado imediato desta fuga formou centros comerciais que atraíram a população de classe média tendo como principal atributo a mobilidade fácil em função de seus rendimentos superiores.

As edificações de um modo geral tornaram-se obsoletas pelo fato dos proprietários não se preocuparem com a aparência física dos mesmos, deixando assim uma imagem de edifícios abandonados ou sem conservação. Esta imagem trouxe a fuga dos consumidores e transeuntes para locais mais apreciáveis e confortáveis.

A imagem do Centro de Maceió é de obsolescência e abandono não só pelo poder público, mas principalmente pelo privado. A degradação do Centro se dá de formas diferenciadas, sejam nas fachadas dos edifícios, seja no espaço público.

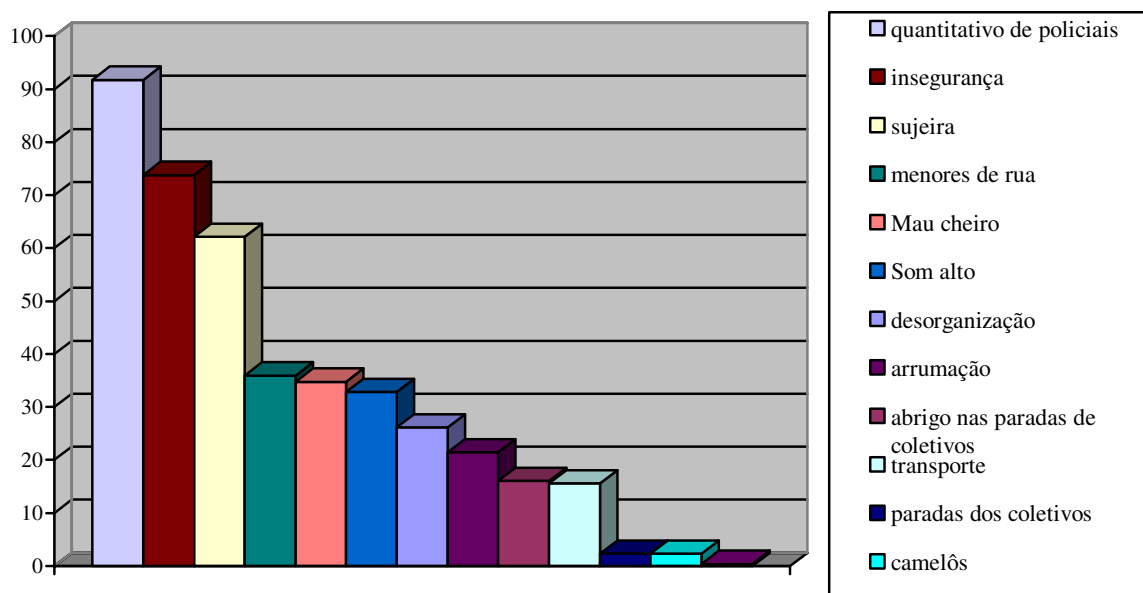
De uma forma geral foram identificadas como principais debilidades do Centro comercial de Maceió apontadas pela população entrevistada e observações de campo:

- Quantitativo de policiais inferior ao esperado
- Falta de policiamento noturno
- Insegurança
- Quantidade de lixeiras baixa causando sujeira
- Excesso de menores de rua

- Mau cheiro
- Som alto das lojas e camelôs
- Desorganização quanto aos espaços públicos
- Arrumação do mobiliário urbano
- Falta de abrigo nos pontos de coletivos
- Ponto de parada dos coletivos na Rua do comércio
- Falta de educação dos motoristas de ônibus
- Grande quantidade de camelôs
- Infra-estrutura subutilizada
- Falta de banheiros públicos
- Falta de estacionamentos públicos
- Falta de opções de lazer
- Falta de creches para os filhos de trabalhadores locais
- Falta de abrigo para menores de rua
- Falta de um posto de informações
- Falta de união dos empresários
- Fachadas cobertas com grandes placas de PVC
- Degradação pelos integrantes do Movimento dos sem terra
- Construções abandonadas
- Construções mal conservadas
- Edificações subutilizadas
- Rampas para deficientes estreitas e mal colocadas
- Calçadas e ruas esburacadas
- Surgimento de novos centros comerciais de bairros
- Baixa oferta de habitações

Alguns dos itens foram apontados informalmente. Como não constam nos questionários, a população sentiu necessidade de acrescentar alguns pontos negativos e desvantagens ao procurar o Centro como espaço de lazer, cultura, serviços e compras.

De acordo com o questionário os pontos negativos apontados pelos usuários foram identificados em porcentagens como mostra o Gráfico 3.



**GRÁFICO 3** – Principais problemas do Centro

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

De acordo com o gráfico, o **quantitativo de policiais** aparece como sendo um dos principais problemas identificados no centro. Este gera outros problemas como insegurança na população. Além do quantitativo, os usuários reclamam da falta de interesse dos policiais quanto às reclamações e, do despreparo físico dos mesmos. A agilidade dos policiais fica restrita apenas à pequenas distâncias, seu condicionamento físico não está propício para garantir segurança à população e, não têm uma estrutura física para correr ou solucionar problemas imediatos.

A **insegurança** apontada como o segundo maior problema do bairro, inicia pela falta de policiamento noturno e pelo desinteresse dos mesmos aos serem procurados pelos usuários causando constrangimento e desconfiança no serviço oferecido à população.

No entanto, a população usuária de classe média baixa afirma que o caso da insegurança se dá em qualquer lugar onde exista uma grande concentração populacional. Os pequenos furtos também ocorrem nos centros comerciais de maneira mais sutil e por pessoas de classe média.

A reclamação sobre **sujeira** se dá no período diurno, onde há um quantitativo de lixeiras pequeno com relação à densidade populacional. Também se observa que os carros de lanches,

não têm lixeiras em tamanho adequado ao seu uso, a maioria tem um pequeno lixeiro ao lado do carrinho, desta forma tem-se a impressão que o serviço de coleta de lixo não funciona.

No entanto, o lixo das barracas de lanches, entre outros, são deixados nas ruas e calçadas para a coleta ser feita no período noturno com varrição e limpeza das ruas. Cerca de 62,10% dos usuários apontou a sujeira como um dos principais problemas.

O número de **menores de rua** encontrados no Centro é bastante expressivo segundo a população local, cerca de 35,93% dos usuários indicam como uma grande preocupação a presença destes menores nas ruas, praças e locais abandonados.

A migração da população traz um agravante, o de insegurança quanto às lojas e habitações, pois o mesmo fica praticamente como um deserto à noite, despertando a procura de menores e maiores de rua por um lugar onde possam usufruir o ambiente tranquilamente. Com o aparecimento destes, surge também a depredação das casas abandonadas pelos antigos moradores, que não as utilizam, deixando-as fechadas (Figuras 57 e 58, p.85), permitindo a invasão da população que procura abrigo ou mesmo daqueles que se escondem através de artifícios pouco usuais para esconder a fome ou mesmo se sentirem livres, como por exemplo, os “cheira colas”.

A marginalização no Centro provoca pequenos furtos na população usuária e, muitas vezes atingindo fisicamente a mesma de modo constrangedor fazendo inclusive pequenos ferimentos com o uso de objetos pontiagudos e cortantes.

Em pesquisa de campo, observou-se também a presença de marginais “bem vestidos”, pessoas tidas como comuns e boa aparência que assaltam a mão armada nas ruas centrais ou mesmo ficam à espreita nos bancos e lojas comerciais à espera de uma oportunidade para cometer um ato ilícito. Este tipo de assalto se dá principalmente em pessoas idosas quando buscam receber suas aposentadorias nos bancos centrais.

Outro tipo de alvo são as mulheres que andam com bolsas grandes fáceis de serem cortadas pelos marginais de má aparência ou mesmo pelos marginais bem vestidos. Há mais incidência de assaltos por pessoas de boa aparência do que pelos jovens de rua, chamados de delinquentes principalmente pelo tipo de roupa e comportamento.

Os assaltantes de boa aparência geralmente perseguem a vítima, se oferecem para ajudar a carregar pacotes entre outras coisas detectadas pelos usuários. Estes tipos de marginais são ainda mais difíceis da polícia identificar.

Os marginais citados pelos usuários do Centro confundem-se com a multidão e nela desaparecem dificultando a repressão policial. Como é um Centro de grandes corporações comerciais, sejam lojas, bancos, etc, há grande concentração de marginais de todo tipo à procura de melhores rendas ou alimentos para suas atividades escusas.

Segundo Ferraz<sup>1</sup>, riqueza e grande população, que na compreensão de muitas pessoas constituem progresso e são incentivadas para atingir melhores condições de vida, tornam o homem mais vulnerável à ação dos marginais atraídos e acobertados exatamente por esse mesmo progresso.

O **mau cheiro** indicado pelos usuários é referente ao esgoto à céu aberto encontrado nas ruas que tem as tampas das galerias abertas ou quebradas, mas também apontam o mau cheiro do lixo que fica nas ruas durante o dia. Ou tipo deste incômodo é o mau cheiro causado pelos meninos de rua que fazem as necessidades básicas onde lhes convier. Cerca de 34,76% da população entrevistada indicam que o mau cheiro é evidente.

Outro tipo inconveniência apontada é a poluição sonora que excede o percentual ideal aos ouvidos humanos. O **som alto** das lojas incomoda não só aos passantes, mas inclusive aos clientes que têm intenção de penetrar nas mesmas à procura de algum produto. Também foi encontrado este tipo de poluição nos carros que vendem produtos pirateados de música e vídeo. A reclamação foi detectada por 32,81% da população tanto sobre o som das lojas como o som dos ambulantes.

Os espaços públicos deveriam ser organizados e convidativos à população. No entanto, 26,17% desta informaram que o espaço dedicado à circulação da população é muito desorganizado principalmente pelas barracas de camelôs que se misturam com as propagandas das lojas. Esta **desorganização** prejudica a boa visualização e fluência normal dos usuários.

O item **arrumação** do mobiliário urbano e como foi dito anteriormente, das barracas e ambulantes causa desconforto em 21,48% da população. Outra desarrumação apontada são os automóveis que servem de barracas para vendas de produtos diversos. Estes param nas ruas do bairro e colocam os produtos por cima do mesmo e alguns até espalham cadeiras e bancos.

O sistema de transporte é apontado como insuficiente nos horários de pique. Outro fator que agrega desvantagens no bairro são os **pontos de coletivos** estarem situados na Rua do Comércio. A reclamação se deu por 2,34% população. Mas outro fator mais importante foi a

□

<sup>1</sup> FERRAZ, 1996, p.154.



**falta de abrigo** nestes terminais, principalmente no período de chuvas. Os motoristas dos coletivos foram apontados como pessoas sem educação que correm e freiam muito.

A infra-estrutura do bairro Central, geralmente é a mais completa, servida de praticamente todos os serviços. No entanto são subutilizadas e ficaram insuficientes com a demanda de crescimento populacional e de edificações.

O sistema viário foi modificado após o surgimento do calçadão ocasionando várias mudanças no trânsito dos coletivos. A população usuária com o tempo ficou prejudicada com a colocação dos pontos de parada numa única rua e distante para a sua mobilidade. Pois os coletivos praticamente só chegam até o início do bairro e voltam aos seus bairros de origem, sem passar pela área central.

Como o Centro não tem terminais intermodais de coletivos, a solução encontrada pelo poder público em concentrar as paradas de ônibus na Rua do Comércio, não satisfaz em grande parte dos usuários, e principalmente os comerciantes que têm de dispor de seguranças nas entradas das lojas devido a assaltos.

Na mesma porcentagem (2,34%) foi apontado o **quantitativo de camelôs** encontrados no Centro. A população reclama que fica com pouco espaço para circulação e visualização das mercadorias.

Outra forma de decadência encontrada no Centro é a invasão dos camelôs e ambulantes nas ruas principais de comércio. Os ambulantes são volantes que podem estar em qualquer lugar, difícil de controlar. Os camelôs identificados foram não só os que vendem todo tipo de mercadoria, mas também os que têm barraquinhas de lanche. E com esta invasão a Prefeitura resolver padronizar as barracas ao invés de tirá-las das ruas em 2003. A padronização só fez estabelecer mais poderes entre os citados pequenos empresários (camelôs e ambulantes), pois, estes ganharam a permissão para estar no Centro.

A **falta de banheiros públicos** também causa mal estar na população que recorrem a algumas lojas para fazer suas necessidades básicas. A grande maioria das lojas não dispõe de banheiros públicos, muitas só deixam usar tal ambiente se estiver na mesma em compras. A reclamação foi feita por 36,32% dos usuários pesquisados que atenta para o fato das lojas não dispor de banheiros para o público.

Com o advento dos transportes públicos e privados, as ruas da cidade começam a ficar estreitas para a livre passagem dos pedestres que buscam outros lugares mais seguros de

caminhar livremente, como por exemplo, os *shoppings center* que oferecem facilidades para a vida social, como recreação, atividades cívicas e educativas em um ambiente coberto e protegido. Neste ambiente se encontram, por exemplo, os cinemas, local antes procurado no Centro, e, com o fechamento de alguns pontos de recreação local, viabilizou a entrada de centros comerciais através dos *shoppings* ou galerias comerciais de bairros.

As mudanças de estruturação do espaço urbano, a degradação e o congestionamento das vias públicas pelo tráfego, fazem com que o mercado imobiliário invista em grandes centros de compras, chamados de *shoppings center*, onde a população pode comprar variedades de produtos com conforto, segurança, estacionamento e com preços um pouco mais altos (mesmo assim, muitas pessoas preferem comprar nestes centros), tudo concentrado num mesmo espaço.

Esses centros de comércio partem do mesmo princípio do comércio das ruas com lojas de ambos os lados e a circulação livre apenas para pedestres sem a invasão dos veículos automotores.

Isto se deu pelo aumento dos valores do solo que a especulação imobiliária investiu na atividade comercial como ponto de partida para alavancar o comércio de produtos e serviços, buscando satisfazer as necessidades individuais e familiares, através de lucro fácil e rápido.

Os *shoppings center* têm um diferencial bastante apreciado principalmente por pessoas públicas que não têm tempo durante o dia de procurar produtos e serviços necessários do cotidiano. Este diferencial se dá na abertura destes centros à noite até as 22:00h. Além de serem abertos no período noturno, também agregam valor por não fecharem nem em feriados e nem aos domingos, sendo o horário igual nestes dias.

Como falou um político sobre o horário do Centro e a abertura do *shopping* em dias de domingos e feriados:

Para mim como político é difícil procurar comprar no Centro, apesar de trabalhar neste local, infelizmente o tempo que me resta é à noite, onde posso encontrar várias mercadorias no *shopping*, apesar do preço ser um pouco mais alto, tem-se produtos variados. No entanto, o serviço de corte de cabelo, por exemplo, prefiro no Centro, onde se tem certa vinculação com o barbeiro como conhecido de muito tempo. Eu sei que comprar no Centro tem mais vantagens orçamentárias, mas o horário não contempla pessoas públicas ou mesmo os trabalhadores de um modo geral que passam o dia inteiro trabalhando e quando querem algum produto, deixam para adquirir no final de semana. (fala de um deputado estadual, 2004)

Com a oferta de mais produtos e serviços no Centro, a população começa a seguir caminhos diferentes, buscando novos bairros para moradia, uma vez que o aumento dos aluguéis faz com que muitos mudem de bairro. Desta forma, o bairro inicia um processo de desocupação

noturna, uma vez que a população usuária é de trabalhadores, freqüentadores e consumidores que procuram o Centro como ambiente de comércio ou serviço.



**Figura 57** – Imóvel abandonado na Rua do Imperador

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

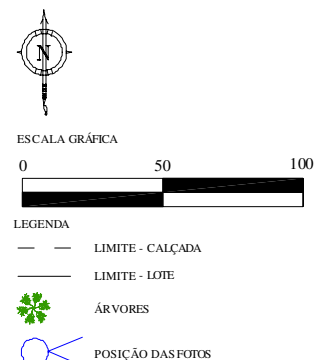
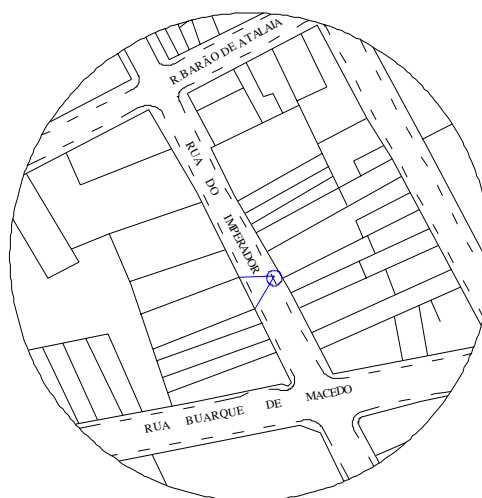


**Figura 58** – Imóvel ocupado deteriorado na Rua do Imperador

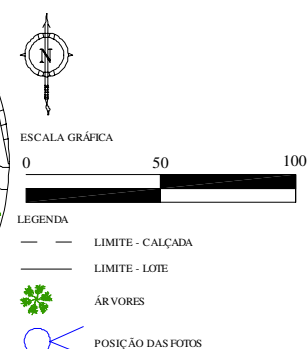
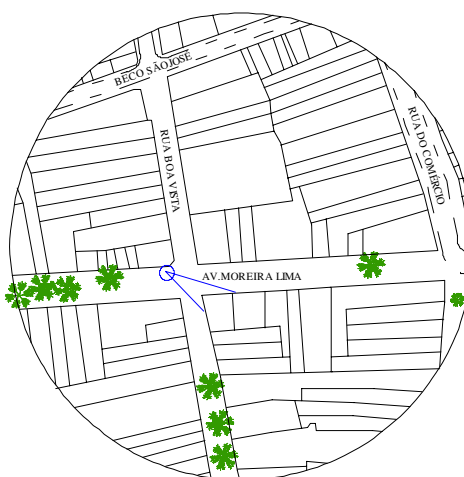
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

As **casas abandonadas** além de servirem para os meninos de rua dormir, também servem de ponto de encontro para os mesmos “planejarem” furtos ou assaltos, da mesma forma que ponto de encontro de casais, onde a prostituição infantil se instaura.

A depredação das edificações não se dá apenas nos imóveis sem uso, mas principalmente nas utilizadas como comércio, onde os empresários subutilizam a parte superior ou encobrem suas fachadas para não ter que fazer qualquer tipo de manutenção. Encontra-se com dois ou mais pavimentos, servindo de aluguel para comércio apenas a parte térrea, ficando o pavimento superior subutilizado, como alvo de invasão dos ladrões pela parte superior, ou seja, sem o uso a deterioração e depredação ficam cada vez mais evidentes. (Figuras 59 e 60)



**Figura 59** – Parte superior subutilizada  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 60** – Parte superior sem uso  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Outras edificações subutilizam sua parte superior como aluguel para depósito de mercadorias de outras lojas servindo para observação dos assaltantes que invadem as lojas pelo telhado, uma vez que este é antigo e sem manutenção.

O comerciante na sua forma de ver a cidade decide quais os produtos serão oferecidos à população, esta encontra uma ampla variedade de marcas, tamanhos, cores, preços e desenhos, da mesma forma que decide erroneamente a fachada que os consumidores irão ver. A imagem urbana deixa de ser coletiva e passa a ser individualizada com suas várias formas e cores.

Num primeiro momento esses novos espaços eram destinados apenas para abastecer os núcleos urbanos mais próximos, ou seja, os bairros onde estavam inseridos. No entanto com a degradação dos centros urbanos das cidades, a especulação imobiliária inicia um processo de desocupação das moradias para a entrada dos serviços e comércio local.

Esta ocupação se dá muitas vezes com a demolição das edificações antigas para a construção de novas formas arquitetônicas modernas ou mesmo para estacionamento privado. No Centro de Maceió isto ocorre geralmente de madrugada onde não há fiscalização, ou seja, em uma noite destrói grande parte de uma edificação deixando-a assim sem possibilidades de restaurar ou revitalizar. Assim, pode-se derrubar o restante “sem problema”, pois a fiscalização e a forma de penalizar são pequenas e muitas vezes não acontecem.

Existem cerca de 44 áreas de estacionamentos privados no Centro, locais antes ocupados por prédios históricos ou não, mas edificações que foram demolidas ao longo do tempo, por má conservação ou pela especulação imobiliária.

Os **estacionamentos públicos** encontrados no Centro estão localizados nas ruas, ou seja, não há estacionamento e sim ruas servindo para tal serviço e ainda são cobradas taxas para isso. Com isso, as ruas que já são estreitas ficam mais congestionadas, como é o caso de uma parte da Rua Boa vista e Rua Augusta, onde o tráfego de veículos automotores e coletivos é intenso.

Percebe-se assim, a falta de estacionamentos públicos de verdade, pois os indicados acima são espaços públicos utilizados como estacionamento causando o estreitamento das ruas.

Alguns comerciantes são tão descuidados com a fachada de seu ponto comercial, que, aparecem árvores e musgos por muito tempo. Este tipo de infiltração causa certo constrangimento à população visualmente. A aparência das fachadas dá a sensação de coisa suja, descuidada e de que o administrador deve ser uma pessoa descuidada. A preocupação destes se dá apenas na visualização dos produtos ofertados, mas esquecem que a população visualiza toda a estrutura.

Como diz Vargas, “o maior desafio do varejista é convencer o consumidor de que a loja tem o nível de qualidade, variedade e modernidade condizente com suas expectativas”<sup>2</sup>. Deveria ser desta forma, mas parece que esses não estão preocupados em atender as expectativas dos clientes e sim apenas em obter receitas dos produtos vendidos.



**Figura 61** – Edificações com árvores e musgos na fachada.

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

Os laboratórios são edificações que deveriam estar de acordo com as normas mínimas de conforto e higiene, no entanto há casos no centro onde este cuidado pode estar apenas nas partes internas do mesmo, como mostra a figura 61 que apresenta em sua parte externa o descuido com o conforto visual dando a impressão de ser um ambiente desconfortável e sem higiene, como se estivesse sujo por dentro. Como anteriormente foi dito, a parte superior como está subutilizada fica sem manutenção.

A figura 62 apresenta ainda a facilidade ofertada pelo proprietário para a entrada de assaltantes e outros tipos de marginais, pois há aberturas evidentes que podem acessar sem o menor receio.

O ambiente interno é visto apenas a quem acessa a loja, mostrando sua modernidade, qualidade, conforto e boa circulação. Enquanto no ambiente externo é prejudicado pela falta de sensibilidade dos proprietários acarretando um ambiente mórbido e com aparência desagradável, deixando um aspecto de monotonia e sem expressão.

Como conseguir atrair o cliente para seu estabelecimento através apenas da qualidade interna do ambiente? Será que não se pode trabalhar os dois ambientes para melhorar a imagem externa com acesso à loja de forma mais harmônica?



**Figura 62** – Edificações sem manutenção externa.

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

As vias de circulação de veículos têm manutenção anual, apenas tapam os buracos quando estes afetam diretamente os veículos, ou mesmo quando acontece algum acidente causado pelo mesmo. Desta forma as vias ficam com elevações diferentes em pontos diferenciados. A operação só faz tapar os buracos.

Esta reclamação foi identificada em cerca de 80% dos entrevistados quando perguntados se estavam satisfeitos com **o trânsito** no Centro. A população neste item aproveitou para citar a insatisfação em ter os pontos de parada de coletivos na Rua do Comércio, principalmente depois das 18:00h quando saem dos locais de trabalho, uma vez que a distância ocasiona medo devido a assaltos. Desta maneira a forma encontrada pelos trabalhadores é sempre andar em duplas ou mais pessoas.

Um dos grandes problemas encontrados no Centro é o **Movimento dos Sem Terra** que apesar de aparecer esporadicamente, causam constrangimentos e depredações em prédios próximos onde se acomodam. Os lojistas são prejudicados durante o processo de acampamento dos mesmos, uma vez que fecham suas lojas devido a assaltos e violência.

A Praça Sinimbu é a mais prejudicada, pois os acampamentos ficam instalados na mesma, e, como não há condições mínimas de higiene, fica com mau cheiro, sujo e com aspecto de um ambiente sem vida e violento. Quando os sem terra saem da praça deixam a sujeira e a fedentina, além de depredar parte da mesma.

As **ruas e calçadas** do Centro estão se desgastando a cada dia dificultando a mobilidade de pessoas ditas “normais” e principalmente podendo causar acidentes entre pessoas deficientes físicas e idosos. Não há uma manutenção há muito tempo nas calçadas, pois nestas também se

encontram carros de camelôs e de lanches, desta forma com o peso do mesmo e das mercadorias, as calçadas vão aos poucos ficando quebradiças, pois seu revestimento é em sua maioria de cimento.

Passear no Centro, fazer compras ou trabalhar está cada dia mais difícil para o público da classe média alta que procuram os *shoppings center* ou as galerias de bairros tamanho é a violência e descaso quanto ao espaço físico e urbano do bairro.

No entanto, cada vez mais as populações de classe média e baixa procuram o Centro tradicional à procura de melhores preços, variedades e outras atividades que serão identificadas no próximo capítulo.

As **fachadas das lojas cobertas com grandes placas de PVC** agravam ainda mais a degradação do espaço urbano, são propagandas desproporcionais ao horizonte visual do ser humano.

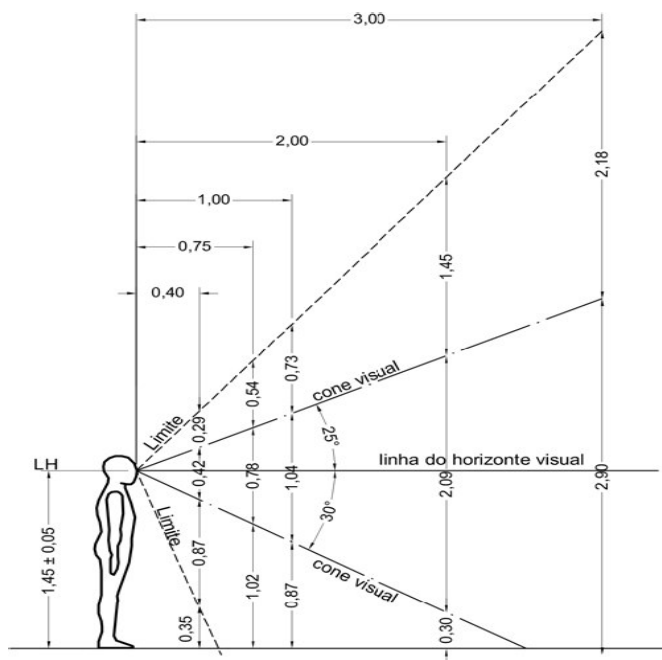
Segundo as normas da ABNT, a altura da linha do horizonte visual de uma pessoa em pé está entre 1,45m e 1,50m, como mostra a figura 63. O espaço do cone visual fica em torno de 2,90m de altura isto a uma distância mínima de 3,00m.

No entanto, constatou-se que nas principais ruas comerciais, onde há grande quantidade de placas de PVC, que a altura média dessas placas gira em torno de no mínimo 3,00m e os nomes e desenhos inseridos nestas está à uma altura mínima de 3,50m. Ou seja nestas alturas a pessoa para conseguir visualizar a imagem a sua frente precisa estar afastada cerca de 3,00m no mínimo. Sendo as ruas do Centro estreitas e com várias barreiras físicas instaladas nas mesmas, fica difícil da população conseguir visualizar de forma correta os nomes ou desenhos das lojas.

Além de dificultar a visão do observador, essas placas ainda têm o agravante de cobrir qualquer tipo de fachada que possa ser restaurada, fachadas históricos encobertas por essas placas.

A **baixa oferta de habitações** no bairro causa insatisfação por parte dos trabalhadores locais. No Centro existem 2527 edificações, destas 25,48% são destinadas à habitações uni e multifamiliares. No entanto, há edificações subutilizadas que poderiam segundo os trabalhadores, servir de moradia para os mesmos. Sendo 33% de edificações comerciais e 29% de serviços, pode-se perceber que há espaço para tentar habitar o Centro no espaço comercial e de serviços.





**Figura 63** — Cones visuais da pessoa em pé — Exemplo  
 FONTE: ABNT NBR 9050, 2004.

Atualmente não se vêem mais atrativos musicais no bairro, apenas pequenas manifestações em épocas de festas, quando a população normalmente se dirige à procura de variedades de produtos. No período de festas<sup>3</sup> o Poder Público local e associações de empresários, procuram de certa forma criar atrativos para que a população adquira mercadorias em maiores quantidades.

A população trabalhadora local identificou a **falta de creches** como uma necessidade das famílias deixarem seus filhos, onde em algumas destas, os pais trabalham no mesmo bairro e não têm onde deixar os filhos durante o expediente, geralmente os deixam com pessoas da família ou mesmo tiram um pouco do salário para pagar a outra pessoa, geralmente babá para cuidarem dos filhos.

Outra grande deficiência do bairro apontada foi a **falta de um posto de informações** ou mapas de situação indicando as ruas do bairro. Além de servir aos turistas, também serviria à população local que não conhecem a maioria das ruas ou lojas.

Sendo assim, procura-se no próximo capítulo identificar o perfil da população e das atividades desenvolvidas no bairro e, toda sua infra-estrutura e seu espaço físico e público.

□

<sup>3</sup> Carnaval, São João, Natal, etc.

### 3 O CENTRO: PERFIL DE ATIVIDADES, USO DO SOLO E EDIFICAÇÕES

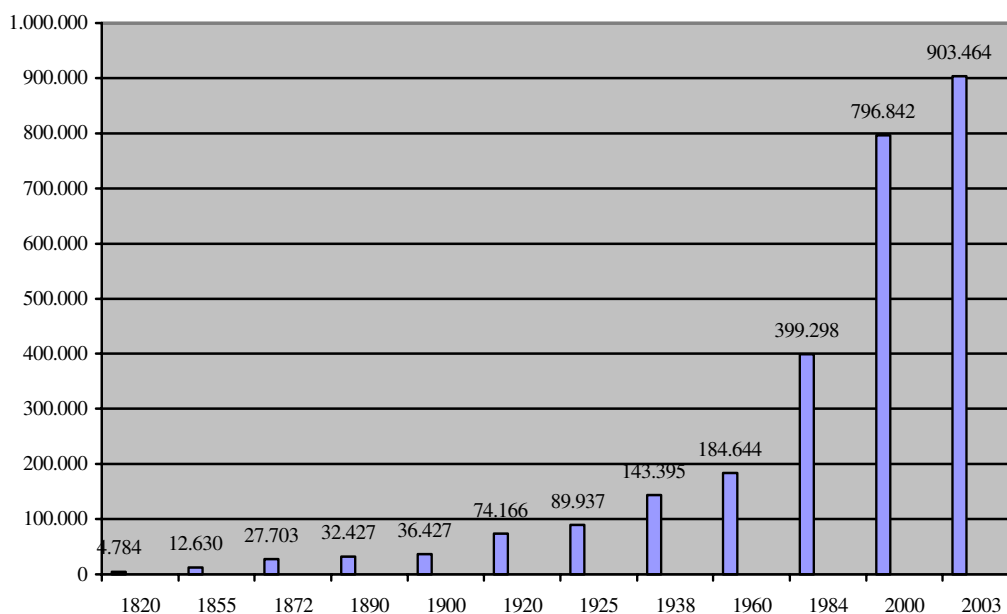
#### 3.1 A população residente e usuária

A intenção objetiva de apresentar e analisar dados sobre a atual realidade do Centro de Maceió sinaliza para uma retomada histórica, mesmo que em breve, do processo de formação da sociedade local, visto que o atual contexto resulta de um processo social extremamente dinâmico determinado por inúmeros fatores, entre os quais, influências culturais e econômicas, exercem grande contribuição.

Nesta perspectiva, Craveiro Costa (1981) afirma que no começo da formação da cidade de Maceió, início do século XIX, a tipologia populacional era formada, predominantemente, de portugueses, e sírios, geralmente comerciantes.

Nos dias atuais são menos freqüentes os estrangeiros, predominando amplamente os brasileiros de origem alagoana ou de outros Estados brasileiros.

No que se refere ao seu contingente populacional, é importante assinalar que Maceió vem apresentando excepcional crescimento, uma verdadeira explosão é indicada pelos censos e projeções realizados desde 1820.



**GRÁFICO 4** Crescimento Populacional da cidade de Maceió

Fontes: COSTA, 1820/1938; IBGE, 2000; SEPLAN/AL, 2003.

Como se pode observar no Gráfico 4, no período de 1820 a 2003 o crescimento populacional foi de cerca de 185 vezes, passando de 4.784 habitantes em 1820 para 903.464 em 2003.

Analisando a série histórica acima apresentada, é possível verificar que o maior crescimento populacional se dá no início do século XXI quando a população apresenta um crescimento de mais de 13% em apenas 3 anos. O aumento da densidade populacional pode ser observado através de fotos antigas e recentes, do movimento da população local no Centro da Capital.(ver figuras 64 e 65)



**Figura 64** - Rua do comércio- séc. XIX  
Fonte: <http://www.gazetaweb.com>, 2004



**Figura 65** – Rua do Comércio – séc. XX  
FOTO: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Essa explosão populacional poderá encontrar explicação não apenas em seu crescimento vegetativo, mas, sobretudo, através de um forte processo migratório. Campesinato, relacionado à mecanização das lavouras, especialmente de cana-de-açúcar. Com o advento da tecnologia e suas máquinas agrícolas, a zona rural alagoana vem desempregando muitos trabalhadores, sobretudo aqueles sem qualificação profissional que representam a maioria.

Desta forma os trabalhadores rurais sem qualificação e sem emprego, vão a busca de sobrevivência nas zonas urbanas, especialmente na Capital, aumentando rapidamente a sua população, como também o número de favelas e cortiços geralmente instalados em locais precários, insalubres e perigosos. Muitos desses assentamentos informais se erguem em terrenos de encosta, áreas de risco que podem vir a sofrer deslizamentos e transformar-se em calamidade pública, geralmente em períodos chuvosos. Mas essa população excluída não habita apenas a periferia urbana e miserável de Maceió. Também ocupa os terrenos marginais da Lagoa Mundaú e do Vale do Reginaldo, muito próximos ao Centro, ou perambula pelo próprio Centro, dormindo sob as marquises, nas praças, em prédios abandonados, moradores de rua que dominam as noites do Centro.

No entanto verifica-se esse crescimento também à transferência dos trabalhadores das usinas das cidades vizinhas. As usinas derrubam as casas dadas aos funcionários e os deslocam para a cidade a fim de obter redução nos custos, ocasionando o aumento populacional das cidades próximas a tais usinas.

Para efeito deste trabalho, o bairro do Centro foi delimitado pelas ruas Emilio Maia, José Bonifácio, Rua do Sol, Barão de Atalaia e margeando o Riacho Salgadinho, até a Avenida da Paz, caracterizando um polígono de 150 Km<sup>2</sup> (Mapa 6). Este polígono apresenta uma população fixa<sup>1</sup> de cerca de 32.000 habitantes, considerando uma média de 10 pessoas por loja, 5 por residência, 50 com relação aos bancos e em torno de 100 por órgãos públicos. No entanto, este número pode chegar a 100.000 o número de usuários por dia, segundo o Instituto de Estudos e Pesquisas (IEP/AL, 2000), do Clube de Diretores Lojistas de Maceió (CDL). Em época de grandes festas e comemorações, como o Natal, São João, Carnaval e Dia das Mães, dos Pais, etc, o Centro chega a contar com cerca de 200.000 transeuntes diários, registra o referido instituto.

Para o dimensionamento de uma amostragem qualitativa de 383 pessoas serviu de base a população de 100.000 habitantes/dia, um dos elementos da pesquisa de campo para esta dissertação. Com este quantitativo pretende-se obter um nível de confiabilidade de 95% com margem de erro de 5%, segundo Rea&Parker (2000, p.130).

No entanto, após pesquisa, constatou-se que a população residente do Centro em 2004 era de aproximadamente de 2000 habitantes considerando o total de 644 moradias e trabalhando com 3 pessoas por residência. Quanto a população fixa no período diurno (trabalhadores em geral) calcula-se que cerca de 30.000 pessoas trabalham no Centro, considerando 833 lojas comerciais e 734 estabelecimentos de serviços (públicos e privados).

Quanto à população usuária e residente do bairro do Centro de Maceió, verifica-se ser a mesma bastante diversificada. No presente trabalho, ela foi classificada em vendedores formais e informais, residentes, políticos, empresários, entidades de classe e usuários passantes e/ou consumidores.

Tomando como referência à classificação acima citada, os usuários do Centro foram tipificados segundo as suas atividades desenvolvidas no cotidiano, aferidas por questionários/entrevistas aplicados em ruas selecionadas segundo uma amostragem aleatória. Esta aleatoriedade foi construída ao tomar-se por base o mapa do Centro, onde foi traçado um retângulo; a partir de seu centro, foram feitos círculos paralelos a cada 100 metros. A partir

dessa amostragem foram entrevistadas pessoas de todas as áreas do Centro e envolvendo diversos perfis de usuários. As abordagens não ficaram restritas apenas à área chamada de “centrão”<sup>2</sup>, ou seja, a área onde têm os calçadões composta por ruas de uso exclusivo de pedestres como parte da Rua do Comércio, da Moreira Lima e do Livramento e onde há maior concentração de lojas comerciais.

O Centro da cidade é o lugar de encontro e reunião de pessoas, de troca de informações, de interações sociais, de eventos importantes como procissões, festas e festivais, encontros municipais, manifestações políticas, etc, essa amostragem tentou apresentar os vários tipos de pessoas que passam ou vivem neste bairro, onde há sempre a procura por produtos e serviços de vários tipos. O Centro não é apenas uma praça de comércio onde bens e serviços são trocados e oferecidos, mas também é local de moradia, de manifestações políticas, religiosas e sociais, protestos, de alegrias e tristezas. Serve também como espaço de identificação histórico-cultural e de expressão urbana.

Os usuários do Centro de passagem ou em compras foram abordados aleatoriamente nas lojas, nas praças, nos pontos de parada dos coletivos, na saída das igrejas e nas esquinas. Apesar de a maioria ter colaborado com a pesquisa, alguns não estavam dispostos a fazê-lo, afirmando não gostar de participar desse tipo de trabalho. Neste universo foram aplicados questionários nos usuários do Centro que são políticos, vendedores informais (camelôs), profissionais liberais, vendedores formais (comerciário), empresários, residentes, funcionários públicos, prestadores de serviços e consumidores em geral. Além destes, foram abordados representantes de entidades de classe ligadas ao comércio, tais como CDL (Clube de Diretores Lojistas), FOCO (Fórum Permanente do Comércio de Alagoas), SENAC, Aliança Comercial e Associação dos Camelôs.

O Mapa 6 mostra onde foi realizada a coleta dos dados das entrevistas aplicadas aos usuários, aos empresários, residentes. Apresenta os pontos focais e direções tomadas para as entrevistas. O horário de 7:00h as 9:00h foi escolhido devido ao início dos trabalhos pelos vendedores informais para analisar como começam os dias, como são armadas as barracas, e, horários de chegada dos trabalhadores locais. O horário da 10:00h as 13:00h representa o período de maior fluxo pela manhã e o horário de almoço para verificação do local das refeições, também neste período entrevistou-se os empresários encontrados nas lojas, e, sendo o período de maior fluxo, pôde-se entrevistar os consumidores e passantes. Das 16:00 as

---

<sup>1</sup> Trabalhadores, moradores, empresário, enfim, a população que se concentra no Centro durante o expediente comercial.

<sup>2</sup> Palavra usada pelos usuários referente à parte onde se concentra a maioria das lojas comerciais e aos calçadões.

18:00h as vendas já estão abaixo do período normal, e é nesse período que os vendedores informais iniciam o desarmamento das barracas, a partir das 18:00h. Este horário final também foi possível conversar com os funcionários de entidades financeiras (bancos), onde este período é fechado à população, mas, adentrava-se antes do fechamento e assim poder-se-ia entrevistar os funcionários em geral. Os consumidores e transeuntes também foram entrevistados neste período.

No período matutino (depois das 10:00h) e vespertino (após as 15:00h), os idosos e aposentados ficam conversando nas praças e bancos espalhados pelas ruas, desta forma foi possível conversar formal e informalmente sobre o bairro. O Mapa 6 apresenta as principais áreas de encontro desta população.

No mesmo Mapa podem-se observar as principais áreas focais das entrevistas, onde se encontram as paradas de coletivos, praças e bancos públicos localizados nos calçadões do Centro.

Em dias de domingos e feriados, procurou-se entrevistar os residentes, visto os mesmos estarem em casa e com tempo mais acessível no período vespertino. No período matutino se conversou com alguns empresários que se aproximavam interrogando sobre a permanência e os desenhos feitos naquela ocasião das lojas. Na realidade, as reclamações eram maiores que elogios ao Poder Público e à iniciativa privada.

As entrevistas foram realizadas nos meses de dezembro e janeiro de 2003/2004, considerando que estes representam respectivamente os meses de maior e menor concentração da população, onde há, respectivamente, um aumento considerável nas vendas do comércio devido às festas comemorativas e ou na diminuição das mesmas nas pós-festas.

Todas as entrevistas e conversas com a população usuária e residente, foram realizadas em todos os dias da semana, mas, em horários diferentes, por isso não se colocou no mapa a distribuição semanal da entrevistas. O intuito foi de fazê-lo aleatoriamente.

Os técnicos dos serviços públicos ligados diretamente aos trabalhos de Requalificação do Centro foram entrevistados como funcionários públicos. Neste trabalho buscou-se apenas analisar o que existe e não o que está sendo feito para não criar divergências de opiniões nem acarretar discussões sobre o tema. Este tipo de avaliação seria estudado em pesquisas posteriores.

O modelo dos questionários utilizados durante a pesquisa encontra-se no Apêndice B. Ele é composto de 10 partes. A primeira, refere-se a identificação do usuário, quanto ao sexo, escolaridade, bairro onde mora e o tempo de atuação no bairro, ressaltando que este último

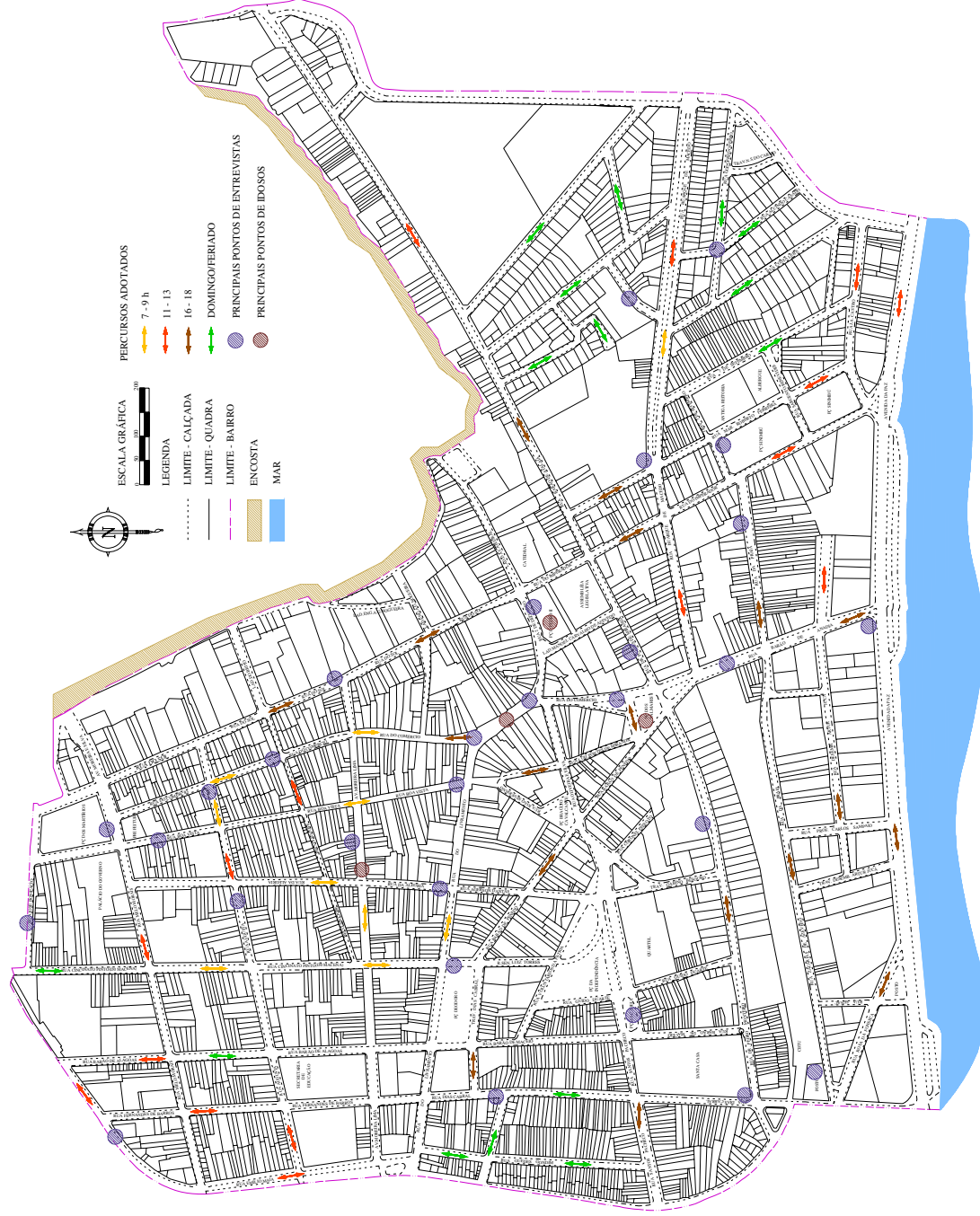
não foi considerado no perfil de consumidores devido à instabilidade de frequência de uso. A segunda parte trata da relação do usuário com o bairro, visto encontrar mais de uma relação com o mesmo. A terceira, a frequência de uso, identificando quantas vezes ao mês, os usuários passam pelo Centro. Na quarta parte, é tratado o uso do transporte, tanto coletivo quanto privado, onde há espaço para as reclamações sobre o mesmo e, identificando o uso dos estacionamentos privados ou públicos. A quinta parte refere-se as comparações entre vantagens e desvantagens que existem ao se comprar no *shopping center* e no Centro. A identidade do usuário com o bairro em termos de cultura, lazer e história, é tratada na sexta parte do questionário. Na sétima parte, trabalham-se os problemas existentes quanto aos espaços públicos. A infra-estrutura é enfatizada na oitava parte apontando os pontos positivos e negativos com espaço para identificação e indicações de melhorias neste setor. Com relação às lojas, a nona parte questiona não só o espaço externo quanto o interno em termos de conforto, iluminação e ventilação. A décima e última parte questiona se os usuários conhecem algum tipo de campanha para melhoria do centro e, se essas melhorias seriam viáveis para o bairro.. E no final, pergunta-se se o usuário tem sugestões para a melhoria do bairro, de que forma e como poderá ser feita tal modificação.

Estes elementos, apropriadamente tabulados e analisados, e complementados por observações de campo, embasaram a composição do presente capítulo. Assim, pôde-se observar que o bairro do Centro parece constituir-se num bairro-síntese de toda a cidade e um lugar comum, como que também pertencente aos habitantes dos variados bairros maceioenses que para ele convergem.

Os questionários foram aplicados a todos os perfis, no entanto, alguns entrevistados se omitiram quanto ao local de moradia. Portanto dos 383 entrevistados, cerca de 88 pessoas não responderam onde residem.

Este ponto também foi verificado em outras questões onde muitos se esquivaram ou ficaram com vergonha em responder alguns pontos.

Portanto, há questões que foram respondidas por apenas 90% dos entrevistados, outras por 95% ou mesmo 80%. A entrevista se desenvolveu bem informalmente de modo a deixar o usuário à vontade para dar suas sugestões de maneira clara e com palavras próprias.



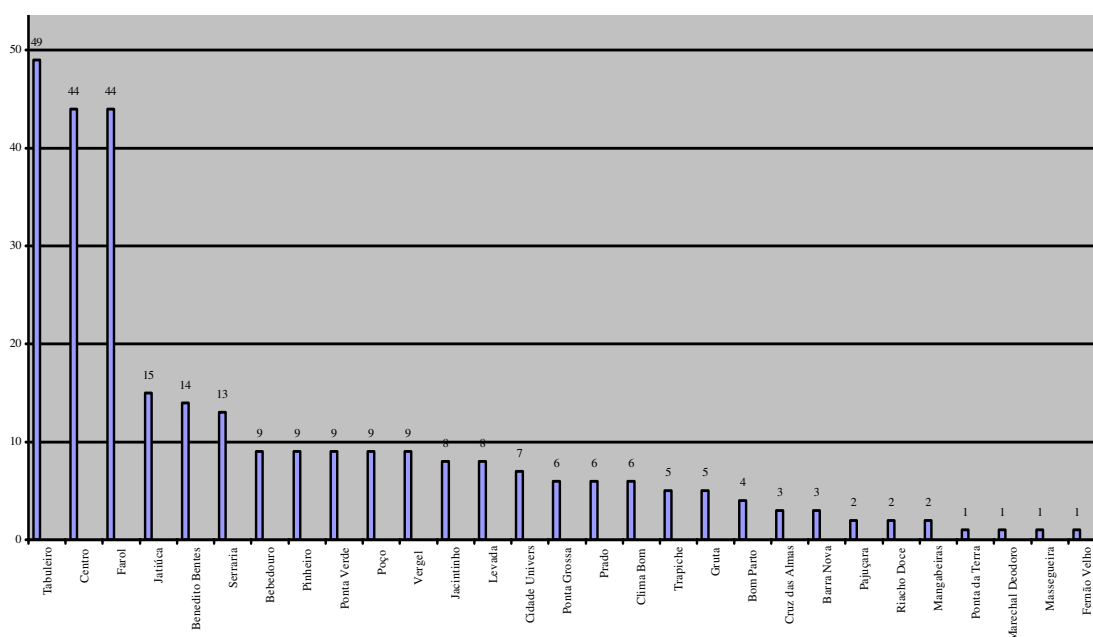
**MAPA 6 - Percursos das entrevistas e pontos de estar**  
Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.  
Desenho: SANTOS, 2004.



É, portanto, fortemente diversificado no que concerne à origem da moradia, naturalidade, idade, gênero, raça, religião, etc, porto de lugar de convergência de todos e de passagem de muitos que vão ao Centro a trabalho, para realizar compras, em busca dos mais variados serviços instalados no bairro. Mas o Centro não só atrai habitantes dos bairros de Maceió, como mostra o Gráfico 5. Atrai também pessoas de municípios vizinhos como foi constatado aleatoriamente. Os entrevistados desses municípios são empresários que gostariam de morar em seu próprio estabelecimento de comércio.

Os bairros do Tabuleiro, Benedito Bentes e Cidade Universitária apesar de distantes do Centro são aqueles que aparecem com maiores incidências de trabalhadores. Pelo fato de estar próximo ao Centro, o bairro do Farol aparece na segunda colocação, como era de se esperar. No entanto a maioria dos usuários dos bairros mais afastados é trabalhador que usam transporte coletivo para ida ao ambiente de trabalho.

Cerca de 1,94 % da população de trabalhadores do Centro mora em povoados vizinhos, como Marechal Deodoro e Fernão Velho e 30,63 % nos bairros mais distantes gastando mais de 30 minutos para chegar ao local de trabalho.

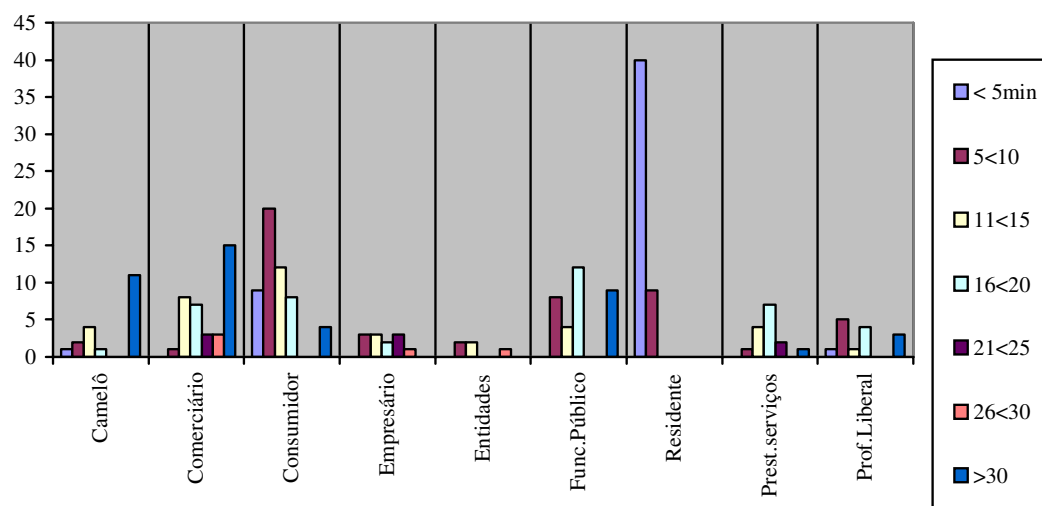


**GRÁFICO 5** Participação quantitativa dos entrevistados por bairros

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

A precariedade de transporte coletivo, ônibus em maioria, seus horários e frequências incertos e o preço das passagens, são dificuldades apontadas nos questionários e que

contribuem para alongar a jornada de trabalho. O tempo gasto pelos usuários para se locomover até o Centro é em sua maioria de 30 minutos ou mais, dependendo da distância. (Gráfico 6). Os consumidores como são de bairros mais próximos, percorrem um caminho menor em menos tempo.



**GRÁFICO 6** Tempo percorrido para acesso ao Centro

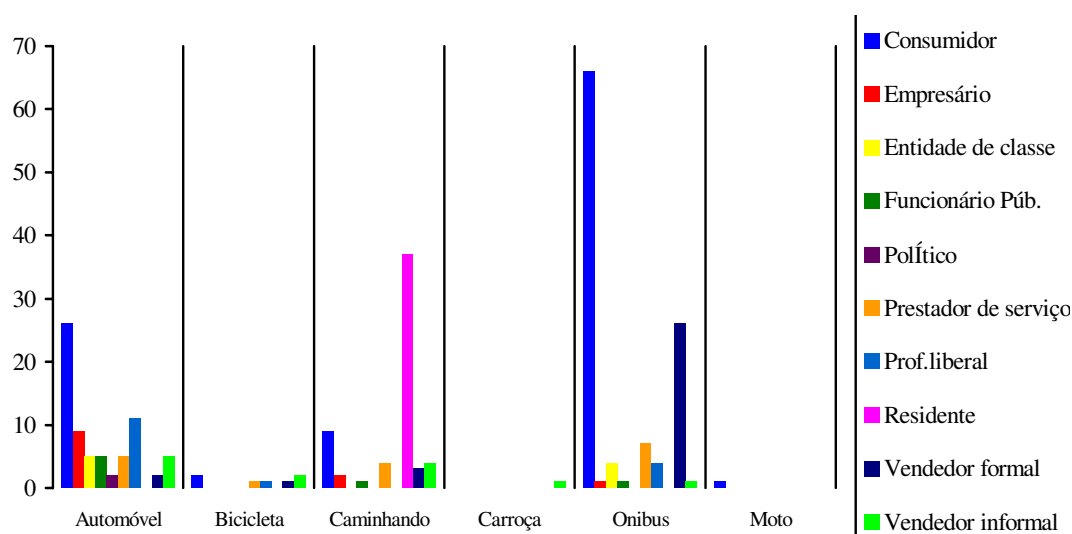
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O trem interurbano ainda persiste estendendo-se numa única linha Maceió – Rio Largo, atravessando os bairros de Bebedouro, Mutange e Cambona, antes de vir para o seu terminal na Estação Ferroviária, no Centro. Atende praticamente aos moradores das citadas localidades que corresponde a uma pequena parte da cidade.

Mesmo considerando que o uso do transporte coletivo, ônibus e automóvel é predominante entre os entrevistados, vale destacar que as pessoas também se deslocam para o Centro de trem, bicicleta, moto, carroça e mesmo a pé. Conforme indica o Gráfico 7.

O Gráfico 6 apresenta essa variedade de transportes. A maior parte dos usuários do Centro, como se pode observar, cerca de 46,12 % se deslocam de ônibus e, seguidos por 27,13% que chegam ao Centro de automóvel, 23,267% chegam a pé. Dos usuários que chegam a pé, 14,34% são residentes e, 3,49% são consumidores de bairros próximos.

Quanto ao uso do ônibus, verifica-se que 25,58% são consumidores que se deslocam nos coletivos. Dos vendedores formais, 10,08% chegam de ônibus e 3,88% dos vendedores informais. Desta forma percebe-se que a grande maioria da população usuária do Centro que se utiliza de ônibus, são os trabalhadores e consumidores.



**GRÁFICO 7** Meios de transporte utilizados para chegar ao Centro  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos.2004

Apesar de não se ter entrevistado nenhum usuário de trem, de acordo com a pergunta n.º 46 do questionário, 90 % dos entrevistados afirmaram que são a favor da volta do trem urbano, uma vez que este tipo de transporte tem preços mais acessíveis.

No que se refere ao perfil dos usuários do Centro, a Tabela 1 assinala a predominância de consumidores. Eles são seguidos pelos funcionários públicos que representam quase a metade dos primeiros, e pelos prestadores de serviços. Em último lugar os políticos, a minoria da população usuária do Centro. Essa amostragem foi determinada após a conclusão do inventário do uso do solo para se poder obter um quantitativo aproximado e fazer a relação com o total de entrevistas.

Após o inventário, pôde-se detectar a quantidade de edificações em funcionamento e com isto, calculou-se a porcentagem relativa de cada tipo de perfil. Por exemplo, com relação aos 100.000 habitantes, detectou-se que cerca de 12% são empresários, sendo assim, procurou-se entrevistar cerca de 12% da amostragem de 383 para empresários. Desta forma se obteve todas as porcentagens equivalentes ao quantitativo aproximado da população usuária através de uma amostragem relativa. (Ver Tabela 1)

Perfil	% de 383
Consumidor	32,63
Funcionários do serviço público	16,44
Prestador de serviços	12,53
Empresário	11,74
Vendedor formal	11,22
Moradores	9,39
Profissional liberal	9,13
Vendedor informal	4,96
Entidades	2,34
Político	0,5

**TABELA 1** Porcentagem das variáveis estudadas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

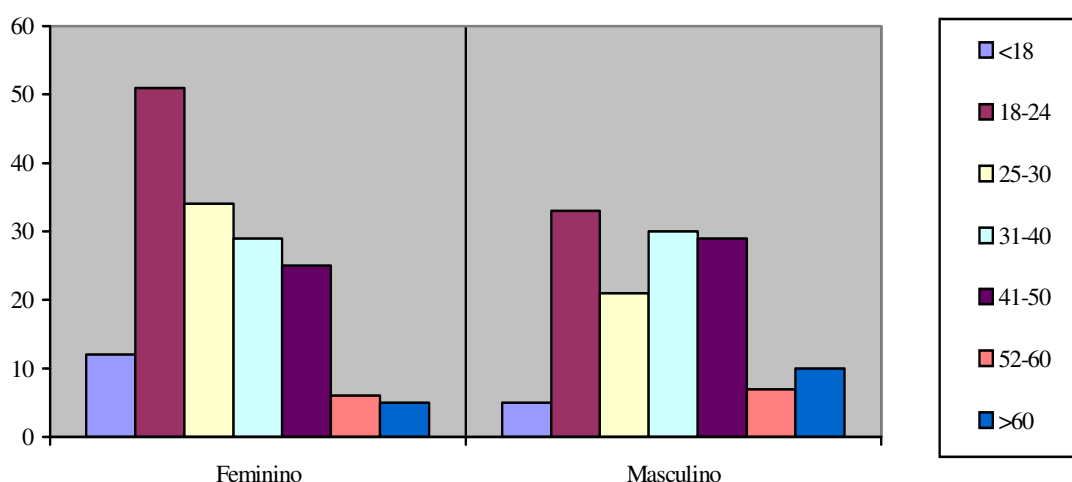
Os questionários também permitiram traçar as características etárias, de gênero e de escolaridade da população residente e usuária do Centro.

A população residente não é formada apenas por moradores em residências formais, mas também, de moradores de rua que utilizam o Centro, em especial, durante a noite para dormir. Entre esta população deserdada, não raro se agregam marginais, ladrões e bandidos que vêm tornar o ambiente inseguro. Por esta razão, os mesmos não foram entrevistados devido à falta de segurança reinante na área. Esses maiores residentes também foram encontrados nos dias de domingos e feriados, como busca de um lugar para descanso sem a correria do cotidiano. Este tipo de informação foi absorvido durante os feriados e domingos, mas não como entrevistas, apenas algumas conversas informais com poucas pessoas, maiores que se alojam no Centro nestes dias.

O Gráfico 8, apresenta informações sobre o sexo e a idade dos entrevistados, considerando a questão do gênero, 54,55% dos entrevistados pertencem ao sexo feminino, e 45,45% masculino. Já no tocante à idade, dos 383 entrevistados, apenas 297 responderam este item.

Observa-se no Gráfico que existem menores de 18 anos trabalhando no Centro, neste caso, a grande maioria são os filhos dos vendedores informais que trabalham ao lado dos mesmos no período em que não estão na escola, ou mesmo no horário de almoço para entregar ou comprar a alimentação dos pais.

Assim sendo, a partir das respostas obtidas, predomina a faixa etária de 18 a 24 anos tanto para homens quanto para mulheres e que os homens com idade superior a 60 anos são mais numerosos que as mulheres. Estes geralmente são os funcionários públicos aposentados. A população feminina desta faixa etária procura o Centro para compras ou para consultas médicas.



**GRÁFICO 8** Faixa etária da população do Centro

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Quanto à escolaridade, os índices são apresentados no Gráfico 9. É possível verificar que praticamente a metade da população não conseguiu chegar ao Curso Superior. Apenas 46,84 % concluíram o Ensino Médio, 20,57 % concluíram o Ensino Fundamental. Cerca de 16,95% dos empresários têm nível superior. Dos vendedores formais 47,62% têm formação de nível médio e 1,69% conseguiram terminar o Curso superior.

Os vendedores formais que têm nível médio, formaram-se por conta própria, alguns admitiram que o mercado de trabalho está exigente quanto à escolaridade, principalmente em funções que exijam atendimento direto ao público. Da mesma forma, os que conseguiram concluir o nível superior admitiram que o mercado não conseguiu absorver todos os profissionais de nível superior, ocasionando a busca por empregos que gerem renda familiar.

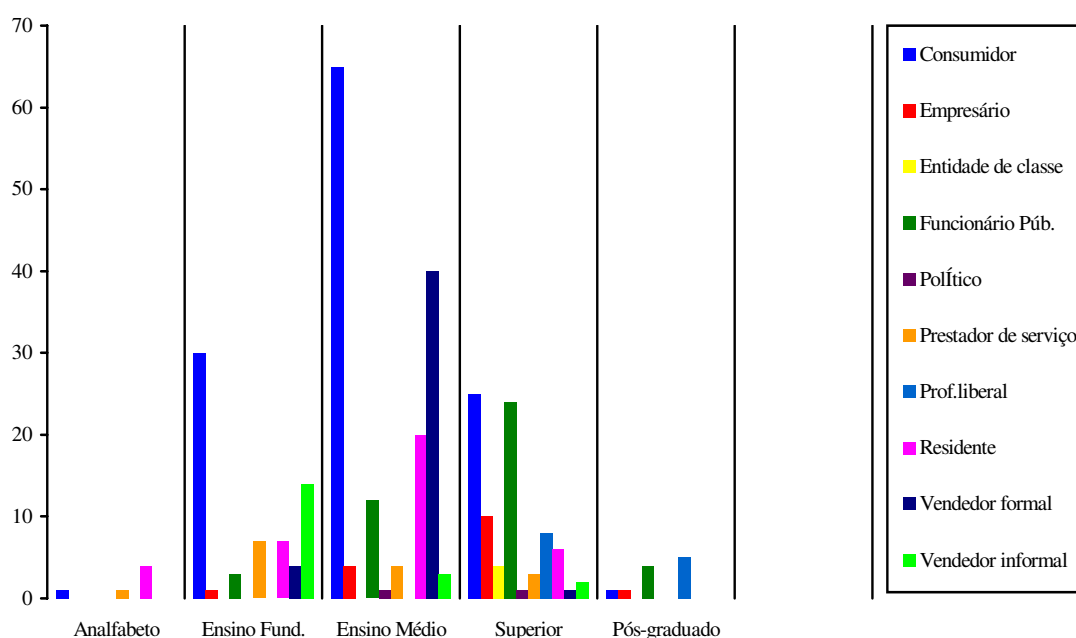
Já os vendedores informais, 43,75% têm apenas o Ensino Fundamental e o restante o Ensino Médio e, foi identificado que apenas 3,39% dos entrevistados têm nível superior. Do total de 1.300 vendedores informais que atuam no Centro, apenas 320 participam da Associação dos Camelôs, entidade fundada há 5 anos, conta com apenas 26% de associados,

com sede na Rua Cincinato Pinto. Muitos destes profissionais admitiram que não conseguiram concluir o ensino médio devido à falta de oportunidade ou mesmo devido à necessidade de busca uma renda para dar sustentabilidade mínima à família.

Dos 13 profissionais liberais entrevistados 6 têm nível superior completo, 2 cursando e 5 são pós-graduados. Nesta classificação estão os contabilistas, advogados, arquitetos, entre outros que também podem ser considerados como prestadores de serviços. Estes profissionais afirmam que a falta de emprego fixo com carteira assinada, faz com que procurem trabalhar livremente dentro da profissão que se especializou através de consultorias ou serviços prestados às diversas empresas.

Uma particularidade registrada no Gráfico 9 é a incerteza quanto à conclusão da Educação Básica, pois mesmo que a maioria tenha afirmado ter concluído esse nível de ensino, percebeu-se que muitos tinham vergonha de declarar como incompleta a sua escolaridade.

Os entrevistados com pós-graduação (especialização, mestrado, doutorado), restringiram-se a 2,94%, e aos usuários classificados nos perfis de consumidores e funcionários públicos. Dentre os funcionários públicos, encontra-se em sua maioria, economistas e pessoal da área administrativa.



**GRÁFICO 9** Nível de escolaridade  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

No entanto, apesar da existência de um expressivo percentual de pessoas sem escolaridade média ou superior, dos 383 entrevistados, 46,84 % já têm a Educação Básica completa, seguidos pelo nível superior que apresenta um índice de 24,68% frente à população consultada. Destes, como se observa no Gráfico 9, a maior parte dos usuários são consumidores e funcionários públicos.

Uma outra particularidade observada nas entrevistas é que, à parte os usuários vendedores formais, cerca de 60%, sobretudo aqueles ligados ao comércio, realizaram cursos de treinamento em vendas e/ou de atendimento ao cliente. (pergunta nº 4 do questionário, Apêndice B). Estes cursos são geralmente oferecidos pelo empresário para o melhor atendimento aos clientes. Uma reclamação feita pelos empresários lojistas, refere-se a falta de comprometimento dos funcionários quando os cursos são oferecidos após o expediente, pois muitos não se preocupam em melhorar seu nível de conhecimento ou alegam cansaço.

Um dado importante e necessário a ser focado é que a frequência ao Centro não é apenas mostrada pelas obrigações de trabalho ou pelas compras, há também aqueles que se deslocam à procura de lazer, companhia, encontros, no âmbito das variadas relações sociais. Nesta perspectiva, as observações de campo e as entrevistas permitiram identificar alguns locais de encontro de aposentados, como por exemplo, a Praça dos Palmares, onde os antigos funcionários públicos municipais se fazem presentes pelo menos duas vezes por semana para conversar e passear, como já foi detalhado no Capítulo anterior.

Outra evidência observada na relação da população usuária do bairro refere-se aqueles que trabalham no Centro, estes geralmente esticam a jornada após o expediente para uma conversa ou um lanche, próximo ao local de trabalho. Esta atitude comportamental favoreceu o surgimento dos vendedores de “churrasquinho”. Atividade típica das 18:00h em diante, quando fecha o comércio, reduzem-se as barracas dos ambulantes e se desfruta da *happy hour* local.

Os diferentes tipos de usuários, explica o fato do Centro também ser palco de organizações não governamentais populares, formais e informais, para as atividades e manifestações de movimentos urbanos espontâneos articulados para reivindicação de seus direitos e para protestar contra a ineficiência dos vários níveis de Governo.

Como exemplo prático, deste tipo de utilização, ultimamente, o movimento que mais se tem mais evidenciado é o Movimento dos Sem Terra (MST), ocupando e acampando nas praças e ruas do Centro por vários dias deixando os locais em precárias condições de limpeza e higiene, sem que o poder público tenha avançado nesta questão. Além do lixo e dejetos

humanos, não são raros os usuários do Centro atribuírem a estes movimentos, a depredação de praças, e prédios públicos, e o prejuízo do comércio local, pelas ameaças ou efetivas invasões de lojas, forçando-as ao seu fechamento no período das reivindicações.

Outro tipo de população adventícia é formado pelos fiéis das Igrejas Católicas que vão ao Centro em época de festas religiosas, como em dias de procissão, embora essa ocupação das praças ao redor das Igrejas, seja pacífica, diferente daquela dos movimentos já relatados. É evidente a grande concentração de pessoas no bairro com o apoio dos órgãos municipais no controle do trânsito para que não haja congestionamento e nem algum acidente. Em dias de procissão, os católicos percorrem as ruas do Centro pacificamente.

Outros fiéis encontrados esporadicamente foram os evangélicos que colocam alto falantes nas praças para dirigir a palavra àqueles que estão nas mesmas ou àqueles que passam próximos com a intenção de que várias pessoas possam ouvir “a palavra em nome do Senhor” com a Bíblia em mãos. Este tipo de manifestação ocorre durante a semana, sempre no período comercial em busca de novos fiéis ou mesmo de disseminar a palavra de Deus.

Há uma pequena diferença entre as religiões, enquanto a Igreja Católica faz suas orações e prega a palavra de Deus no Templo, a Igreja Evangélica prega a mesma palavra em lugares públicos e em seus Templos.

Apesar dos destaques dados, vale informar que estas populações não foram computadas como usuárias do Centro, uma vez que o usam e aparecem esporadicamente apenas para suas manifestações.

O Centro ainda é o endereço de inúmeros órgãos públicos municipais, estaduais e federais, de serviços bancários e demais instituições de crédito e financiamento, os quais mantêm sede ou filial no Centro, como também de outros serviços e produtos.

Outros freqüentadores deste bairro, mas que trazem preocupação aos demais usuários, são os menores e maiores de rua concentrados em grupos organizados que estão sempre perambulando pelas ruas do Centro praticando pequenos furtos e assustando a população. A maior concentração deles observada foi na Praça dos Martírios que tem em seu entorno o Palácio do Governo e a Prefeitura Municipal.

Outro tipo de residente é formado pelos moradores de rua, estes com comportamento diferente dos menores, pois são pessoas pacíficas que não têm moradia fixa, e renda para se auto sustentar. São geralmente abandonados pelas famílias ou emigraram do campo, por isso dormem nas ruas, nas portas das lojas, e, inevitavelmente, fazendo suas necessidades fisiológicas no local.



A relação que as pessoas têm com o Centro da cidade, confirmou-se como não apenas de local de trabalho e encontros, mas também como espaço público de atividades lúdicas. Os entrevistados que não são residentes ou mesmo os trabalhadores locais têm relação de consumidor e passante ou mesmo de transeunte. A pergunta n.º 1 do questionário trata dessa relação dupla ou mesmo várias com o espaço destinado aparentemente para comércio e serviços.

Desta forma, a população usuária e residente no Centro comercial de Maceió variam de acordo com suas necessidades diárias, ora de informação, de atividade criadora, de atividades lúdicas, ou mesmo da necessidade de comprar. Diversas necessidades poderiam ser apontadas como forma de procurar o Centro da cidade, além de trabalho e moradia.

O que de fato se observa no Centro é que apesar do cenário apresentado, através da sua atribuída decadência e seus pontos negativos, ligados à insegurança, precariedade da infra-estrutura, entre outros, ainda se vê grande procura da população maceioense pelo seu bairro do Centro.

A população procura o Centro como um bairro sem dono, onde todos podem participar de suas atividades e espaços, sem que haja uma preocupação direta com o que de fato pode-se fazer ou não que implique uma desordem ou fato vergonhoso.

O Centro de Maceió é uma grande área de negócios, pois concentra funções de centro comercial, administrativo, bancário-financeiro, artístico cultural, de informações, político e residencial.

Villaça (1998, p.283), pode ter razão quando descreve o centro da cidade como sendo o centro popular, onde as pessoas das camadas sociais mais populares circulam, encontram-se. “Aquilo a que se chama ideologicamente de “decadência” do centro é tão somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. Nessas condições, sendo o centro realmente da maioria, ele é o centro da *cidade*”.

Portanto, os Centros comerciais tradicionais são compostos de infra-estrutura básica completa, apesar de alguns elementos estarem ultrapassados e obsoletos devido ao tempo, o próximo item identificará quais os pontos cruciais quanto à infra-estrutura localizada no Centro de Maceió. Através desta identificação, poderá verificar o quanto debilitado está o espaço urbano comercial ou suas potencialidades.

### 3.2 A infra-estrutura

Os sistemas de infra-estrutura urbana são elementos que se associam à forma, à função e à estrutura do espaço urbano da cidade. Mascaró (2005, p.13/21) classifica estes sistemas a partir de sua função, localização no espaço urbano e funcionamento. Enquanto função divide-se em sistema viário, sistema sanitário, sistema energético e sistema de comunicações. A localização no espaço urbano caracteriza as redes em diferentes níveis e escalas, de acordo com suas características. Quanto ao princípio de funcionamento, os sistemas são formados pelas redes de eletricidade, gás, esgoto, drenagem pluvial e pavimentação.

Esta classificação supracitada auxilia a estruturação dos questionários (ver Apêndice A) aplicados aos usuários do Centro quando se pretende conhecer o seu ponto de vista no que se refere à infra-estrutura oferecida neste bairro.

Aos questionários, acrescentou-se também o sistema de limpeza urbana e o sistema de transporte utilizado pela população usuária do Centro.

O trabalho de infra-estrutura do Centro de Maceió é tratado pelas superintendências municipais, tais como: Superintendência Municipal de Limpeza Urbana (SLUM), Secretaria Municipal de Energia e Iluminação (SIMA), Superintendência Municipal de Obras e Urbanização (SOMURB), e Superintendência Municipal de Transportes e Trânsito (SMTT).

Assim, a descrição e a análise crítica destes sistemas, no que se refere aos seus níveis de oferta e eficiência, se baseiam na opinião da população usuária e nas anotações de campo, resultado do processo de pesquisa.

O sistema viário é composto de 71 vias de circulação, complementadas pelas redes de circulação de pedestres e de drenagem pluvial. As vias de circulação são classificadas em vias de pedestres (calçadão), vias de acesso local, coletoras e arteriais e marginais.

No Centro as vias destinadas aos pedestres não são totalmente utilizadas para esta finalidade, apenas uma parte de tais vias tem essa destinação.

A rede do Centro apresenta-se insuficiente, subdimensionada ou sem manutenção, uma vez que os alagamentos são constantes nos períodos de muita chuva, como se pode observar na Figura 66. Com a circulação dos carros e ônibus no período chuvoso, os alagamentos comprometem a pavimentação das vias e muitas se apresentam parcialmente destruídas.



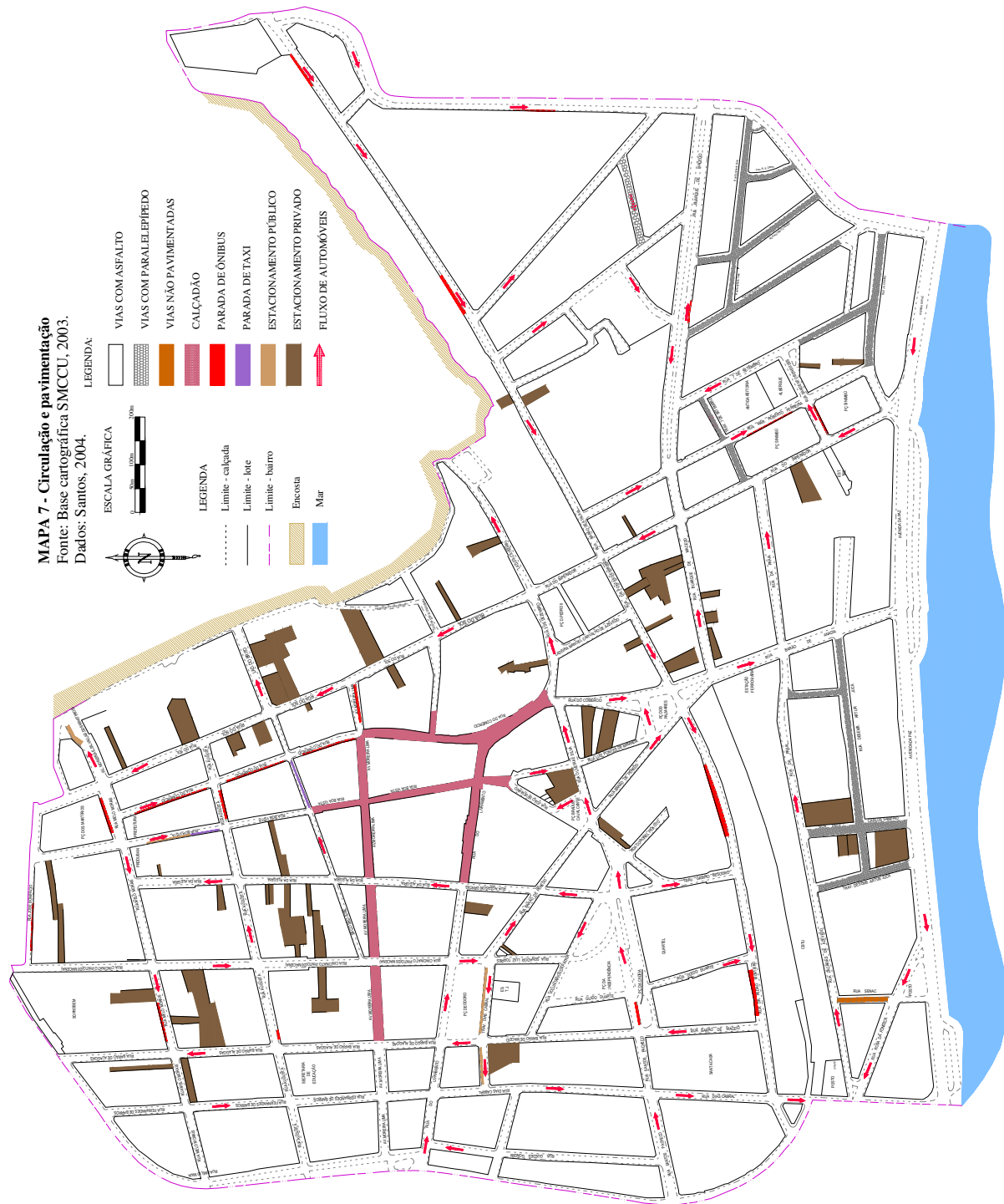
**Figura 66** – Rua Augusta alagada  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Este sistema apresenta vias locais que se ligam umas às outras com poucos pontos de ligação direta com as vias coletoras, ocasionando grande aglomerado de veículos nelas circulando. O Centro é dominado por veículos, como apresentado no Mapa 7, onde se observa que apenas trechos das ruas do Livramento, Rua do Comércio, Rua Boa Vista e Rua Moreira Lima são destinadas aos pedestres, chamadas de “calçadão”. No entanto é preciso observar que estas ruas são ocupadas em cerca de 50% por bancas de revistas, quiosques diversos e vendedores informais – os “camelôs”, ocupando assim o espaço de circulação dos pedestres e dificultando-lhes a livre circulação.

Praticamente todas as ruas são pavimentadas (Mapa 7), pois apenas a Rua Senac não tem calçamento, apresentando o seu barro original. As ruas em paralelepípedos são geralmente de uso residencial, onde se vê pouca movimentação originada pelas atividades de comércio. As ruas com pavimentação asfáltica concentram as atividades comerciais e de serviços.

São poucas as ruas do Centro que se adequaram à circulação de deficientes físicos conforme exige a Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) NBR 9050:1994. As rampas de acesso às calçadas, quando existem, são estreitas, dificultando a passagem de cadeiras-de-rodas. Deveriam ser da mesma largura da faixa de travessia de pedestres. Aliás, algumas destas faixas encontram-se sem conservação, com pintura quase apagada e pouco visível.

Os questionários aplicados evidenciam os principais problemas infra-estruturais por eles apontados.





Os pisos são ruins e quebradiços para a população sem deficiência e quanto à população com deficiência física ou mesmo os idosos, como ficam na medida em que há necessidade básica de se locomover? Este tipo de população não tem a habilidade de locomoção rápida como os demais, são mais vagarosos. As calçadas ocupadas pelos ambulantes são impossibilitadas para os cadeirantes, pois não têm largura suficiente para barracas e cadeiras de rodas, há pouco espaço inclusive para a população a pé.

Quanto às rampas, algumas calçadas possuem rampas, mas estas não são da largura das faixas de pedestres, algumas são mais estreitas que as cadeiras de rodas e, os pedestres as ocupam na hora que precisam para atravessar as ruas. Existem poucas calçadas com rampas, algumas têm rampa de um lado e não tem do outro lado da rua, ou seja, as dificuldades encontradas pelos deficientes físicos são maiores que qualquer tipo. (figuras 68 e 69)

As faixas de pedestres como se observa na figura 70 estão desalinhadas com o espaço utilizado pelos pedestres, ou seja, o espaço que deveria ser para pedestres é menor que o espaço para os automóveis. As faixas de pedestres e as rampas estão totalmente fora das Normas da ABNT.

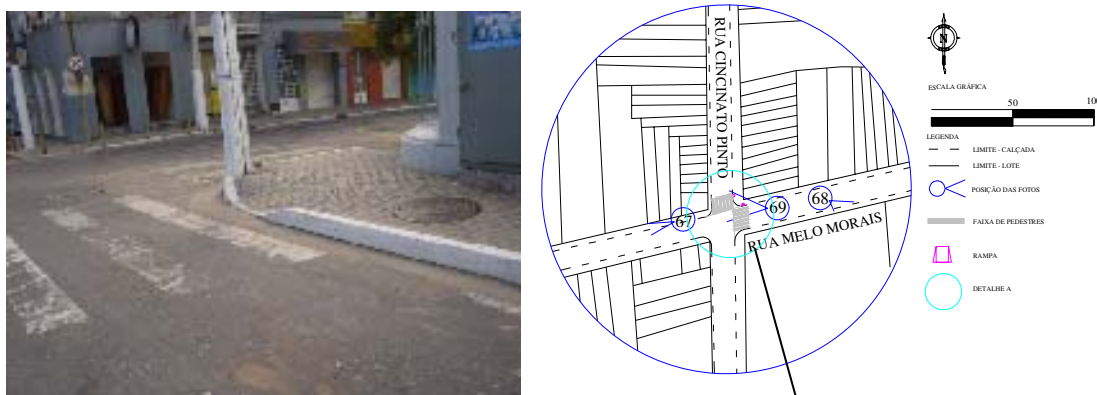
Outro detalhe que dificulta a locomoção dos deficientes através das rampas existentes é o fato dos automóveis ocuparem o espaço em frente às mesmas como áreas de estacionamento público.

A população de idosos também sofre bastante com este tipo de deficiência nas calçadas e ruas, visto que eles andam praticamente sem levantar muito os pés, ou seja, a maioria anda arrastando os sapatos, sem movimentação comum aos mais jovens. Com esta dificuldade de se locomover bem, o agravante da má conservação das calçadas e ruas, causa um número de acidentes maiores entre os idosos que andam desacompanhados, e, os acompanhados por parentes ou amigos, necessitam de ajuda para se apoiar diante das dificuldades encontradas.

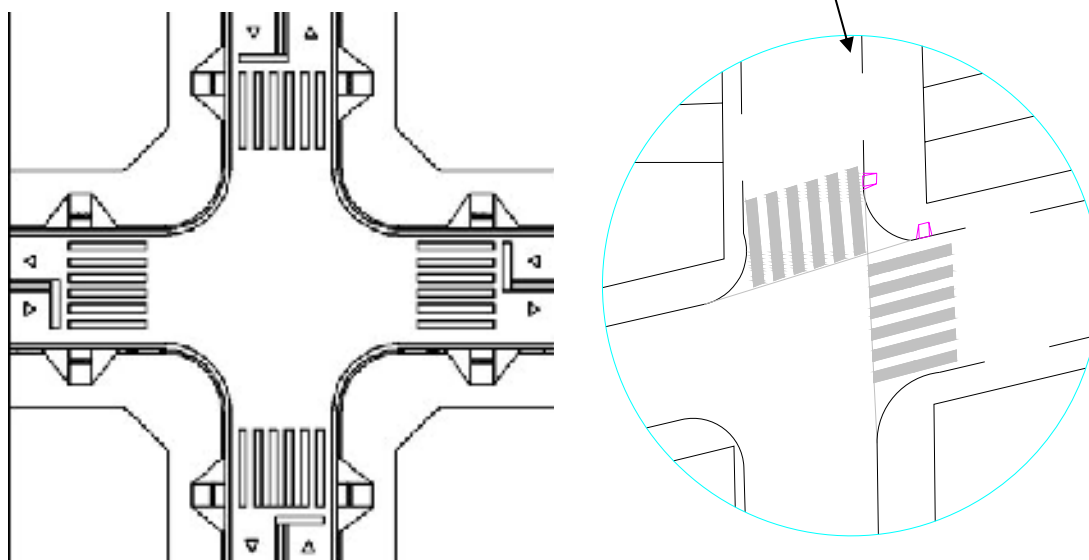
Além dos passeios públicos estarem mal conservados, com buracos e sem pavimentação conservada, os níveis das calçadas são diferenciados, algumas com rampas, outras mais altas causando os inconvenientes para a população usuária em geral. Para os idosos e deficientes de um modo geral, a dificuldade aumenta tendo que às vezes espera que alguém que esteja passando os ajude.

A disposição correta das faixas para pedestres e rampas estão apresentadas na figura 70, de acordo com a NBR 9050 de 2004. Como se observa na norma, o tipo de faixa colocada nas ruas de Maceió deveria ser quando a rampa for diretamente na esquina, no entanto a

Figura 70 mostra um poste de iluminação pública no local onde deveria ser posta a rampa mais aberta.



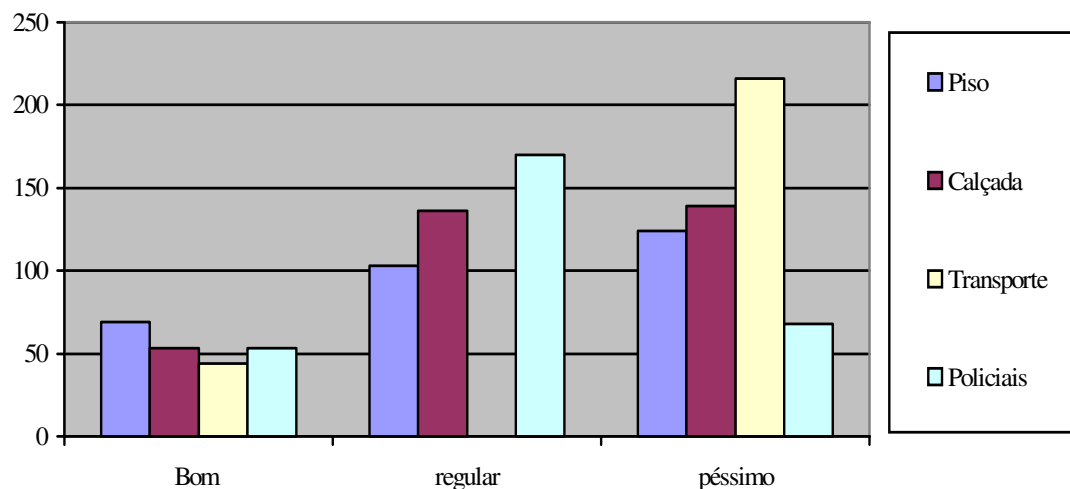
**Figura 70** – Rampas e faixas para pedestres existentes  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 71** – Disposição correta de rampas e faixas para pedestres  
FONTE: NBR 9050, p. 59, 2004.

FONTE: SANTOS, 2004. Detalhe A.

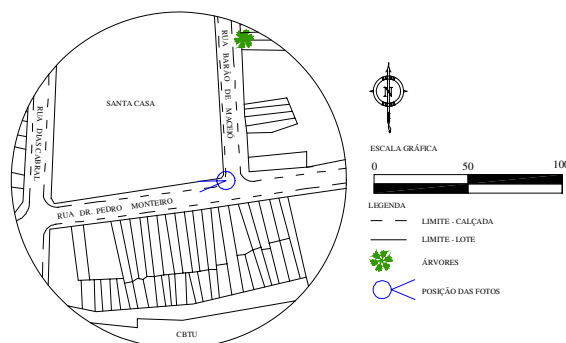
O Gráfico 10 apresenta esse quadro de deficiência apontado pelos entrevistados, onde 41,89 % reclamam que o piso é péssimo. Apenas 23,31 % falou que o piso é bom e 34,80 % que é regular. Ou seja, dos 296 entrevistados, 227 reclamaram sobre os pisos das ruas e calçadas apontando a dificuldade de se locomover, tanto os deficientes físicos, quanto os idosos e pedestres em geral.



**GRÁFICO 10** Pavimentação, policiamento e transporte

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Outra reclamação dos usuários refere-se à ocupação desordenada das calçadas pelos “camelôs”, bancas de revistas e quiosques diversos. Outras são estreitas por já terem sido construídas desta forma, em outros tempos de menor circulação de pessoas e veículos pelos nossos antepassados. Dos 383 entrevistados, 42,38% afirmaram que as calçadas estão cheias de buracos e com péssimo estado de conservação, forçando-as a andar pelas ruas correndo o risco de atropelamento. Além da ocupação das calçadas pelos camelôs e outros, são usadas para colocar restos de material de construção (Figura 72), o que revela a insuficiência da fiscalização municipal. Um exemplo típico de utilização indevida das calçadas é a calçada do prédio antigo INSS na Praça dos Palmares, onde a calçada é inteiramente ocupada pelo comércio informal.

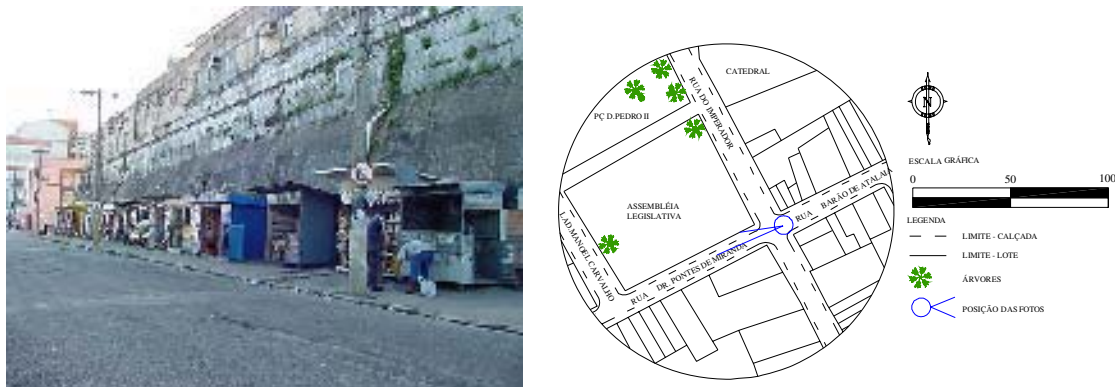


**Figura 72** – Calçada com entulho

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



Na calçada contígua ao paredão da Assembléia Legislativa (Figura 73) têm bancas de revistas antigas e alguns sebos. No entanto ainda há espaço à sua frente para a passagem dos pedestres.



**Figura 73** – Bancas de revistas no “paredão”<sup>1</sup> da Assembléia Legislativa  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O serviço de transporte coletivo e a circulação de veículos, foram itens de maior reclamação dos usuários do Centro 83,08 % dos entrevistados estão insatisfeitos. Os transeuntes assim como os pequenos empresários gostariam que os pontos de ônibus da Rua do Comércio fossem retirados devido ao tumulto causado pela concentração de pessoas a espera do coletivo e a ocupação dos “camelôs”, em detrimento à circulação de outros, e aos pequenos furtos nas portas das lojas. Além disso, os usuários de ônibus reclamam que as paradas obrigatórias ficam distantes dos locais de trabalho, obrigando-os a caminhar em grupo ou dupla, para se defender dos assaltos, geralmente grandes distâncias e por ruas estreitas e de iluminação noturna muito precária.

Outra reclamação comum refere-se ao desconforto dos ônibus propriamente ditos, estes têm assentos desconfortáveis e quase sempre quebrados. Também apontam que a oferta do serviço e/ou produto é insuficiente para a demanda da população, visto que a mesma é obrigada a longa espera nos pontos de parada dos coletivos.

Quanto ao item segurança no Centro, 53,37% dos usuários confirmam o número insuficiente de policiais. Como se pode ver no Gráfico 10 (p.114) mostra que 58,42 % da população não vê muitos policiais circulando pelo bairro. Esta falta de policiamento conduz à insegurança das ruas do bairro. Em épocas de muita chuva a escassez parece ser ainda maior, apesar de a Polícia Militar manter um Box na Rua do Comércio. Por isso são constantes os furtos, roubos e assaltos, especialmente no cair da noite.

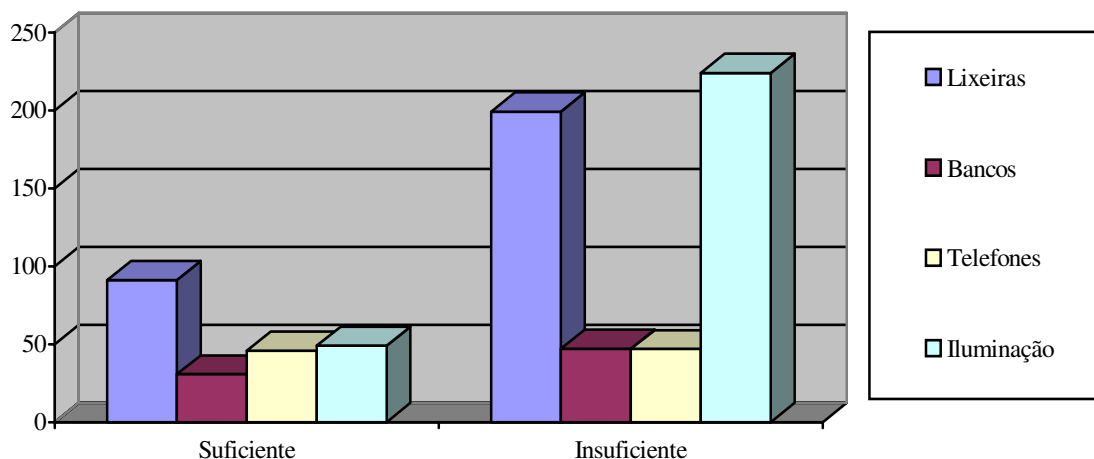
<sup>1</sup> Parte posterior da Assembléia Legislativa

O melhor serviço de infra-estrutura oferecido pela Prefeitura para o Centro, tem sido o de limpeza urbana, serviço oferecido à noite depois do expediente e aos domingos.

Embora 82,09% dos usuários reclamem da sujeira do Centro, a ineficiência não deve recair unicamente no poder público, mas também nos moradores de rua, assim como nos demais usuários que abandonam lixo, restos de comida, papel, etc, além de fazerem suas necessidades fisiológicas nas portas das lojas, deixando o ambiente sem higiene e com forte mau cheiro.

Toda a manhã tem que lavar nossa frente porque os mendigos fazem todo tipo de necessidade nas portas das lojas, deixando que fique essa imundície, a prefeitura até que limpa depois das 18:00h, mas depois das 22:00h ou na madrugada, os mendigos ficam nas ruas, além dos mendigos ainda tem os cheira colas.(empresário na Rua 2 de dezembro).

Os equipamentos públicos (lixeiras, bancos, telefones públicos) foram itens apontados como insuficientes. No Gráfico 11 é apresentado esse quadro de reclamações quanto ao quantitativo efetivo destes equipamentos. O Mapa 8 mostra o quantitativo de equipamentos públicos em todo o bairro. Embora os órgãos públicos executem seus serviços de limpeza, uma outra reclamação dos usuários foi quanto à quantidade de lixeiras nas ruas. Segundo os usuários, as lixeiras são pequenas.

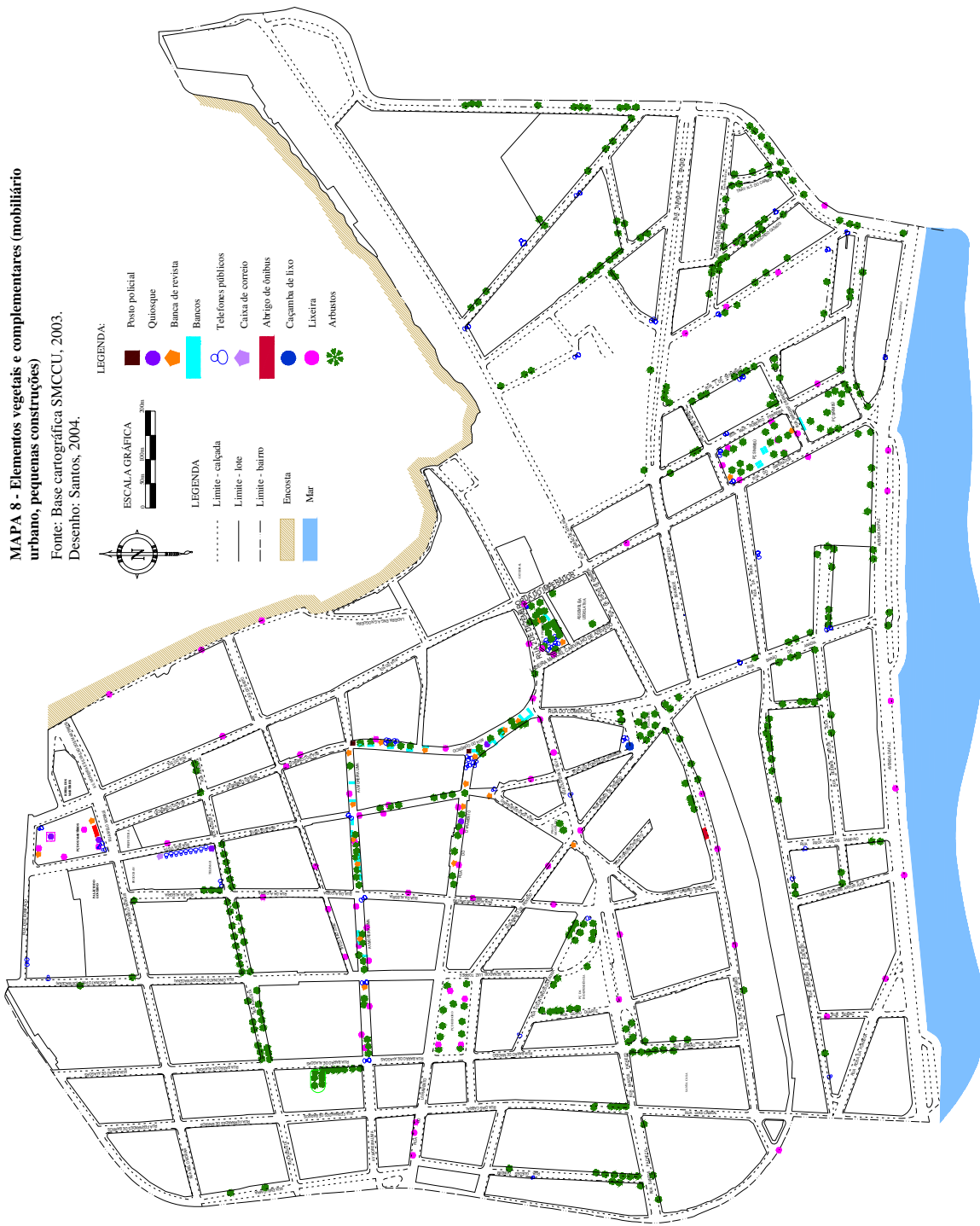


**GRÁFICO 11** - Equipamentos públicos  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

# MAPA 8 - Elementos vegetais e complementares (mobiliário urbano, pequenas construções)

Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.

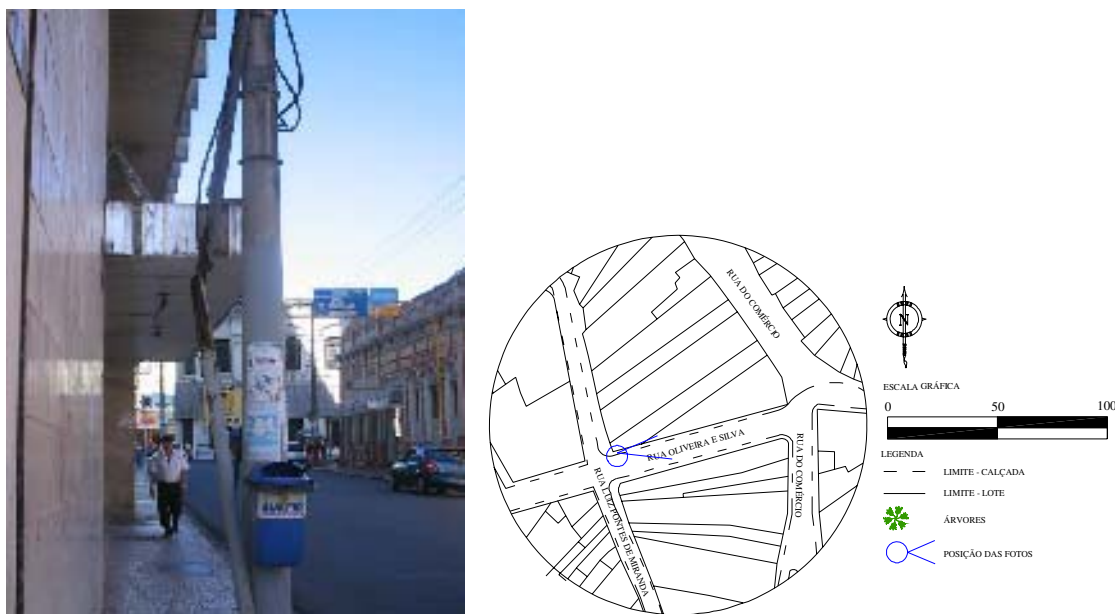
Desenho: Santos, 2004.



Cerca de 68,62% dos entrevistados afirmaram que o Centro não é mais limpo por falta de lixeiras ou pela insuficiência das mesmas. Outros reclamam que a própria população é mal educada que vêem as lixeiras e não colocam o lixo nas mesmas, sempre achando que alguém vai limpar como relata uma vendedora informal de apenas 14 anos:

No Centro tem lixeiras, mas no natal são poucas e pequenas. As pessoas colocam lixo nelas mais muitos já estão cheias, não cabe mais nada, outras pessoas jogam lixo no chão mesmo, pessoas mal educadas, ignorantes que acham que tem gente pra limpar depois. O povo da loja não vê muito o que ta rolando aqui fora, mas a gente que é camelô vê melhor as pessoas nojentas que jogam o lixo em qualquer lugar. (Vendedora na Rua do Comércio).

Outra precariedade indicada refere-se à iluminação pública, 82,05% afirmou ser insuficiente a iluminação do Centro à noite, visto que as lâmpadas quando não estão quebradas, foram roubadas. A falta de iluminação prejudica principalmente, os trabalhadores depois do expediente, que permanecem, depois das 20:00 horas. Associada à má iluminação está a perigosa fiação sobre os postes, que oferece riscos de curto circuito, e de choques nos transeuntes pela proximidade e grande concentração de fios, muitos deles quase soltos como mostra a Figura 74.



**Figura 74** – Fiação aparente – Rua Oliveira e Silva  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

A fiação antiga coexiste com a nova, provoca uma desordem e emaranhado que chega a esconder, inclusive, os nomes de certas lojas ou a história das mesmas em evidente falta de controle pelos órgãos públicos. (Figura 75)



**Figura 75** – Emaranhado de fios

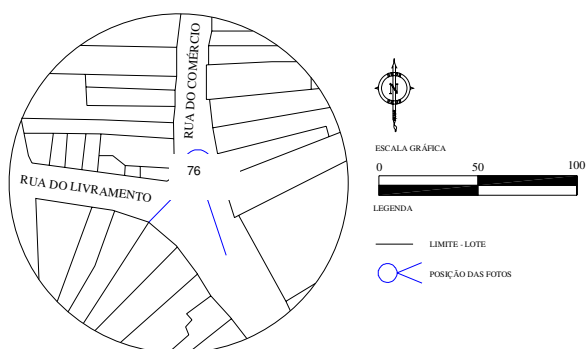
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O saneamento do Centro é muito precário e suas instalações de esgoto ainda contam com antigos tubos de ferro galvanizado. Com o aumento populacional, este sistema ficou insuficiente, pois o sistema não foi modificado, continua com a mesma dimensão linear. Desta forma, o sistema de esgoto sanitário depreda-se mais rapidamente e não suporta mais o quantitativo de dejetos que são jogados ocasionando o acúmulo dos mesmos.

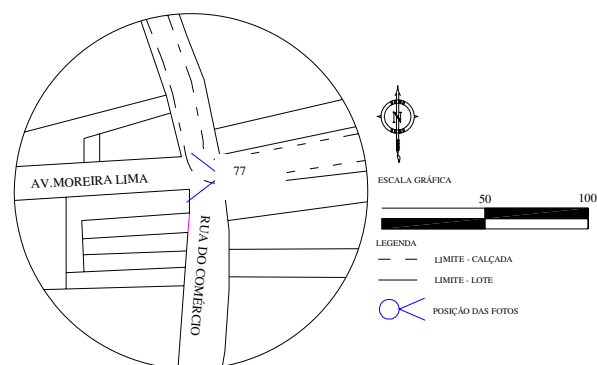
Em 2004, iniciou-se uma obra de substituição desses tubos de saneamento nas áreas do Centro com verbas vindas do Governo Federal. As mesmas começaram em outubro de 2004, época de eleições municipais, e continuam em 2005 até o final da verba.

Estas obras, apesar de necessárias, descontentaram os usuários do Centro – lojistas, prestadores de serviço, consumidores, transeuntes – sobretudo devido a época em que se iniciaram que coincidiu com o aumento do movimento no Centro, comum ao fim de ano. Tal insatisfação aparece nos questionários como crítica ao inadequado planejamento das obras realizadas num período onde existe um fluxo maior da população onde existe um fluxo maior da população pela procura de produtos e serviços, foi ignorado pelas autoridades competentes, uma vez que não foi feita nenhuma pesquisa a esse respeito.

As Figuras 76 e 77 mostram estes incômodos representados pela obstrução das passagens de pedestres, falta de calçamento, material de construção espalhado pela rua, e poeira levada pelo vento. Com a redução do espaço destinado aos pedestres, ficou praticamente inviável a circulação nas ruas do Centro, pois neste período há uma maior concentração da população devido a busca por produtos natalinos e presentes de modo geral.



**Figura 76** – Obstrução do passeio  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 77** – Espaço reduzido para a população se movimentar  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Esta poeira incomodou tanto os consumidores quanto aos comerciantes pela sensação de estarem sujos, e, pelo prejuízo que traz aos seus produtos, pelo comprometimento da saúde da população fixa, acometida de fortes crises de tosse. Em algumas lojas, relatou-se a ausência de alguns vendedores, cujas faltas se deviam a doenças respiratórias.

Ao serem perguntados se encontram muita sujeira, ratos ou outros tipos de animais no centro, as respostas foram razoavelmente bem definidas. Algumas pessoas não encontram lixeiras com facilidade, 82 % reclamam que vêem muita sujeira em alguns pontos do Centro, 18 % reclamam que já viram ratos e baratas passeando pelas ruas, alguns atribuem o fato de ter restos de papelão, tipo de papel que atraem os ratos e baratas, além do esgoto. Antes as lixeiras eram colocadas no chão, mas segundo os próprios camelôs foram retiradas porque quebravam com facilidade, ou roubavam. Ou seja, a apropriada população destrói os equipamentos públicos oferecidos.

Entre os equipamentos urbanos dos mais reclamados por 83% dos usuários do Centro, especialmente transeuntes, destacam-se os bancos nas praças e ruas centrais, assim como os

telefones públicos são insuficientes e deveriam ser colocados em maior número nos calçadões, uma vez que a maioria das lojas não dispõe de assentos suficientes para compradores e seus acompanhantes que vão ao comércio central em duplas, ou em mais pessoas. Quanto aos telefones públicos 36,92 % acham que são suficientes, e, 63,08% afirmaram que são insuficientes. Os que existem, em sua maioria, não funcionam, o que limita o serviço ofertado. As pessoas têm consciência que a precariedade dos serviços dos telefones públicos se deve ao vandalismo da própria população, mas também ao seu mau funcionamento, incluindo aí o consumo injusto dos créditos dos cartões de chamadas, o que contribui para o referido vandalismo. O Mapa 08 (p.117) indica a localização e quantitativo dos telefones públicos no Centro.

Outra precariedade apontada no Centro refere-se a insuficiência das áreas públicas de estacionamento. As áreas chamadas de Zona Azul são na realidade, as faixas de rolamento das próprias ruas, tornando-as ainda mais estreitas. Com isso favorece o surgimento dos estacionamentos privados que na sua maioria são construídos no lugar de antigos casarões muitos dos quais de valor arquitetônico. Isto se dá devido ao fato do poder político e econômico da especulação imobiliária ser superior aquele do poder público de execução das leis municipais.

No Mapa 7 (p.110) pode-se observar a localização e a quantidade destes estacionamentos privados, e as ruas ocupadas por estacionamentos públicos, as zonas azuis.

O escoamento das águas pluviais tem apontado como ineficiente provocando o alagamento das vias principais e secundárias. O Centro recebe todas as águas de escoamento dos vizinhos bairros altos que estão nos tabuleiros costeiros da cidade, a exemplo do Farol, Pinheiro, entre outros. Como o sistema de galerias de águas pluviais é precário e antigo, a drenagem fica ineficiente, ocasionando inundação das ruas centrais.

A figura 78 realizada em maio de 2004 mostra um trecho de rua alagada encobrimdo o meio fio das calçadas e dificultando a circulação dos pedestres especialmente durante o período de chuvas. As ruas ficam intransitáveis para os pedestres. As lojas também ficam prejudicadas, pois a água também adentra em algumas molhando os materiais mais próximos do chão.

Algumas lojas chegam a ter seus produtos estragados, pois a inundação atinge uma boa parte destes. Em outros casos, os funcionários para trabalhar, terminam por molhar parte do vestuário.





**Figura 78** – Trecho alagado no Beco São José

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O acúmulo de águas pluviais provoca o aparecimento de roedores nas ruas do Centro provocando o medo na população quanto às doenças e ataques destes aos usuários e trabalhadores locais. Este acúmulo de águas também provoca o mau cheiro por conta dos esgotos que ficam saturados escoando para as ruas.

Apesar dos serviços de infra-estrutura do Centro ser precários, o bairro é muito procurado pela população usuária e passante, pois aí se concentram uma grande variedade de atividades, produtos e serviços.

No entanto, por ser um dos bairros mais antigos, o Centro concentra todo tipo de infra-estrutura, mas com o crescimento populacional e a demanda de serviços e comércio, a concentração dessas diversas atividades, tornou-se ineficiente e inadequada à densidade encontrada e pelo ambiente transformado em grande aglomeração de produtos e serviços.

Os serviços de infra-estrutura estão saturados e obsoletos pelas intempéries e pelo uso demasiado causando insatisfação na população local.

No próximo item serão identificados os vários tipos de uso do solo e como estão ocupados fisicamente as edificações e os espaços públicos.



### 3.3 Uso e ocupação do solo

Este tópico trata do uso do solo segundo a tipologia encontrada no pavimento térreo das edificações do Centro. Isto porque, os pavimentos superiores apresentam características peculiares, entre as quais: encontram-se fechados, em abandono, alugados para fins diversos. O inventário do uso e ocupação do solo realizado pela autora em todo o bairro do Centro delimitado por este trabalho, veio comprovar grande diversidade de serviços, comércio e moradias encontradas nesses pavimentos térreos.

Para tipificá-los utilizou-se, especialmente para as atividades econômicas, a Classificação Nacional de Atividades Econômicas (CNAE, 2003). Dentre as 17 classificações da CNAE, 13 delas foram encontradas no bairro, estando ausente aquelas referentes à agricultura, pecuária, pesca e organismos internacionais. O Quadro 1 apresenta esta referida classificação da CNAE.

Classificação	Tipo de uso
1 Agricultura, pecuária, silvicultura e exploração florestal.	Comércio
2 Pesca	Comércio
3 Indústrias extrativas	Comércio
4 Indústrias de transformação	Serviço
5 Produção e distribuição de eletricidade, gás e água.	Serviço
6 Construção	Comércio
7 Comércio; reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos.	Comércio
8 Alojamento e alimentação	Serviço
9 Transporte, armazenagem e comunicações.	Serviço
10 Intermediação financeira, seguros, previdência complementar e serviços relacionados.	Serviço
11 Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas.	Serviço
12 Administração pública, defesa e seguridade social.	Serviço
13 Educação	Serviço
14 Saúde e serviços sociais	Serviço
15 Outros serviços coletivos, sociais e pessoais.	Serviço
16 Serviços domésticos	Serviço
17 Organismos internacionais e outras instituições extraterritoriais	Serviço

**QUADRO 1** Classificação Nacional de Atividades Econômicas – Uso do solo

Fonte: <http://cnae.ibge.gov.br>, 2003

A escolha dessa classificação da CNAE deve-se à sua maior abrangência, clareza e precisão, obtendo uma apuração mais detalhada da diversidade de atividades econômicas presentes no Centro de Maceió. Não é sem razão que a mesma é utilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) com base para seus dados estatísticos.

Os resultados do inventário encontram-se no Mapa 09 (p.126), elaborado a partir de mapa base da Secretaria Municipal de Controle do Convívio Urbano (SMCCU), obtendo-se 2527 prédios, em sua totalidade. Destes, 833 são prédios comerciais, 734 são utilizados para serviços e 644 são residências uni familiar e multifamiliar, e 316 estão fechados ou abandonados. Das residências, 610 são residências com pavimento térreo ou com dois pavimentos, enquanto 26 prédios tipo condomínio com 4 pavimentos e 5 prédios com 6, 8 e 11 pavimentos, e, 3 prédios com 4 pavimentos. No entanto, esta totalidade é dada pela pesquisa de campo, pois a totalidade do órgão é de 2822 lotes, muitos dos quais não existem.

A pesquisa contou o número de lotes pelo apresentado no local, onde no mapa da SMCCU apresenta em determinada quadra um número de lotes e na realidade existem bem menos e isto não se dá por acréscimo ou derrubada de prédios, e sim por no local não há o espaço especificado.

Por exemplo, onde existe o auditório do Palácio do Governador, consta no mapa cerca de 5 lotes, ou seja, observa-se que o mapa está desatualizado, pois as casas já foram demolidas. Mas há casos em que não há vestígio de demolição, simplesmente o quantitativo não é o indicado.

O quantitativo de prédios também inclui as sublocações onde uma determinada edificação descaracterizada foi transformada em pequenos ambientes para comércio como mostra a Figura 79 Este prédio tem três tipos de locação no pavimento térreo.



**Figura 79** Edificações com sublocações no pavimento térreo

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos, 2004.

A classificação aqui se deu em apenas uso de comércio, uso de serviço, residências e estabelecimento fechado ou abandonado. As instituições públicas de todo tipo foram classificadas como serviço. O tipo de uso comercial foi trabalhado naqueles estabelecimentos que vendem produtos dos mais variados tipos. Os estabelecimentos fechados ou abandonados podem ser tanto residências quanto estabelecimentos comerciais, estando fechado, foram considerados sem uso.

Esta classificação está apresentada no Mapa 09. O inventário propriamente dito quanto à ocupação do solo, está descrita conforme apresentados nos gráficos e tabelas que seguem de acordo com o Quadro 1.

Os gráficos apresentados a seguir têm seus títulos de acordo com o Quadro 1, mesmo que não tenham todos os itens especificados no título. Este critério foi adotado em todos os gráficos apresentados e seus sub-itens também como será explicado em cada um pouco sobre o que representa ou seu conceito.

Como por exemplo, o Gráfico 18 (p.135) representa o quantitativo de atividades imobiliárias, alugueis e serviços gerais, no entanto, no bairro só foram encontrados os serviços prestados, não houve ocorrência quanto à atividade imobiliária e aos alugueis, mas o título está de acordo com o exposto no Quadro 1.

Serão tratados aqui todos os itens do Quadro 1 em seqüência com valores quantitativos ou em porcentagens.

O item Produção e distribuição de eletricidade, gás e água está inserido na Administração pública visto ter apenas as sedes deste serviço como parte dos órgãos públicos.

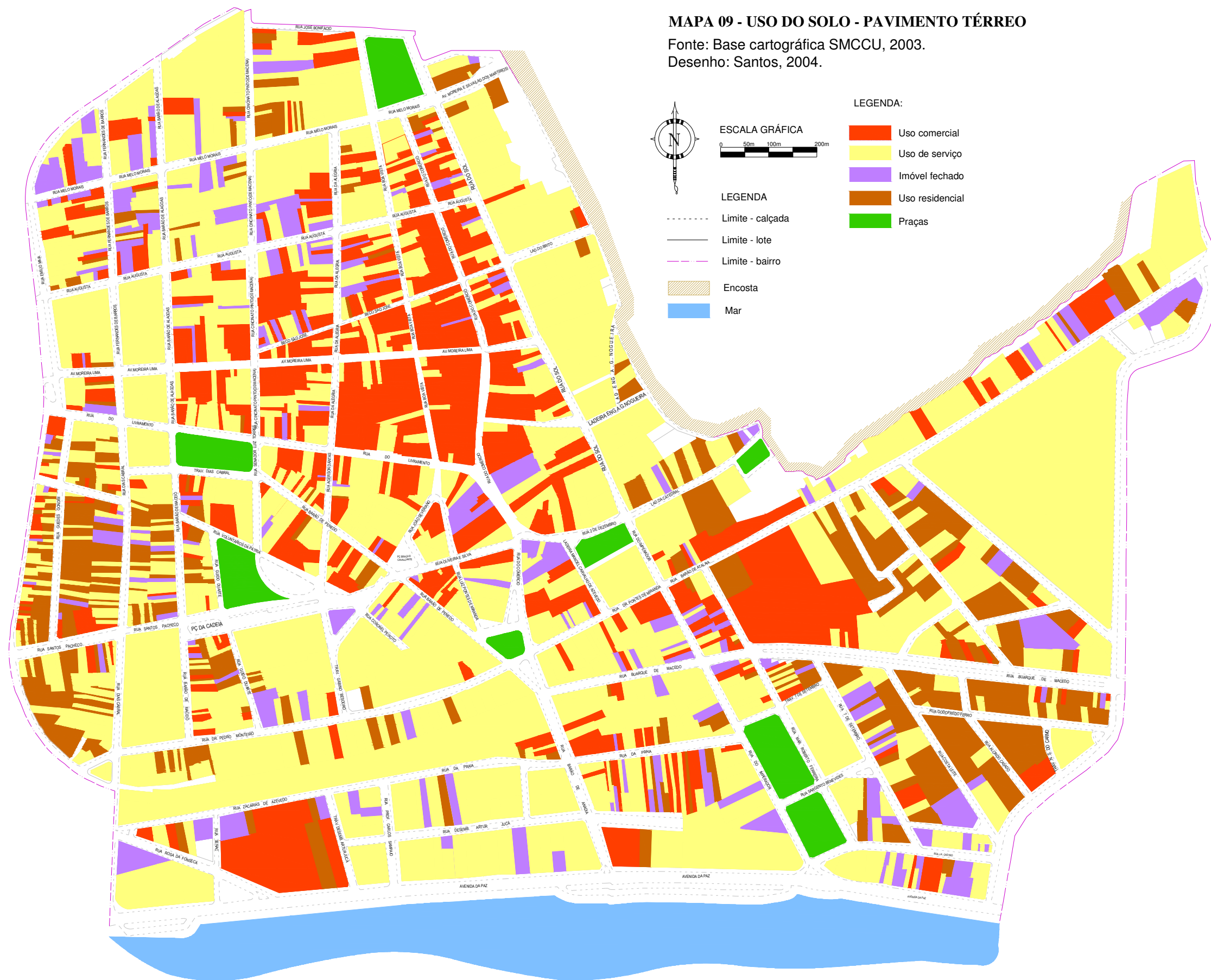
Os usos mistos geralmente se dão em locais que servem para lojas e serviços. Desses, várias edificações são sublocadas para aluguel onde exercem atividades de pequenos negócios e serviços de pequeno porte. Este tipo de uso também foi observado nas residências, onde o proprietário investe em seu próprio negócio. A maioria ocupa a sala principal da residência para trabalhar com pequeno comércio e serviço, como por exemplo, salão de beleza em sua maioria. Este uso não foi classificado no mapa devido à dificuldade de confirmação, pois muitos não quiseram cooperar.

No Mapa 09 foram consideradas as sublocações térreas para se ter uma comparação entre o uso físico e o uso qualificado e especificado das edificações. Não foram considerados os pavimentos superiores. A pesquisa do inventário se deu apenas no pavimento térreo.

**MAPA 09 - USO DO SOLO - PAVIMENTO TÉRREO**

Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.

Desenho: Santos, 2004.



Observam-se os seguintes usos predominantes no Centro de Maceió:

As indústrias de transformação encontradas no Centro são de pequeno porte e caracterizam-se pela produção de bebidas e alimentos – tais como refrigerantes, abates de aves, venda e preparação de produtos de carne e leite em pequenos açougues, e, laticínios – assim como, pequenas confecções de artigos de vestuário e acessórios. (Gráfico 12)

No item Edição de livros, revistas e jornais estão incluídos as distribuidoras de jornais e revistas, contam com 13 estabelecimentos. Os serviços de capotaria aparecem em número de 8 (oito) estabelecimentos onde a maioria está localizada em uma mesma rua. Da mesma forma que os açougues, localizados próximo ao mercado da produção, quase todos bem próximos, igualando em quantidade às padarias.

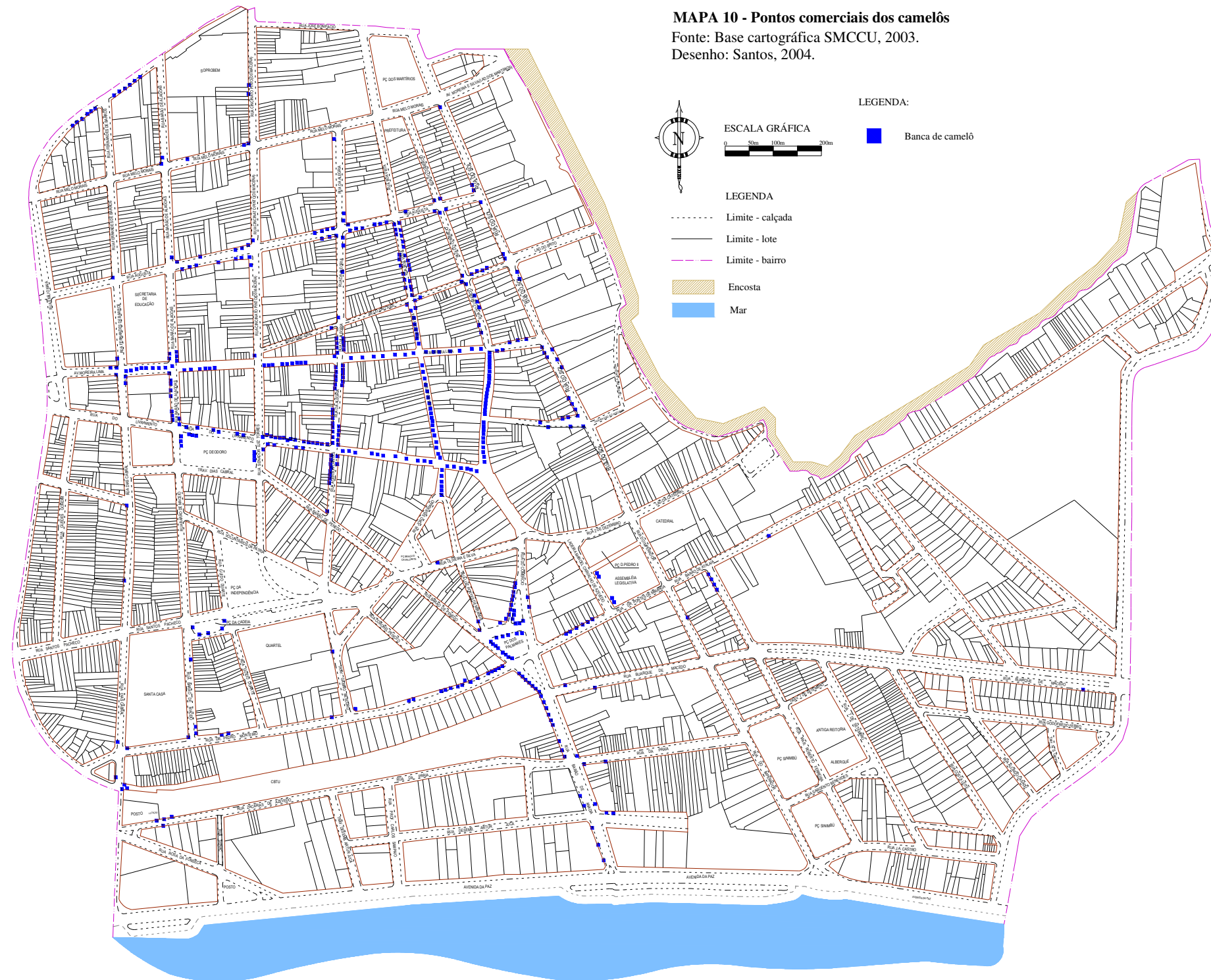
O serviço de conserto de jóias e relógios também pode encontrar nas próprias lojas de vendas destes produtos. Este tipo de serviço é muito encontrado nas barracas de ambulantes, trabalhadores sem vínculo empregatício e sem local próprio para o serviço.

O comércio informal é encontrado de forma isolada através de barracas, carros e ambulantes. Os pontos indicados no Mapa 10 foram identificados como barracas e carros estacionados nas ruas. A variedade vai desde barracas de produtos em geral como barracas de lanches, com vendas de coco, caldo de cana, além de serviços de sapateiros e conserto de relógios.

A pequena indústria de confecção, por costura, de roupas para adultos ou crianças, de qualquer material (tecidos planos ou de malha, couros, etc.) e para qualquer uso (roupas íntimas, sociais, profissionais, etc.), produzidas em série ou sob medida, também é considerada como indústria de transformação, da mesma forma que a confecção de acessórios do vestuário para uso pessoal ou profissional e as roupas e acessórios de peles.

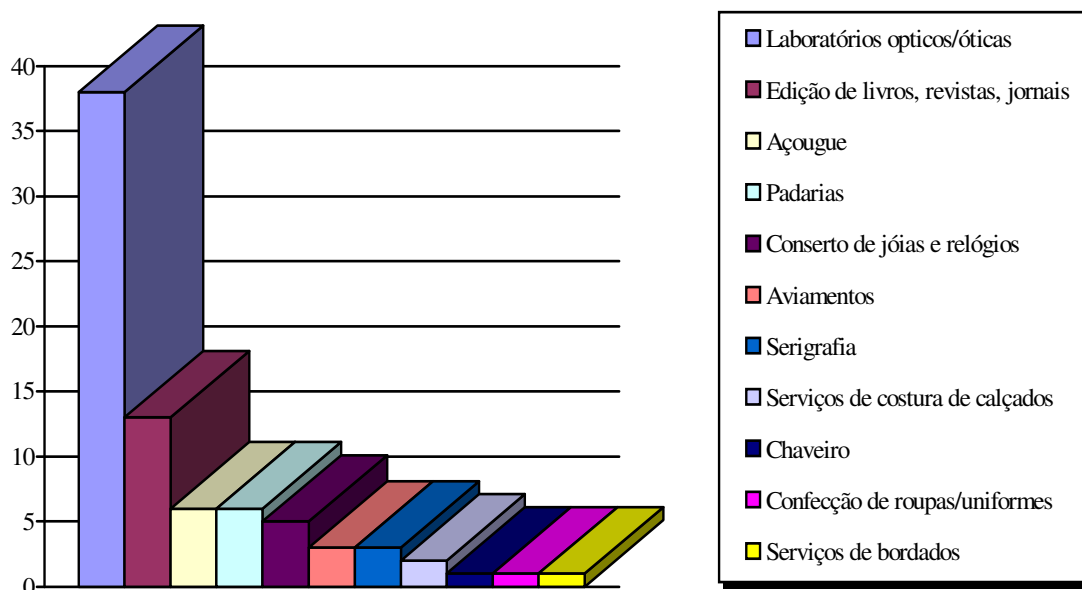
Além destas indústrias com sede própria, é também considerada como atividade industrial a produção manual ou artesanal, inclusive quando desenvolvida em domicílios, assim como a produção vendida diretamente nos estabelecimentos onde é produzida, como, por exemplo, as padarias e os laboratórios ópticos. São alocados na própria loja, aqui computados como ótica de uso misto, ou seja, o estabelecimento tem uso comercial, através da venda de produtos óticos e uso de serviço, através dos serviços laboratoriais. Não foi possível identificar quantas óticas têm seu próprio laboratório instalado na sua loja. Mas, segundo os empresários, são poucos laboratórios óticos no Centro de Maceió. Alguns são encontrados em outros bairros tendo funcionários ou mesmo o proprietário como encarregados de se deslocar com os pedidos dos serviços oferecidos pelos laboratórios.





Os serviços de chaveiro, confecção de uniformes e bordados foram pouco encontrados na mesma quantidade. No entanto, os serviços de chaveiro são mais encontrados nas barracas instaladas nas calçadas, estes foram incluídos no Mapa 10 junto aos pequenos empresários de rua, os camelôs.

A confecção de roupas em geral se dá de maneira mais informal, nas residências como uma segunda renda ou mesmo como uma renda familiar. Este tipo de serviço informal não foi possível detectar com exatidão. Apenas foi encontrada uma loja que trabalha com o fabrico de uniformes em geral.



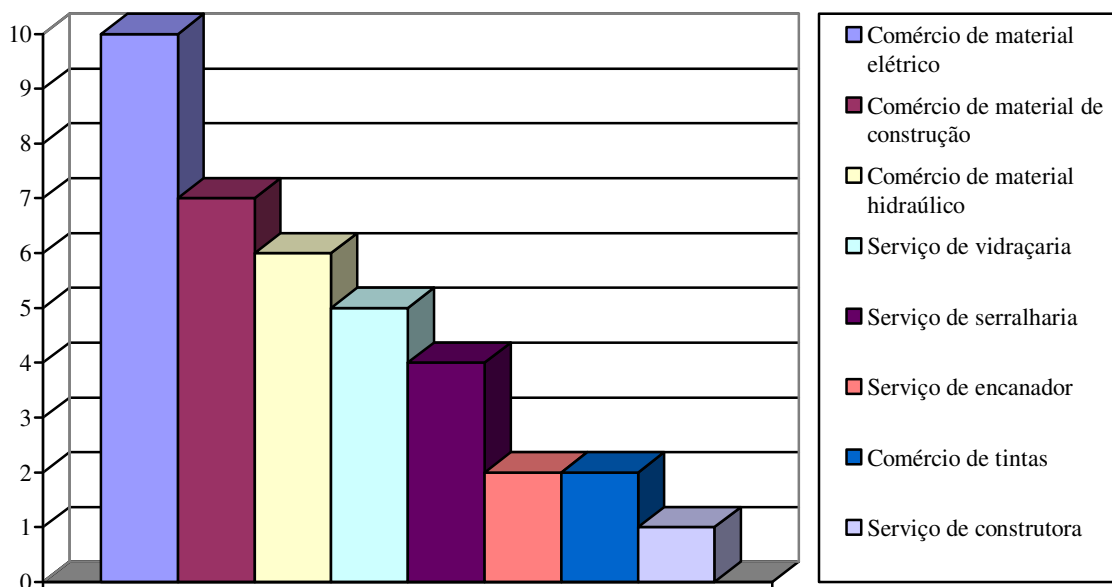
**GRÁFICO 12** Indústrias de transformação  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos, 2004

No uso classificado como Construção, encontram-se várias lojas destinadas à venda de materiais de construção. Algumas são especializadas em materiais elétricos, outras, em materiais hidráulicos, embora existam aquelas que vendem de tudo um pouco. O Gráfico 13 apresenta os tipos de lojas ou serviços referentes ao setor da construção civil.

Neste item também se encontram os serviços de serralharia, vidraçaria, encanador e apenas uma construtora foi identificada no bairro. Os serviços de encanador foram identificados apenas àqueles onde têm placas ou faixas na entrada principal da própria residência.

Os serviços de serralharia e vidraçaria são estabelecimentos específicos deste setor. Encontra-se no Centro 4 serralharias e 5 vidraçarias que não se localizam próximas umas das

outras. A mais antiga loja de vidraçaria se localiza na Rua do Comércio, próximo ao Praça dos Martírios, nela pode-se encontrar desde vidros até molduras para quadros.



**GRÁFICO 13** Construção

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos, 2004

Os setores de material elétrico e hidráulico são os mais encontrados no Centro, como mostra o Gráfico 13, com 10 lojas de material elétrico e 6 de hidráulico. Também se encontram 5 vidraçarias, algumas são filiais das fábricas localizadas em outro bairro, outras apenas vendem vidros, e, ainda têm aquelas que vendem vidros e molduras para quadros. As 7 lojas de material de construção encontradas vendem materiais diversificados, inclusive elétricos e hidráulicos em menor quantidade. Geralmente estas lojas oferecem os serviços de eletricitas e encanadores, através de contatos com os mesmos. Alguns encanadores são encontrados em sua própria residência, com placas na fachada, determinando outro tipo de uso misto encontrado no Centro. Apenas 2 lojas de tintas foram encontradas no bairro, uma das quais é considerada a mais antiga localizada próximo à Praça Montepio dos Artistas.

A atividade comercial é bastante diversificada. Os comércios varejistas (venda sem transformação significativa) e atacadistas trabalham com variados tipos de mercadoria e com a prestação de serviços relacionados com a venda de mercadorias. Nesta classificação de comércio também estão incluídas as atividades que relacionadas à manutenção e reparação de objetos de uso pessoal ou doméstico, assim como, a reparação de veículos. Apesar de seu aparente deslocamento, ainda é possível encontrar oficinas mecânicas.



O comércio varejista revende mercadorias para o público em geral, atendendo ao seu consumo pessoal ou doméstico. Os produtos e serviços encontrados neste comércio estão relacionados no Gráfico 14 envolvendo tanto o comércio varejista quanto o atacadista. Também são considerados comércios pela classificação da CNAE, as distribuidoras de produtos diversos, através de seus representantes ou agentes de comércio.

Nesta classificação, de acordo com o Gráfico 14, pode-se observar que o comércio de roupas é em maior quantidade, cerca de 20% do comércio varejista do Centro é de roupas em geral, seguidas por óticas com 10% do percentual. As lojas que vendem móveis chegam a 6,91% do total. O Centro também é bem abastecido de farmácia que tem cerca de 5% distribuídas no comércio. Enquanto os supermercados estão em menor número, visto a necessidade de espaços maiores.

O supermercado encontrado no bairro transformou-se em um grande centro comercial, pois várias lojas estão instaladas no seu interior com variedades de mercadorias. São lojas especializadas e franqueadas de marcas conhecidas como produtos de boa qualidade.

Além dos produtos apresentados na tabela, pode-se encontrar no bairro comércio de vários tipos que variam de 0,44% a 0,15% do total de estabelecimentos comerciais e de serviços. Estes tipos encontrados são: talheres, agência de leilões, brinquedos, cosméticos, manequim, mosquiteiros, produtos ortopédicos, produtos para cabeleireira, ventiladores, aquários, artigos religiosos, borrachas, chaveiro, faixas e cartazes, gesso e produtos agropecuários.

Os produtos ou serviços citados encontram-se em menor quantidade, no entanto, alguns estabelecimentos vendem apenas um ou dois tipos de produtos, como os de produtos ortopédicos, e, loja que vende apenas talheres de todos os tipos.

Segundo a classificação do CNAE, estas atividades são consideradas de comércio/serviço varejista, apenas as lojas de som para carro e de peças automotivas e de motos, podem ser consideradas também como comércio atacadista.

Uma observação interessante no que se refere ao comércio é a sua dispersão com exceção das óticas que estão praticamente todas instaladas próximas ao Beco São José. A dispersão do comércio se vê claramente, pois não existem áreas específicas para determinadas atividades, podendo-se encontrar vários tipos de produtos em todas as ruas. A mesma dispersão também acontece com o setor de serviço.

Os jogos citados no Gráfico, são estabelecimentos destinados à jogos por computador, também chamados jogos em rede ou *black-out*, ou jogos nas máquinas tipo “caça niqueis”. Também estão inseridos aqui, as casas de Bingo e os chamados “fliperamas”.

As lojas de variedades são aquelas cujos produtos variam muito em qualidade e tipo, onde podem se encontrar vários produtos por preços abaixo do mercado comum, desde papelaria até produtos domésticos de uso comum.

Neste item também se encontram as lojas de “R\$ 1,99” ou também chamadas de importados. Algumas de produtos importados vendem um pouco acima do preço citado.

As lojas de perfumes cresceram um pouco mais, pois as franquias entraram no mercado central. Lojas que antes só tinha acesso nos centros comerciais, agora estão investindo na área central.

Os serviços de chaveiro encontram-se praticamente nas barracas de ambulantes. Foi encontrado apenas 01(um) estabelecimento localizado dentro de um espaço pequeno de alguma loja.

O comércio de gesso citado refere-se à aplicação do mesmo em decoração de interiores através de placas pré-fabricadas no próprio estabelecimento.

Os produtos do vestuário, roupas e malhas, foram separados, uma vez que há estabelecimentos que vendem apenas roupas com tecido de malha, classificado no Gráfico 14 como Malha, enquanto os de roupas em geral, vendem todo tipo de roupas de vários tecidos diferentes.

A venda de calçados ou sapatos também ficou bastante evidenciada com 9,42% de estabelecimentos identificados em diferentes ruas. Estas lojas também vendem pequena quantidade de bolsas, malas e acessórios para o vestuário, como cintos e meias.

As lojas que vendem móveis estão diversificando seus produtos, pois também vendem eletrodomésticos, celulares, entre outros. Estas ficaram em 4º lugar no quantitativo de estabelecimentos no bairro.

O número de farmácias identificadas no Centro também é bastante expressivo. Neste item foram computados todos os tipos, tanto as de manipulação quanto as alopáticas. Todas também espalhadas por todo o bairro, algumas em áreas residenciais e outras em áreas comerciais. As farmácias alopáticas vendem também de higiene pessoal e íntimos. As homeopáticas vendem apenas produtos relacionados à homeopatia.

As lojas que vendem jóias também têm outros produtos como óculos e relógios. Algumas investem até em pequenos objetos infantis como forma de atrair o público infantil.

O termo refrigeração aqui citado, refere-se não somente à venda de produtos de ar refrigerado como também oferecem serviços de manutenção e instalação dos mesmos pelos próprios funcionários qualificados para tal função.

As lojas de fotos, filmes e de flores estão em quantidade igual às de refrigeração com 1,47% do total de estabelecimentos neste item.

As lojas que vendem apenas tecidos são poucas, a maioria já vende também peças do vestuário adulto e infantil.

Os colchões foram encontrados em cerca de 1,76% das lojas, nestas também pode-se comprar mosquiteiros, e algumas ainda vendem pequena quantidade de produtos para bebês.

Identificou-se um estabelecimento que vende exclusivamente ovos de granja. Neste ambiente não há produção dos mesmos, é apenas uma distribuidora que vende tanto a varejo quanto no atacado.

Em igual quantidade, encontraram-se lojas que vendem computadores, produtos para festas infantis, livrarias e lojas com produtos para presentes variados. As lojas que vendem computadores também disponibilizam produtos e peças referentes ao uso do computador.

As livrarias aqui citadas são aquelas que vendem livros novos. Os 04 (quatro) alfarrábios instalados no Centro além de venderem livros usados também vendem fitas cassete e fitas de vídeo usadas. Alguns vendem fitas pornográficas em recinto mais íntimo.

As lojas de instrumentos musicais estão crescendo a cada ano. Em 2004 já existem 07 (sete) estabelecimentos com este tipo de produto. Em igual quantidade estão as lojas de bolsas e Cd's.

Há dentro deste item, dois tipos de atividade varejista que também pode ser considerada como atacadista, são as lojas que vendem produtos ou peças para automóveis e motos, e, lojas que vendem som para automóveis. Muitas há uma mistura de peças e som, não há exclusividade de tais produtos.

Os eletrodomésticos são vendidos em sua grande maioria em lojas que vendem também móveis. Foram identificadas poucas lojas que vendem exclusivamente eletrodomésticos, cerca de 1,91% do total. Esta mesma porcentagem foi identificada na quantidade de funerárias.



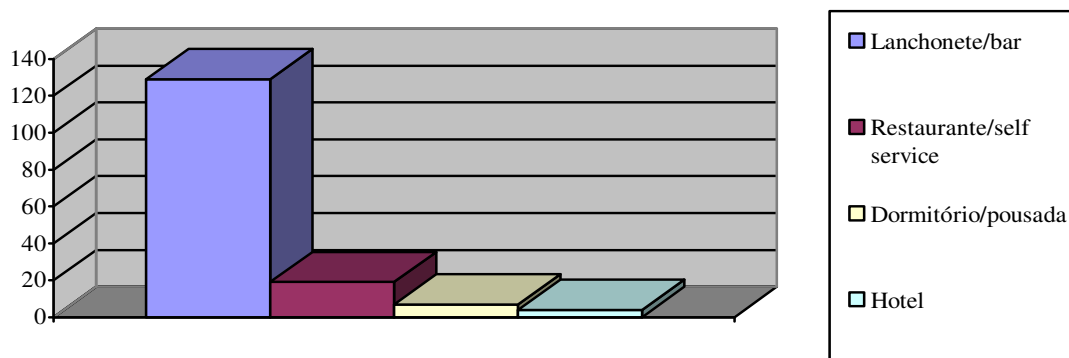
**GRÁFICO 14** Comércio; reparação de veículos automotores, objetos pessoais e domésticos  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos, 2003

Nas atividades classificadas como Alojamento e Alimentação (CNAE, 2003) inscrevem-se os serviços de hotéis, pousadas e dormitórios, estes últimos considerados como alojamentos de curta permanência. Também se encontram albergues para estudantes universitários que estudam na Universidade Federal e moram em cidades vizinhas. Os restaurantes dos hotéis também são considerados aqui como alojamentos de curta permanência por produzir e servir alimentação para uso imediato. O Gráfico 15 relaciona estes serviços.

Alguns dormitórios encontrados no bairro têm atividade diária como bar ou lanchonete e durante à noite servem como pequenos “bordeis”. O nome dormitório ou pousada em alguns casos servem apenas de “fachada” para esconder o verdadeiro uso, como estabelecimento de prostituição, inclusive infantil.

Existem apenas 4 hotéis no Centro de Maceió, e praticamente não são bem reconhecidos, ou pelo seu mau funcionamento, ou pela má alimentação servida. Destes, dois também servem como restaurante durante o dia servindo almoço para a população local. Os mais antigos estão localizados na Rua Pontes de Miranda e na Ladeira Manoel Carvalho de Azevedo, vizinho à Biblioteca Pública.

Entre bares e lanchonetes foram encontrados 129 estabelecimentos. Esta quantidade não está limitada apenas a local para beber ou lanchar, mas também foram incluídos os bares que têm esta finalidade durante o dia e à noite são pequenas casas de prostituição.

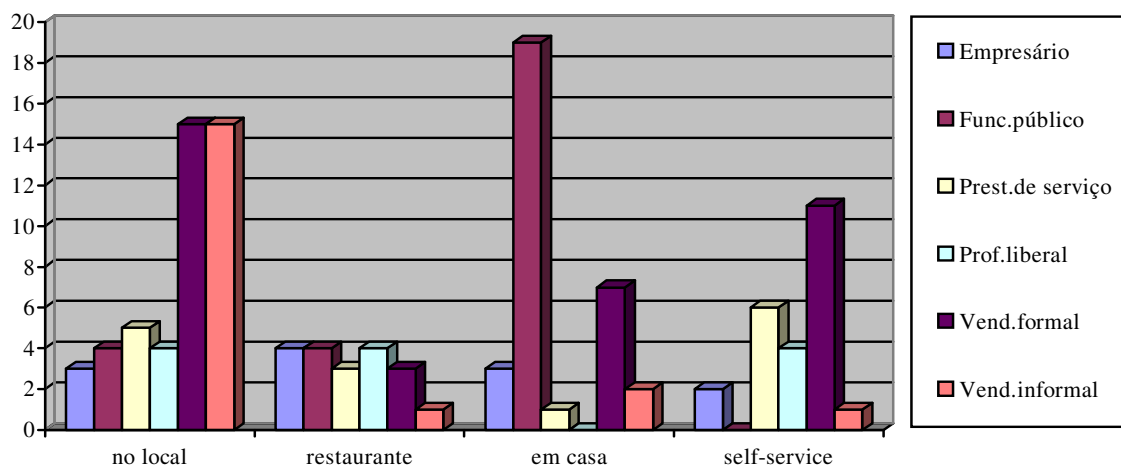


**GRÁFICO 15** Alojamento e Alimentação

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

Os estabelecimentos referentes à alimentação são apresentados de duas formas: em “restaurantes” estão incluídos os *self-service* ou de comida vendida a quilo. Em “lanchonetes” estão incluídos os bares, pastelarias, casas de sucos, sorveterias e similares. Fez-se esta junção

como uma síntese desta seção. Como apresenta o Gráfico 16, existem 129 bares/lanchonetes que atendem à população que almoça no bairro, trabalhadores em sua maioria. Da mesma forma como existem 19 restaurantes.



**GRÁFICO 16** Locais de almoço da população que trabalha no Centro  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

O Gráfico 16 confirma que os trabalhadores almoçam no local de trabalho, ou em restaurantes e *self-service*. Dos 19 vendedores informais entrevistados, 15 almoçam no próprio local, pois não têm com quem deixar a barraca ou levam sua própria comida. Enquanto os vendedores formais, dos 36 entrevistados, praticamente 50% almoçam no local, estes levam sua própria comida em marmitas. Dos 36 vendedores, 11 almoçam em *self-service*.

Outra curiosidade é quanto aos funcionários públicos tanto municipais quanto os estaduais. Como se pode esperar, 19 dos entrevistados almoçam em casa devido ao horário de trabalho no período matutino, das 08:00h às 14:00h. Com este horário é possível fazer uma alimentação mais sossegada em suas casas, e o fato de poder tomar um banho, grande reclamação feita pelos trabalhadores locais.

A seção relacionada a Transporte, Armazenagem e Comunicações (CNAE, 2003) compreendem as atividades de transporte de passageiros ou mercadorias, regular ou não regular, por linha férrea, rodovia, água, ar e dutos. Aí também estão incluídas as chamadas “lotações”, furgões médios de terceiros que conduzem passageiros para outras cidades. É o chamado transporte alternativo ou complementar. No Centro há um ponto terminal deste

transporte que se localiza próximo à Santa Casa de Misericórdia, distante da área de comércio propriamente dita.

A linha férrea que passa pelo Centro serve para a passagem do trem urbano para transporte de passageiros com terminal na Estação ferroviária localizada na Rua Barão de Anadia. O outro acesso fica nas imediações do Mercado da produção, fazendo limite com o bairro.

As atividades de carga e descarga de mercadorias são efetuadas por caminhões de pequeno porte, transporte alternativo, ou mesmo por veículos pequenos, tipo pick-up, não só no período diurno como no período noturno.

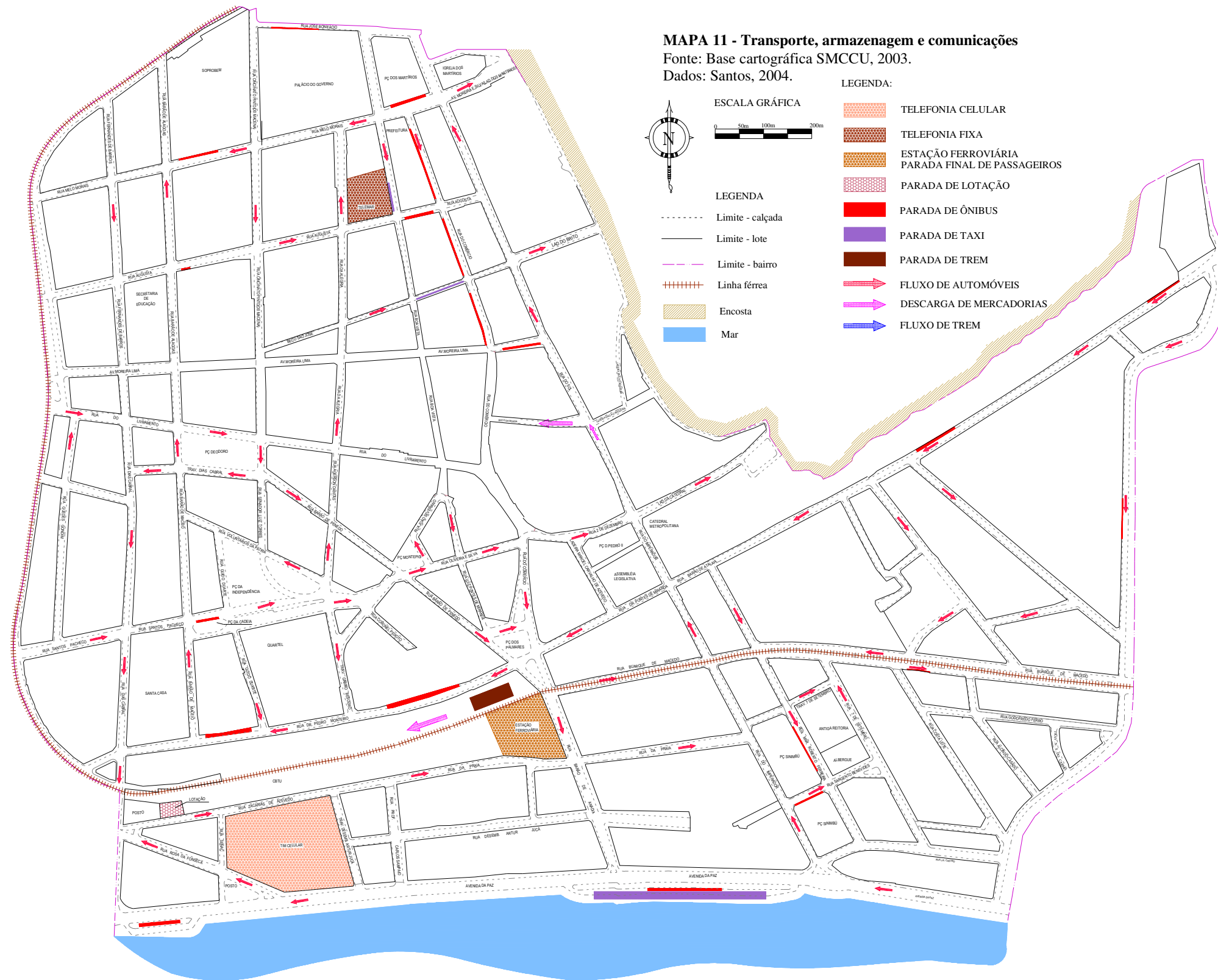
As 18 agências de viagens existentes no bairro também são incluídas neste item consideradas como atividades relacionadas aos transportes. Da mesma forma as atividades postais e de telecomunicações, como antenas de telefonia móvel celular e posto de telefonia fixa, inclusive o serviço telefônico público. As atividades postais são realizadas pelas agências de correios e telégrafos. No Centro está localizada na Rua do Sol, a Agência Central dos Correios que abrange o maior número de serviços postais e de encomendas.

A Central de Telefonia móvel celular está localizada na Avenida da Paz, com amplo estacionamento, enquanto a Central de telefonia fixa situa-se na Rua Boa Vista praticamente sem área para estacionamento, uma vez que o espaço da Rua é utilizado como estacionamento público com taxa cobrada pelo órgão municipal responsável.

O serviço de transporte de mercadorias de carga e descarga em veículos maiores é feito pelo Beco da Moeda uma vez que é a única rua com direção de entrada para o calçadão, as outras ruas são geralmente com direção de saída.

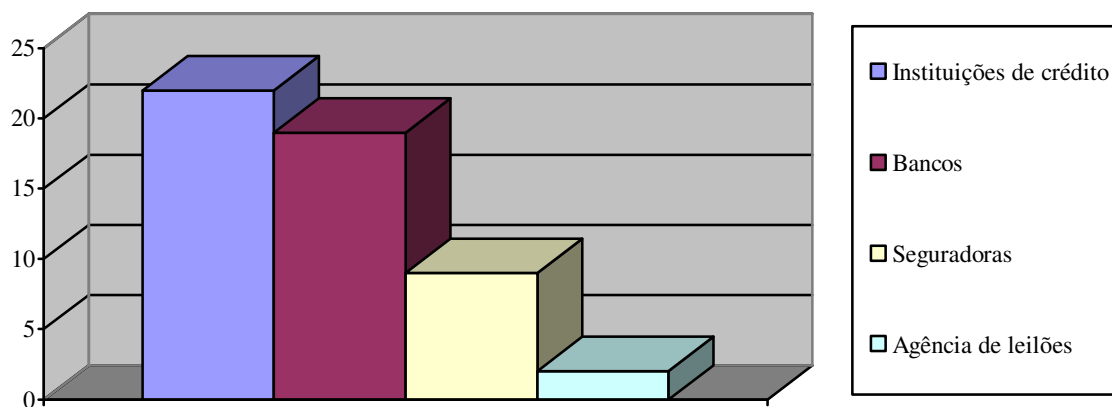
A carga e descarga de pequenos objetos são feitas ou, alguns empresários fazem este serviço no final de semana, mas nestes dias o acesso dos carros é feito diretamente em frente à edificação, ou seja, nos finais de semana os automóveis pequenos circulam pelas ruas centrais apenas no período em que as lojas estão fechadas (sábado à tarde, domingo e feriado).

Na Avenida da paz há um espaço que ficam os carros estacionados para venda do mesmo ou para parada de táxi, indicado no Mapa 11. Neste ponto também se localiza uma parada de coletivo.





As atividades inerentes ao item Intermediações Financeiras, Seguros, Previdência Complementar e Serviços Relacionados, encontram-se descritas no Gráfico 17. Existe pelo menos uma agência de cada Banco, várias financeiras e Instituições de Crédito Direto com propostas de juros exorbitantes para os trabalhadores e aposentados, Companhias de Seguros e as Agências de Leilões.



**GRÁFICO 17** Intermediação Financeira, Seguros, Previdência Complementar e Serviços Relacionados.

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

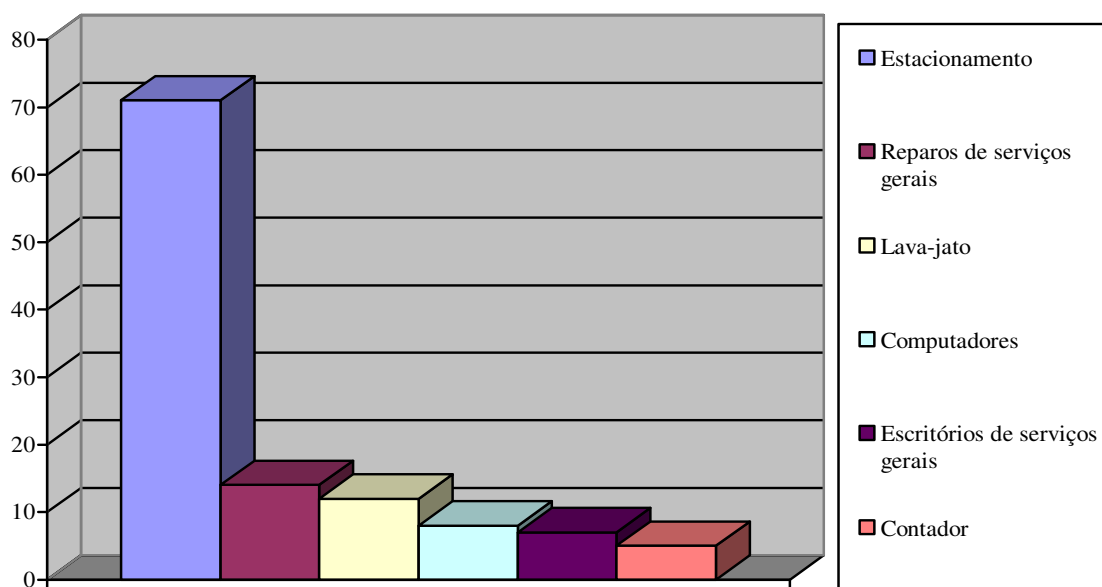
Como se pode notar, a quantidade de Instituições de Crédito é maior que o número de Bancos, ou seja, o trabalhador e aposentado têm 41 estabelecimentos com todos os tipos de condições de empréstimos.

As duas Agências de leilões localizam-se na Rua Cincinato Pinto do mesmo proprietário, no entanto não é apenas uma agência de leilões, pois as peças encontradas nesta também podem ser vendidas separadamente uma vez que não foram efetivamente leiloadas.

Entre a classificação das seguradoras estão inseridos seguros de automóveis, pessoais, residenciais e gerais. Além dos Bancos oferecerem este serviço, as seguradoras oferecem o serviço muitas vezes com valores menores.

Algumas seguradoras localizadas no Centro são da própria instituição financeira, só que em locais separados como se fossem firmas diferentes., mas que fazem o mesmo serviço oferecido no banco.

No item Atividades Imobiliárias, Aluguéis e Serviços Prestados às Empresas (Gráfico 18) estão também incluídas pequenas empresas de manutenção e reparação de computadores e máquinas de escritório. Assim como de dedetização, limpeza e serviços gerais.



**GRÁFICO 18** Atividades imobiliárias, aluguéis e serviços prestados às empresas.

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Neste item, verificou-se que as áreas destinadas a estacionamentos são as maiores com 71 locais privados, dos quais, alguns prédios foram demolidos para abertura dos mesmos. O serviço de Reparos é chamado desta forma nos casos de consertos de forma geral em roupas, painéis e objetos diversos. Pelo quantitativo de estacionamentos, verifica-se que o número de lava-jato também é acentuado com 12 estabelecimentos deste porte. Observou-se, no entanto, que alguns dos estacionamentos também têm lava-jato interno. Os quantificados aqui servem apenas a um tipo serviço.

No item Administração Pública, Defesa e Seguridade Social, os órgãos da Administração federal, estadual e municipal estão relacionados no Quadro 2. A seção Administração pública geral se refere às atividades “burocráticas” diretamente ligadas às secretarias municipais, estaduais e federais.

Dentre estes se encontram a Delegacia de Falsificação e Defraudações, a Delegacia de Mulheres, os Tribunais de Justiça, Eleitoral e de Contas, a Academia de Letras, a Biblioteca Pública, o Teatro Deodoro e o Museu Theo Brandão, com acervo de objetos de vários países, bonecos de barro. Além destes, também se encontra no bairro o Museu do Instituto Histórico com riquíssimo acervo de telas de pintores famosos, documentos históricos, objetos e peças pertencentes aos cultos afro-brasileiros, utensílios indígenas, armas que pertenceram ao capitão Virgulino, o Lampião. Estes últimos foram incluídos no presente item, apesar de

estarem classificados pela CNAE no item Saúde e Serviços Sociais. O Quadro 2 envolve todos os setores da administração pública em geral, mas distingue em três partes como a classificação da CNAE, exatamente como consta na mesma.

Serviço	Quantidade
Administração Pública em Geral (secretarias em geral)	56
Serviços Coletivos Prestados Pela Administração Pública: Defesa, Justiça, Segurança, Ordem Pública e Defesa Civil	5
Seguridade Social	4

**QUADRO 2** Administração Pública, Defesa e Seguridade Social

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Na seção de Administração Pública Geral estão as atividades executivas e legislativas, exercidas pelos poderes públicos, nas três esferas de governo: federal, estadual e municipal, e em nível de administração central ou descentralizada. Também se encontram nesta classificação a administração e supervisão em assuntos fiscais. Neste contexto estão as Secretarias Executivas de Governo Estadual e Municipal que se localizam no Centro.

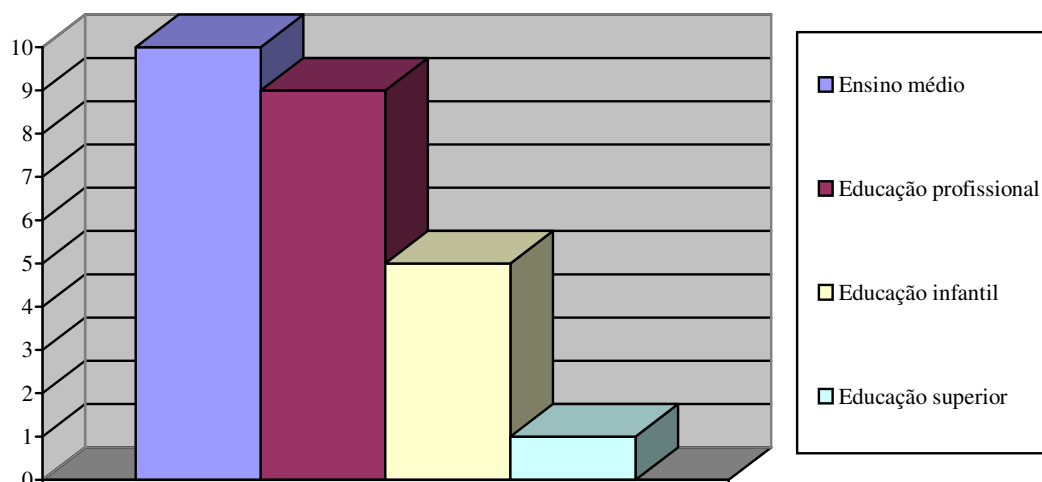
Os Serviços Coletivos Prestados pela Administração Pública são os de Defesa, Justiça, Segurança, Defesa Civil (Corpo de Bombeiros) e Ordem Pública. Destes, apenas o Corpo de Bombeiros não está localizado no bairro. Os órgãos de Defesa não se encontram no Centro, pois estes se referem à defesa nacional e das forças armadas.

Os órgãos de Justiça referem-se à administração e o funcionamento do sistema judicial e dos tribunais civis, penais, trabalhistas, militares, etc. No Centro verifica-se a existência dos Ministérios da Justiça (Praça D. Pedro II) e do Trabalho (Rua do Livramento), bem como, os Tribunais de Justiça (Praça Deodoro). Além destes, encontra-se no Centro também delegacias de defraudações e falsificação e, Delegacia de Mulheres, esta bem atuante no dia-a-dia, recebe reclamações não só com relação à mulher, mas também como pequenos furtos.

Os órgãos de Seguridade Social encontram-se na Rua Augusta com dois edifícios, um outro na Rua Barão de Anadia, em frente a Praça dos Palmares e um edifício na Rua da Praia.

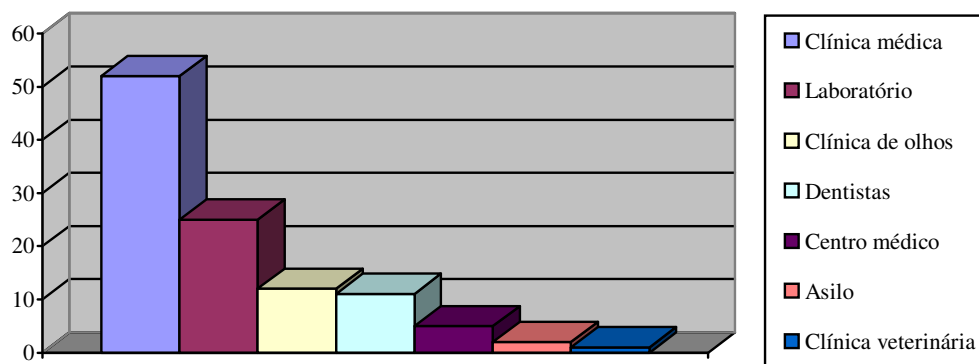
De acordo com a classificação CNAE, o bairro possui 15 escolas voltadas desde a educação infantil, de nível fundamental, à educação de nível médio. Quanto ao nível superior, encontra-se apenas uma faculdade que no período noturno ocupa as dependências de uma

edificação de ensino médio. O Centro também conta com escolas profissionalizantes e técnicas, como, por exemplo, uma escola de formação de técnicos em óptica, especialidade exclusivamente comercial. Também são numerosos os cursos pré-vestibulares, preparatórios para concursos, de informática, de idiomas e de treinamento em desenvolvimento profissional e gerencial. (Gráfico 19).



**GRÁFICO 19** Educação  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

O item Saúde e Serviços Sociais da referida classificação conta com 80 unidades de saúde, relacionados às clínicas e consultórios médicos e de dentistas. Além destes, tem-se as duas grandes organizações hospitalares da Santa Casa de Misericórdia (Rua Dias Cabral) e do Hospital Sanatório (Rua Cincinato Pinto, antiga Maternidade Paulo Neto) este último voltado especialmente ao atendimento à mulher. Algumas clínicas particulares e centros de reabilitação física (fisioterapia) são aí encontrados, assim como, vários laboratórios de análises clínicas, de patologia e citologia. Os serviços sociais oferecidos são os asilos e orfanatos. O Gráfico 20 apresenta o quantitativo destes serviços. Não foi identificado nenhum tipo de orfanato no bairro.

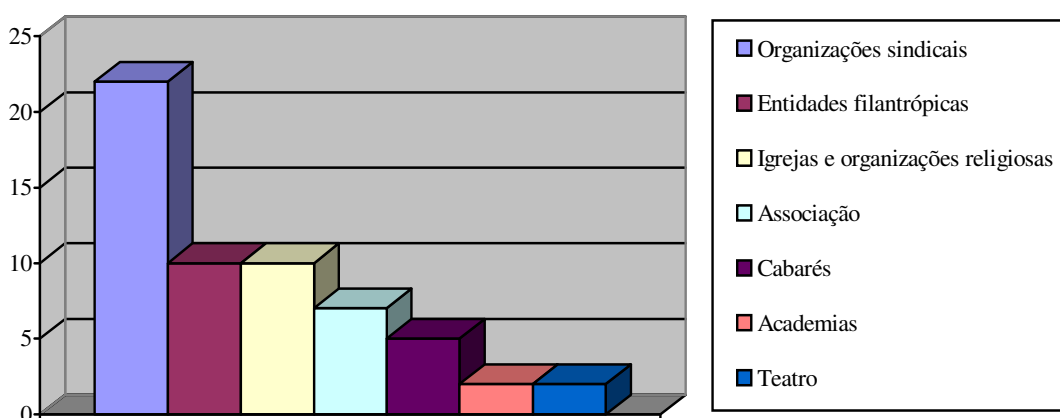


**GRÁFICO 20** Saúde e serviços sociais

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

Como apresenta o Gráfico 20, o Centro possui 52 clínicas médicas de várias especialidades e 12 clínicas de olhos. Os 25 laboratórios encontrados realizam vários tipos de exames, desde os de análises clínicas até a patologia e citologia.

No item Outros Serviços Coletivos, Sociais e Pessoais, estão incluídas as atividades das organizações religiosas, umbandistas, católicas e evangélicas, as Igrejas, propriamente ditas, as associações e organizações das entidades de classe, a Câmara de Comércio e uma das sedes do serviço de Limpeza Urbana. Nesta seção também são incluídas as atividades recreativas, culturais e desportistas, os teatros, as academias de dança, e mesmo as discotecas, bares e até cabarés, como aqueles que são localizados na Rua Cincinato Pinto. O Gráfico 21 apresenta a relação desses serviços e organizações.



**GRÁFICO 21** Outros serviços coletivos, sociais e pessoais.

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

As organizações sindicais aqui apresentadas incluem os Conselhos de classe de profissionais liberais. Os cabarés identificados em torno de 15 são aqueles que estão mais “à vista”, muitos não foram computados pelo perigo de acesso ser noturno.

Como se pode verificar, o uso do solo do bairro do Centro Comercial de Maceió é diversificado em função dos vários setores de comércio e serviço. Mas ainda é possível encontrar moradias do tipo uni familiar, multifamiliar e condomínios. O quantitativo de moradias uni familiares são apresentadas apenas as que estão ocupadas, enquanto os edifícios, em alguns andares, tem seus apartamentos desocupados.

O Centro conta com um condomínio de apartamentos com 26 edifícios com 4 pavimentos. São edificações do tipo popular com acesso único por uma rua sem saída.

Como se pode observar no Mapa 12, as moradias uni familiares são recuadas da área comercial. Nesta área ainda pode-se encontrar um quantitativo pequeno de moradias. Segundo a pesquisa essas moradias pertencem a antigos moradores que têm idade avançada, idosos em sua maioria, e por conta disto preferem não se locomover muito procurando coletivos ou táxis. Desta forma procuram continuar no Centro por estar próximo a todos os serviços médico-hospitalar.

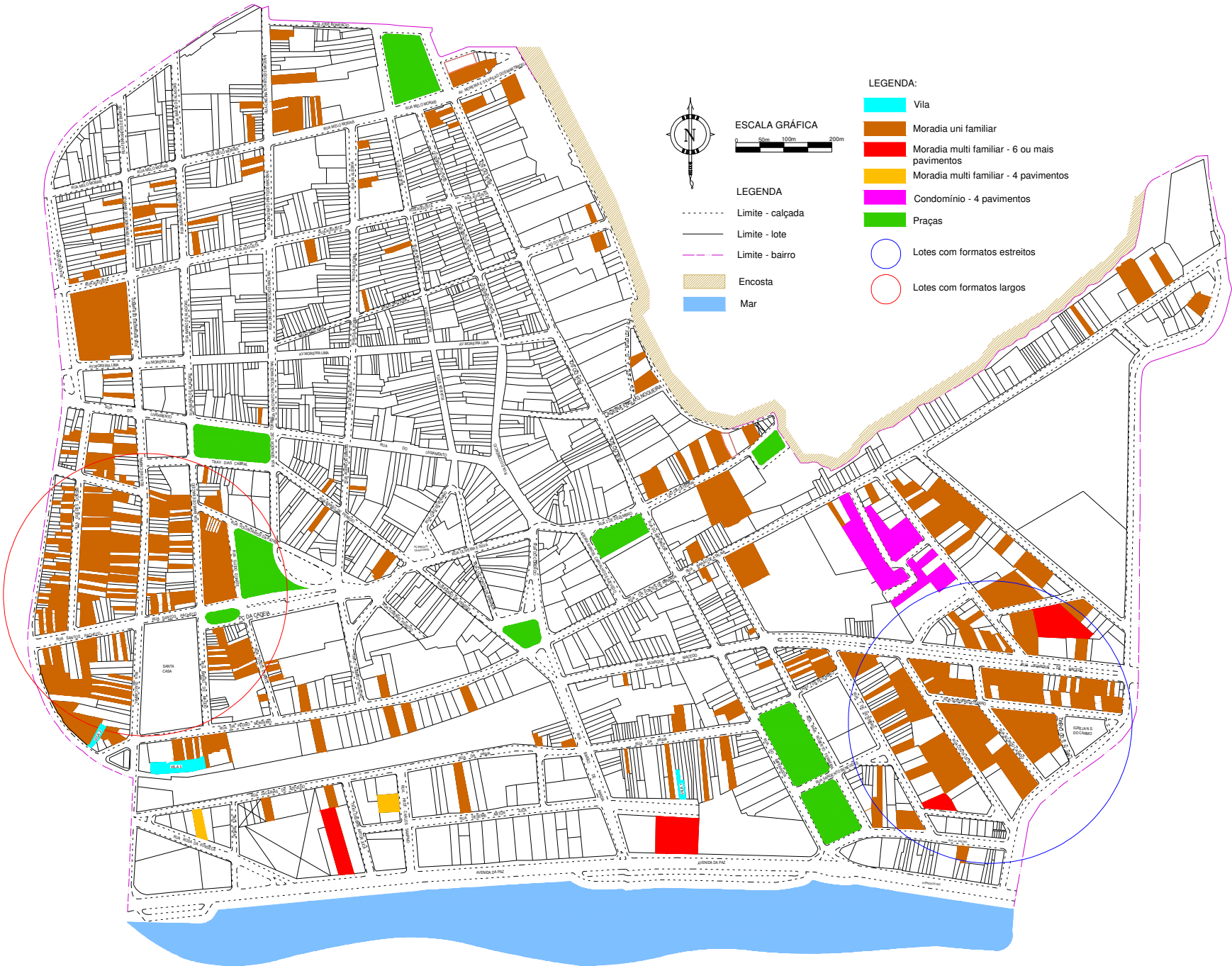
Os edifícios residenciais existentes sofrem com a maresia. Encontra-se no bairro, edifícios com 4, 6, 8 e até 11 pavimentos para moradia multi familiar. No entanto alguns estão pouco ocupados, com poucos moradores, devido à especulação imobiliária ou pela procura de locais mais acessíveis e menos perigosos.

Observa-se no Mapa 12 que as moradias próximas à Igreja N. S. do Carmo são de loteamento mais recente devido ao tamanho dos lotes, diferentes dos lotes próximos à Santa Casa. Estes demonstram que são bem mais antigos pelos formatos dos mesmos, trapezoidais, irregulares e estreitos. Enquanto os novos são mais largos e quase do mesmo tamanho em formatos retangulares.

Há no centro 3 vilas de pequenas casas mostradas no Mapa 12. As Vilas 1 e 2 apontadas no mapa são mais populares. A de nº.3 é tipo condomínio fechado.

Nestas áreas foram identificadas várias moradias com uso misto. Encontrou-se desde salão de cabeleireira, costureiras, encanadores, ou seja, tipos de serviços onde não há firma registrada.

No próximo item serão tratadas as edificações como forma física e sua relação com o ambiente externo.



MAPA 12 - USO DO SOLO - MORADIAS

Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.  
Desenho: SANTOS, 2004.

### 3.4 As edificações

As edificações serão aqui tratadas de forma espacial e física, baseadas na experiência de Kohlsdorf, enquanto Categoria de Edificações, quanto às relações intervolumétricas, relações da edificação com o lote e o espaço público, volumetria e fachadas.

---

#### Categoria Edificações

---

1. Relações intervolumétricas
  2. Relações da edificação com o lote e o espaço público
  3. Volumetria
  4. Fachadas
- 

#### **QUADRO 3** – Relações entre as edificações

Fonte: KOHLSDORF, 1996, p.153. Dados: SANTOS, 2004.

No item **relações intervolumétricas**, observam-se os afastamentos laterais das divisas dos lotes. O Centro de Maceió contém edifícios com paredes contíguas em sua grande maioria gerando efeitos perspectivos como direcionamento retilíneo. Este tipo de relação verifica-se mais nas ruas centrais, como Rua do Comércio, Moreira Lima, Boa vista, Livramento, Augusta e Rua do Sol. Nestas ruas, os edifícios com afastamentos laterais mais presentes são os de funções públicas como as secretarias estaduais e municipais, como por exemplo, O Procon, a Secretaria de Agricultura e a Secretaria de Educação. As edificações destinadas às escolas também são providas de áreas livres, necessários para recreação dos alunos.

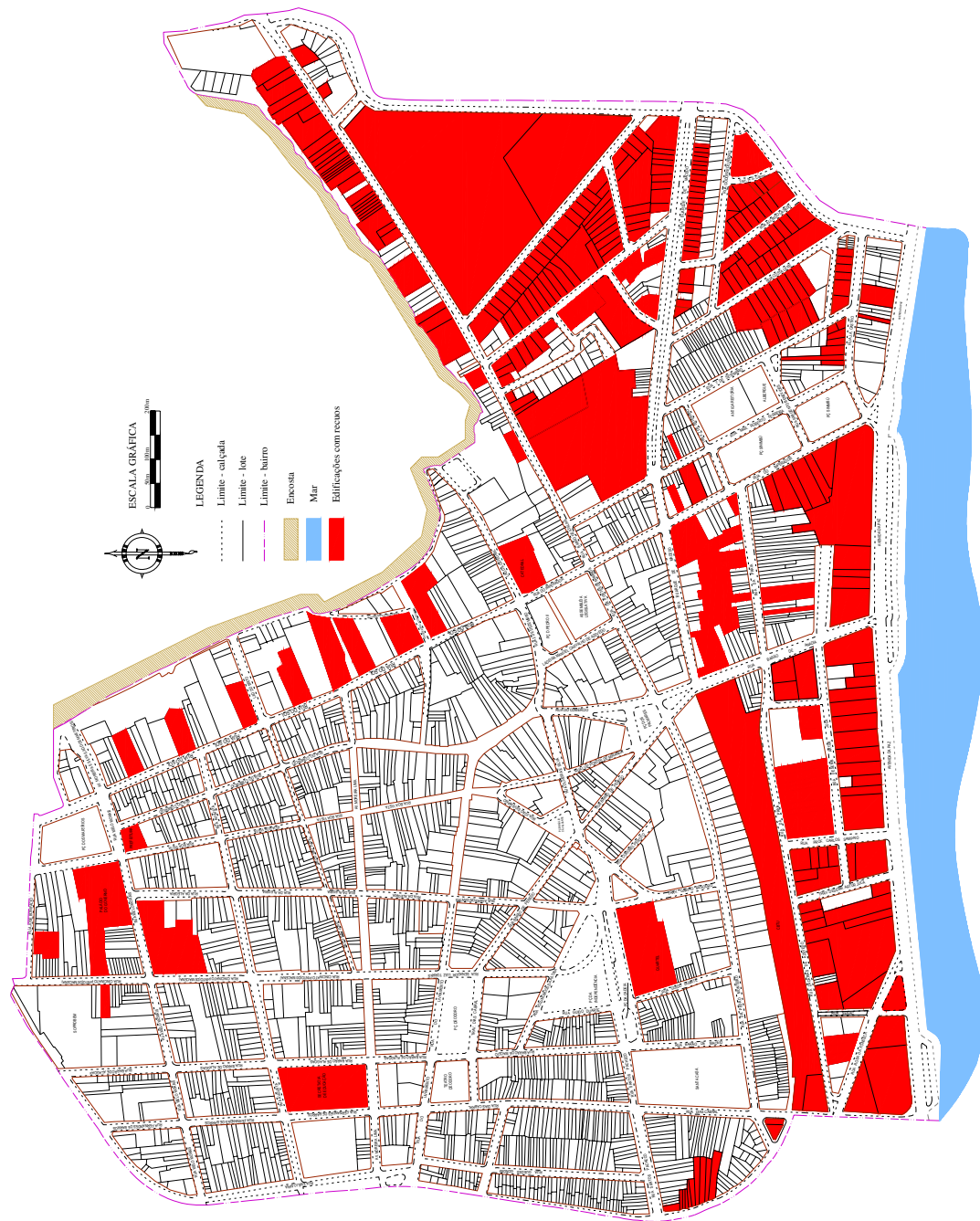
Já as edificações mais antigas continuam com suas paredes contíguas sem afastamentos laterais e frontais como se observa a Figura 80 localizadas na Rua do Comércio.

A descontinuidade dos trechos se dá pelos elementos de propaganda, pelas marquises que têm formas e tamanhos diferentes.

Observa-se a continuidade nos lotes com testada estreita, edificações que não tiveram reformas em suas fachadas, são originais e, portanto, não tinha na época abrigo para automóvel ficando as mesmas com aberturas de portas e janelas diretamente para o logradouro. O Mapa 13 apresenta essas relações, onde se pode notar que a maioria das edificações têm recuos ou afastamentos laterais.

Nos lotes estreitos foram identificadas as fachadas com paredes contíguas, sem recuos com aberturas diretamente para o logradouro público.





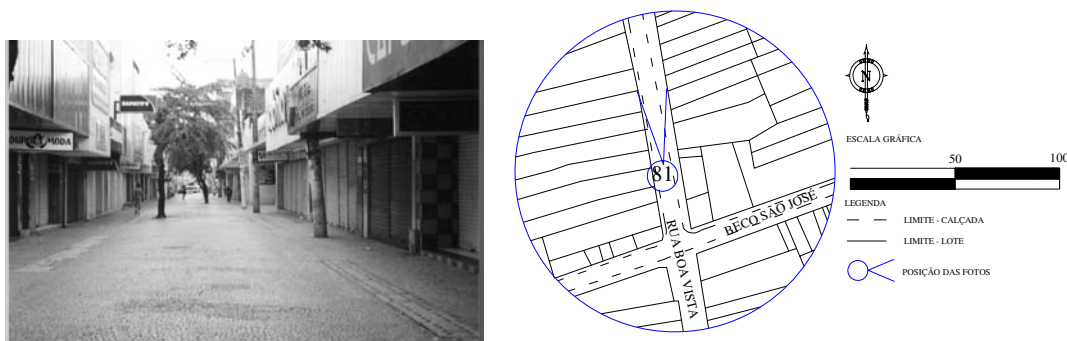
**MAPA 13 - Edificações com recuos**  
 Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.  
 Desenho: SANTOS, 2004.



**Figura 80** – Trecho da Rua do Comércio - direcionamento retilíneo  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

A pesquisa de campo revela que as ruas estritamente comerciais e cujos prédios são do século XIX, apresentam suas edificações contínuas. (Mapa 12, p.145)

A Figura 81 apresenta um trecho da Rua Boa Vista para confirmar a continuidade das fachadas, com efeito, de perspectiva, gerando um direcionamento retilíneo. Nesta rua, observa-se que apenas 4 (quatro) edificações têm afastamento frontal. No entanto, este tipo de afastamento é determinado pela necessidade de espaço para estacionamento de apenas um automóvel. Em outra edificação o afastamento se dá pelo portão principal da residência. Apenas este trecho de passagem tem afastamento. No entanto, apesar das paredes das superfícies serem contínuas, as mesmas apresentam marquises de propaganda com diferentes modelos e tamanhos causando a descontinuidade do movimento.



**Figura 81** – Trecho da Rua Boa Vista –direcionamento retilíneo  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

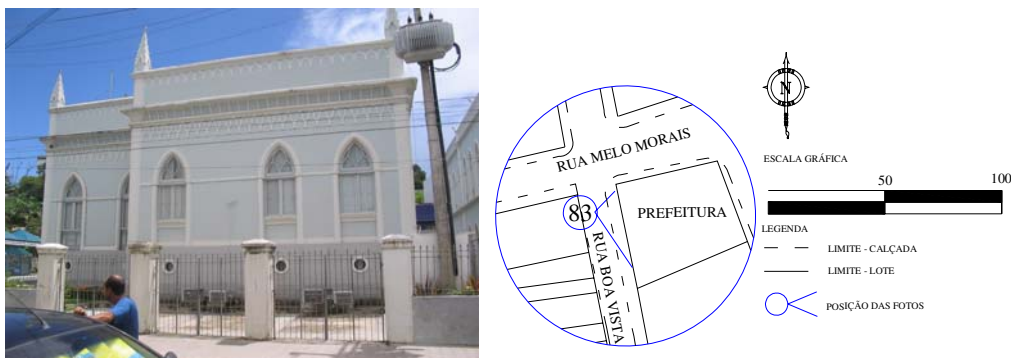
Na Figura 82 é indicada uma esquina onde se pode observar alinhamento uniforme das fachadas em ambas as ruas. Todas as ruas comerciais têm este alinhamento identificado nas

edificações. Desta forma há um efeito de perspectiva contínua sem efeitos de alargamentos das ruas.



**Figura 82** – Esquina na Rua Boa Vista  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Na Rua Melo Moraes, em frente à Praça dos Martírios, está localizado o prédio da Prefeitura Municipal de Maceió que apresenta relação volumétrica diferente das demais edificações, onde esta apresenta afastamentos laterais e frontais, desalinhando totalmente a continuidade. (Figura 83) No entanto, há nesta, muro e colunas com grades laterais que de certa forma está alinhado com as demais edificações, mesmo assim dá uma aparente noção de descontinuidade do entorno.



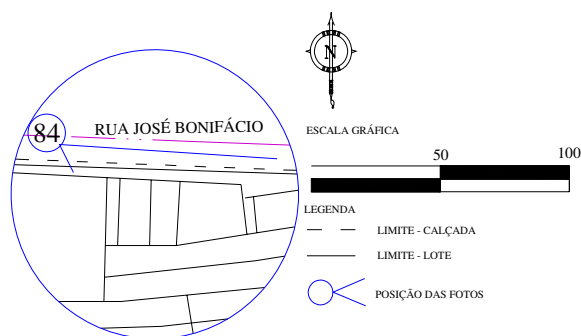
**Figura 83** – Prefeitura - afastamentos  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

As edificações com afastamentos encontrados na área comercial são mais pontuais, como é o caso de uma Escola situada na Rua José Bonifácio, próxima ao Palácio do Governo, onde se observa afastamentos laterais, frontais e posteriores, apesar de ser uma construção com características de fachadas neoclássicas, do séc. XIX. (Figura 84) Apesar de a mesma ter

o muro alinhado com as outras construções, seus recuos dão uma descontinuidade com relação às demais.



**Figura 84** – Rua José Bonifácio  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



As demais ruas têm suas edificações com recuos laterais e alguns com recuos frontais, observa-se essa relação nas áreas habitacionais onde se tem condomínio vertical, e, nos edifícios residenciais, visto que os recuos são baseados no Código de Edificações de Maceió (Lei Nº. 3.537/1985), a partir daí a taxa de ocupação passa a ser de 90%.

Na Rua Barão de Atalaia, verifica-se que existem muitas edificações com afastamentos, apresentando reformas em suas fachadas com o intuito de oferecer locais de estacionamentos para os clientes nas edificações de uso comercial e de serviços. (Figura 85) Já as residências desta mesma rua, também têm recuos frontais e laterais visto ser de época mais recente do século XX que são construções mais modernas.

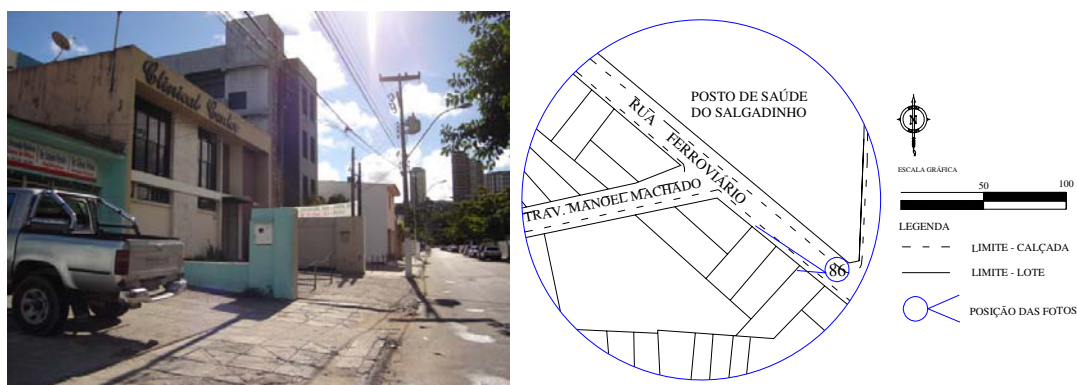
Estes tipos de recuos também foram identificados na Rua Ferroviário, ou seja, observa-se que as edificações comerciais e de serviços fizeram reformas deixando a parte frontal recuada para servir de estacionamento aos clientes ou mesmo aos proprietários. Algumas são estreitas e só há local para um automóvel. (Figura 86)

A pesquisa revelou que este tipo de estacionamento se dá apenas naquelas edificações que efetuaram reformas apenas na profundidade do terreno, pois a largura não sofreu modificação. Enquanto nas edificações mais largas que sofreram algum tipo de reforma ou remembramento de lotes, têm estacionamentos em maiores quantidades devido ao aumento da largura dos lotes.



**Figura 85** – Rua Barão de Atalaia - edificações comerciais (círculo azul) e residenciais (círculo vermelho) com recuos

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 86** – Rua Ferroviário – edificações comerciais e de serviços com recuos

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

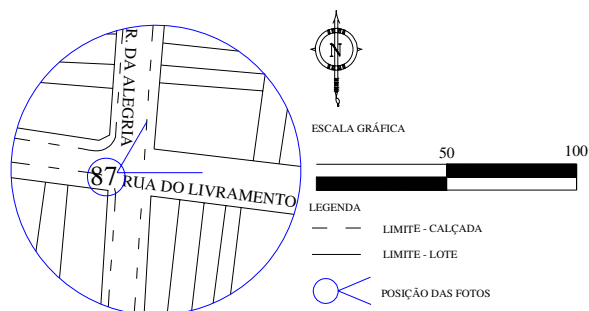
O item **Relação da Edificação com o Lote e o Espaço Público** refere-se à implantação do edifício no lote como transição entre instâncias públicas e privadas, caracterizando a relação entre seqüências visuais com a presença ou ausência de muros e cercas configurando a separação entre os espaços públicos e privados. (KOHLSDORF, 1996, p.151)

Observa-se claramente essa relação direta das edificações com o espaço público nas ruas primitivas, como por exemplo, a Rua do Livramento, Moreira Lima e Augusta que apresentam construções sem muros e cercas, voltadas para a rua. (Figuras 87, 88 e 89) . Como se pode observar, as aberturas das edificações estão voltadas diretamente para a calçada sem nenhum tipo de recuo ou proteção para suas entradas.





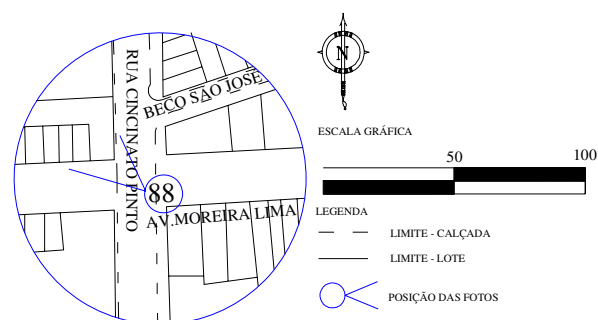
**Figura 87 – Rua do Livramento**  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



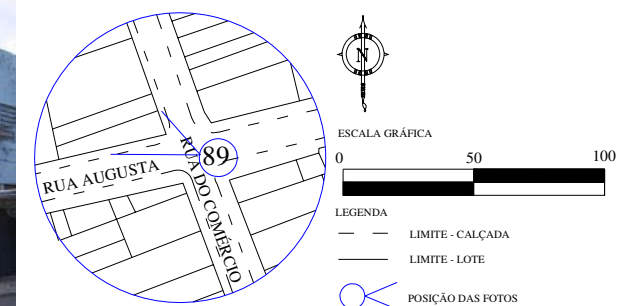
As aberturas das edificações se davam diretamente para o logradouro público, não havia privacidade entre o público e o privado. Nas aberturas também se observa que não havia proteção quanto às intempéries. As fachadas eram praticamente todas, retilíneas sem nenhum tipo de volume externo.



**Figura 88 – Rua Moreira Lima**  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 89 – Rua Augusta**  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



As relações de forma indireta com afastamentos, muros, cercas, etc, são evidentes em algumas ruas do Centro com edifícios separados do espaço público com muros e cercas. Verifica-se esta relação na Rua Buarque de Macedo com edificações alinhadas nas fachadas voltadas para a rua e logo após há uma ruptura com as cercas do estacionamento de um Supermercado, quebrando a continuidade tanto horizontal quanto vertical.

Outro exemplo típico desta relação é confirmado na Rua 7 de Setembro próximo à Praça Sinimbu com edificações residenciais alinhadas e construções mais recentes com afastamentos. Observa-se nesta rua a ruptura com muros e uma edificação com afastamento direto para a via pública servindo de estacionamento para os clientes. (Figura 90) Pelo formato dos lotes percebe-se que as residências com o alinhamento uniforme são de épocas remotas e os lotes maiores são mais recentes, como se tivessem sido transformados, ou seja, de dois ou mais lotes fez-se o remembramento transformando-os em um só lote com possibilidades de construção de edificações maiores e com locais para estacionamentos.



**Figura 90** – Rua 7 de Setembro-residências  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Saindo desta rua, depara-se com a Rua Buarque de Macedo onde há um casario bem alinhado e a certa altura tem-se o rompimento com as grades de um hipermercado. (Figura 91)

De certa forma a grade está alinhada com as outras edificações, mas não há paredes, daí deixa de ser retilíneo e passa a ter um efeito de alargamento. Apesar do espaço já ser bem largo devido a área que divide a rua com os trilhos do trem urbano, a idéia de descontinuidade aumenta com este tipo de fechamento com grades.

O círculo azul apresenta a descontinuidade das grades, o início da área de estacionamento da edificação. No entanto, observa-se que as grades ficaram alinhadas com as construções antigas tentando diminuir essa descontinuidade, e, as grades não estão inseridas diretamente no chão, colocou-se uma mureta alinhada com as construções de forma que melhora o visual da descontinuidade.



**Figura 91** – Rua Buarque de Macedo - ruptura  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O item **Volumetria** aborda as definições métricas, geométricas e plásticas do volume da edificação, procurando caracterizá-lo por intermédio dos tipos de superfícies (planas, côncavas, convexas, onduladas, poliédricas, etc) e das relações entre as mesmas (ortogonais, agudas, obtusas, interseções, complementações). (KOHLSDORF, 1996, p.151)

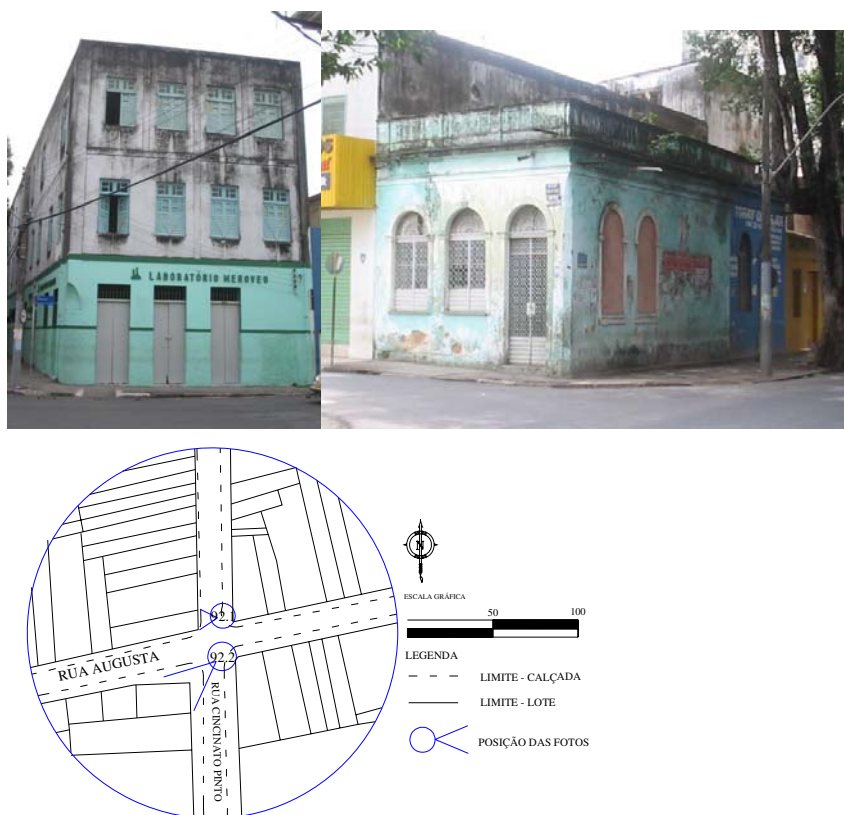


A análise da volumetria do Centro é examinada em conjunto enfatizando as leis de composição e individualmente analisando os elementos contextuais de suas superfícies. Com relação aos tipos de superfícies, as edificações destinadas à Administração Pública são planas e as relações entre as mesmas são basicamente ortogonais.

Nas edificações comerciais, verifica-se que a maioria tem suas superfícies planas, no entanto, são compostas por elementos volumétricos planos, convexos, côncavos e poliédricos com materiais metálicos ou de PVC. (Figuras 93, 94 e 95)

Os volumes são colocados para servir de propaganda e apresentar o nome da loja ou sua logomarca. Também servem para proteção das chuvas e sol, e, de abrigo para a população desprovida de proteção ocasional.

As edificações com superfícies planas (totalmente planas) encontradas no Centro não possuem volumes com PVC ou outro tipo de material em suas fachadas. Estes tipos de fachadas têm apenas umas pequenas saliências em seu contorno superior com cimalhas, mas que não apresentam grande diferença ao plano da superfície. (Figuras 92). No entanto, a grande maioria das fachadas das áreas comerciais é de superfícies planas com volumes convexos e poliédricos nas marquises.



**Figura 92** – Edificações com superfície plana  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

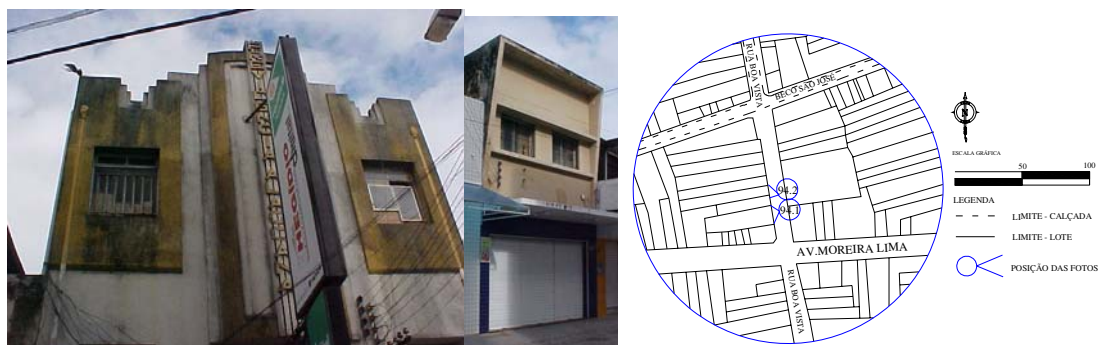
As fachadas com volumes convexos são mais evidentes naquelas que não têm outro volume ao lado, pois este tipo de volumetria se dá para o cliente ter uma visão do objeto em dois ângulos, e ainda pode ser visto de frente. (Figuras 93) Quando há um outro volume ao lado, observa-se que os dois ficam com as características diferentes com formatos e alturas diferentes causando uma descontinuidade no alinhamento das superfícies. (Figura 93.2)

No Centro não foi identificada fachada com superfície convexa, apenas os elementos de sobreposição nas mesmas que são de tipos variados. As partes convexas encontrada nas superfícies são apenas nas partes superiores com cimalkhas, frontões e outros elementos característicos das superfícies. Estes elementos são pequenos com relação às medidas da superfície total. Também são identificados nas reentrâncias das janelas e portas das fachadas históricas ou mesmo em algumas sacadas destas fachadas. (Figura 93.3)



**Figura 93** – Volumes convexos nas fachadas  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

As fachadas com superfícies côncavas existentes no Centro foram identificadas em algumas residências modernas. Nas figuras 93 se observa que as superfícies são côncavas nas fachadas das paredes externas, e não nos volumes das marquises como anteriormente.



**Figura 94** – Volume côncavo  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

As fachadas com poliedros são mais expressivas nas residências e em algumas edificações com sacadas?

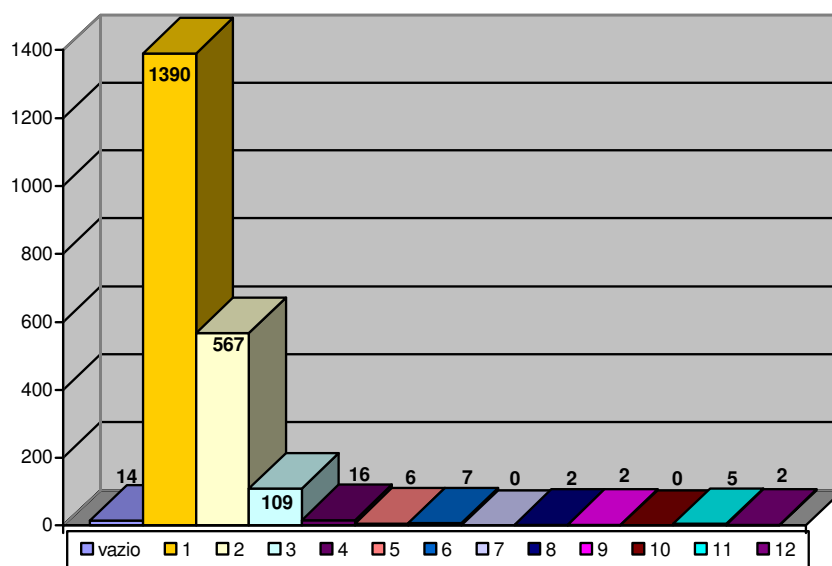


**Figura 95** – Volume poliédrico  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Pelas leis de composição volumétrica (eixos de simetria do volume, centro gravitacional, repetição ou variação de superfícies, dimensão predominante – horizontal ou vertical, etc)<sup>1</sup>, as dimensões predominantes no Centro são horizontais, como mostra o Mapa 12, onde 65,87% das edificações têm um só pavimento(térreo), seguido de 26,87% com dois pavimentos(térreo mais um).

As edificações do Centro apresentam predominância de uma horizontalidade característica das antigas edificações que ainda sobrevivem ao tempo. Essa predominância pode ser observada no Mapa 14 que representa as edificações segundo pavimentos de um e até onze. Aí se verifica que existem poucos edifícios com mais de três pavimentos. Esta verticalidade se caracteriza, geralmente por edifícios institucionais, de serviços e alguns poucos residenciais.

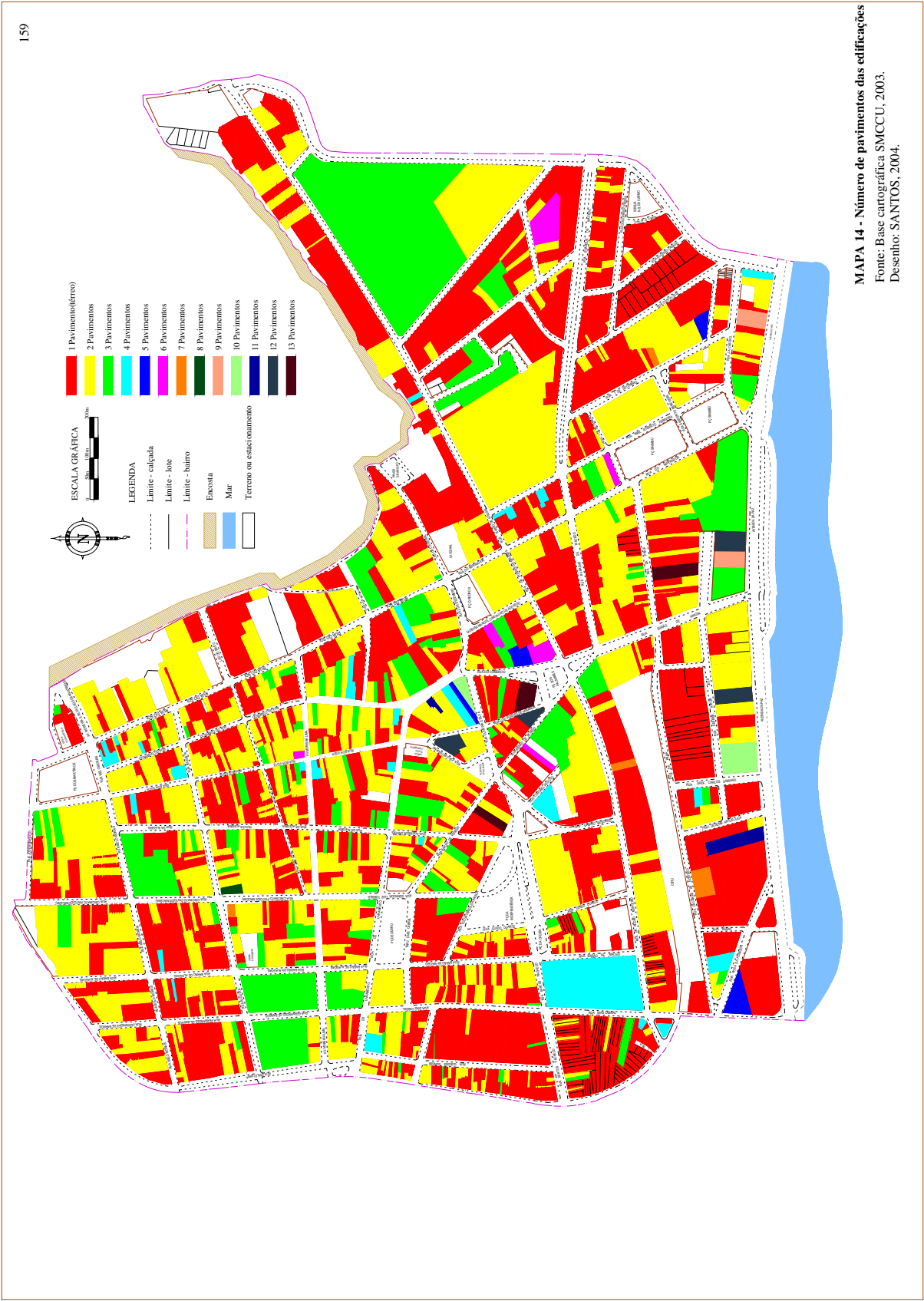
O Gráfico 22 representa o quantitativo dos números de pavimentos das edificações existentes no Centro de Maceió. Observa-se que o número de edificações térreas é bem acima das demais com pavimentos superiores.



**GRÁFICO 22** Números de pavimentos das edificações

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos, 2004.

<sup>1</sup> KOLHSDORF, 1996, p. 152.



No item **Fachadas** foram observadas as dimensões, proporções, zoneamento, relações entre vedações e aberturas, coroamento, aberturas e materiais, cores, texturas e elementos decorativos. Estas observações foram feitas em pesquisa de campo em alguns trechos das Ruas do Comércio, Boa Vista e Moreira Lima, através de levantamentos cadastrais pela autora. As citadas ruas foram observadas em razão de estarem incluídas entre as primeiras vias do bairro, apresentando suas formas e dimensões originais.

As dimensões das fachadas observadas têm alturas proporcionais às larguras apenas nos lotes estreitos. O Desenho 1(p.162) apresenta uma composição de fachadas da Rua Boa Vista em que não há espaços livres entre as edificações e, as alturas são praticamente uniformes. Isto ocorre em vários trechos da citada Rua.

Em alguns trechos observa-se que as dimensões das fachadas são mais largas com relação às alturas. Em outros trechos, identificou-se que também são proporcionais mesmo com testadas dos lotes largas.

Em outro trecho da Rua do Comércio (Desenho 2, p.162) observa-se que as dimensões da altura são maiores que suas larguras, visto que em 1923 através da Lei municipal 167, proibiu a construção de casas térreas na Rua do Comércio. (JÚNIOR, 1976, p. 110)

Há grande variação tipológica nas fachadas do bairro, visto que suas proporções entre largura e altura formam tipologias quadráticas, verticais e horizontais. (Desenho 3, p. 162) A proporção da largura pela altura varia entre 8% e 16%, ou seja, a diferença é bem pouca com relação a outras fachadas mais modernas. Estas variam em torno de 50%.

As fachadas são estruturadas por zonas que se diferenciam plasticamente<sup>2</sup>, mesmo que mantenham sua unidade de composição. No Centro de Maceió, observam-se claramente estas zonas, mas a composição da fachada não tem uma unicidade. O Desenho 4 (p.163) apresenta estas zonas de composição, onde se pode notar que as áreas térreas, destinadas ao comércio, são totalmente desvinculadas com a parte superior, ou seja, existe, em algumas lojas, três zonas de composição, uma referente ao uso comercial, outra às propagandas e, outra às características originais das fachadas, como por exemplo, os gradis e a tipologia das janelas.

A pesquisa de campo revelou que as edificações refletem os usos da classificação anterior, apresentando uso comercial, serviço, religioso, institucional e habitacional. Suas características gerais são: predominância da horizontalidade, descaracterização e má-conservação das fachadas, propagandas e marquises exageradas.

---

<sup>2</sup> KOHLSDORF, 1996, p.155.



Algumas edificações térreas e com pavimento superior, apresentam sua estrutura física precária, onde aparecem em suas fachadas, a forte marca do tempo, como mostra a Figura 96 obtida na Rua Moreira Lima.



**Figura 96** – Fachada com data (MCMXXVI)

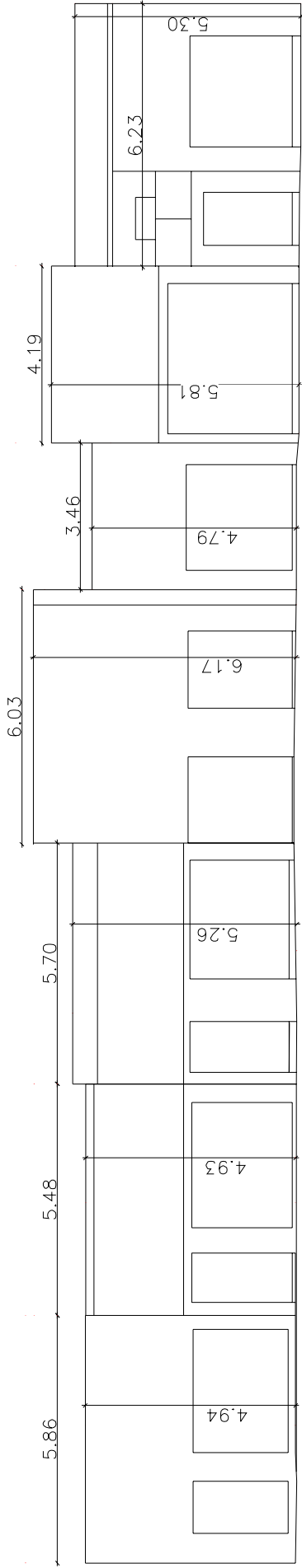
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

As relações entre vedações e aberturas aparecem no Centro comercial no aspecto quantitativo quase que inteiramente em duas partes, na zona de propaganda as aberturas ficam escondidas pelas marquises, portanto o quantitativo fica sem características marcantes. Na questão de qualidade destas vedações e aberturas, observa-se que as aberturas (portas e janelas) são praticamente iguais na área comercial devido outra vez às marquises. A parte inferior das fachadas aparecem quase todas iguais, apresentando grandes aberturas(portas) como forma de grandes vitrines para o público alvo.

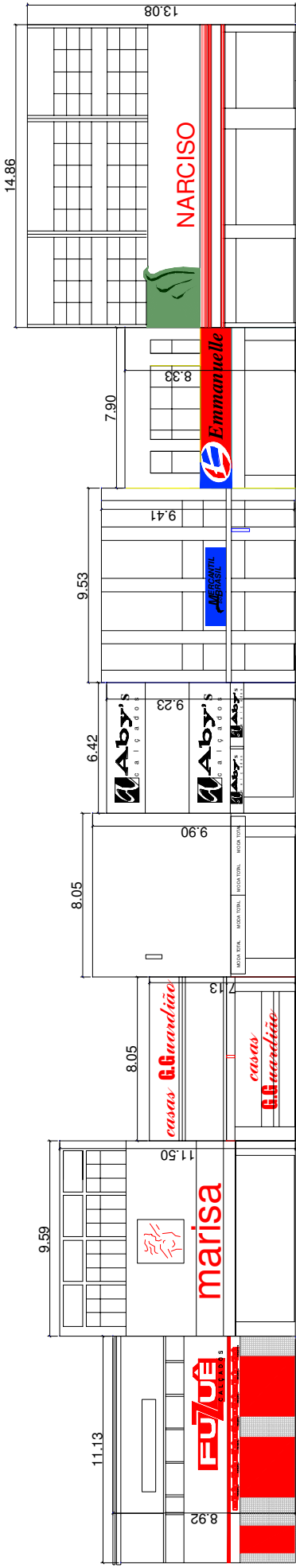
Os coroamentos das edificações centrais são dos tipos retangulares, as formas superiores das estruturas são em sua maioria com linhas retangulares aparecendo poucas estruturas com elementos de formas circulares ou onduladas.

As aberturas de portas e janelas só aparecem naquelas edificações onde não cobriram totalmente suas fachadas com marquises. Os tipos de portas são geralmente de ferro do tipo portas de enrolar e quando abertas ficam com grandes vãos abertos quase sem limites entre o público e o privado. As fachadas que não sofreram modificações têm suas janelas com reentrâncias, enquanto as reformadas têm suas janelas escondidas por trás das marquises.

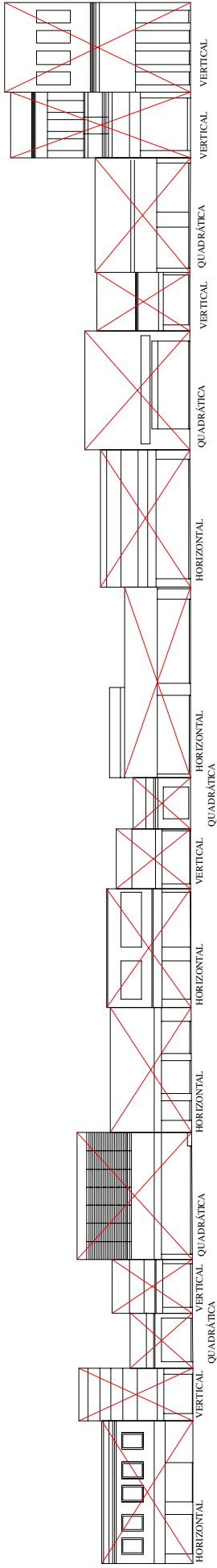
Nas edificações de tempos remotos, pode-se encontrar janelas de madeira de abrir com venezianas, mas isto apenas nos andares superiores.



DESENHO 1 – Trecho das fachadas da Rua Boa Vista - Dimensões  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

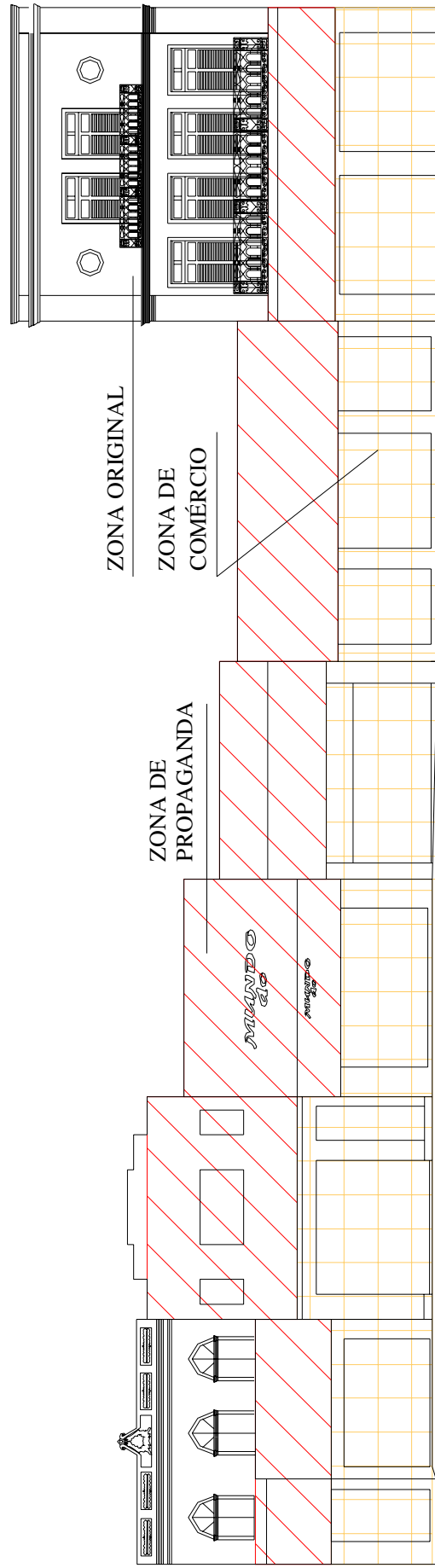


DESENHO 2 – Trecho das fachadas da Rua do Comércio - Dimensões  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



DESENHO 3 – Trecho das fachadas da Rua Boa Vista - Proporções  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004





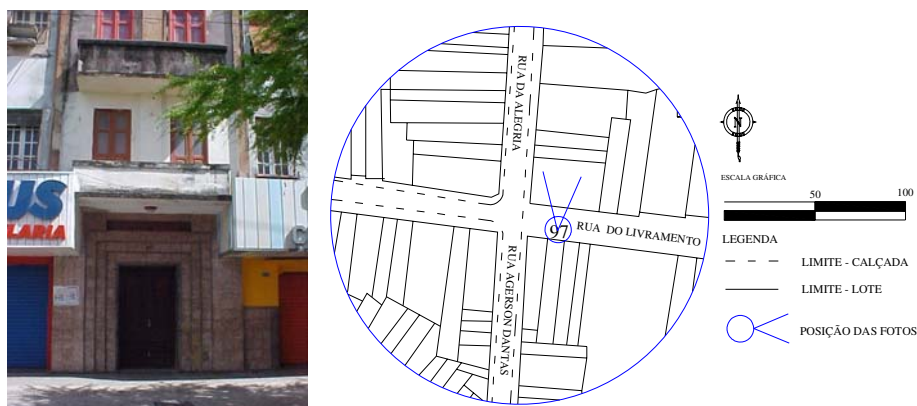
**DESENHO 4** – Trecho das fachadas da Rua Boa Vista – Zoneamento  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Os materiais, cores, texturas e elementos decorativos são muitos diversificados e exagerados no Centro comercial de Maceió. Os elementos decorativos das fachadas aparecem como cargas pesadas de propagandas, eliminando qualquer tipo de relação harmoniosa com a cidade, onde são apresentados elementos grandes em sua composição sem muita relação com a verdadeira relação entre os produtos e as propagandas.

Os materiais utilizados nas edificações de tempos remotos permanecem os mesmos com deteriorações em suas partes superiores, enquanto nas partes inferiores destas fachadas, aparecem novos materiais que não têm relação nenhuma com os materiais utilizados na parte superior da edificação.

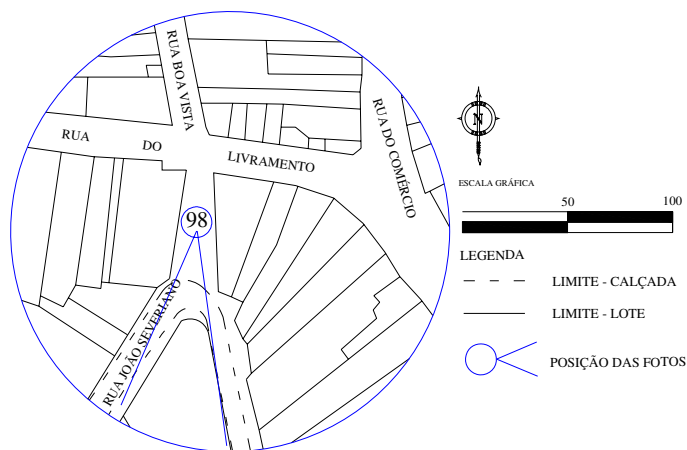
As cores das edificações remotas apresentam-se em estado de descoloração total, algumas quase não se percebem a sua cor original, outras estão novamente encobertas. As edificações com elementos mais modernos apresentam suas marquises em cor branca mudam-se apenas as cores das letras e dos elementos decorativos como logomarcas das lojas. Mas no geral, as cores das edificações não são extravagantes, são em tons suaves. Há uma predominância da cor vermelha nas logomarcas das lojas comerciais.

Um dos prédios mais antigos é o edifício Maceió, situado na Rua do Livramento (Figura 97) onde suas instalações interiores se encontram em avançado estado de deterioração, o elevador já não funciona para carga de passageiros. Outros dois edifícios antigos são o Lobão Barreto na Rua do Comércio e o edifício Breda no final da Rua Boa Vista (Figura 98). Este também está em condições precárias, com as instalações sanitárias e elétricas antigas necessitando de reparos. O edifício Lobão Barreto, na Rua do Comércio além de ter salas de aluguel, também serve de moradia para algumas famílias. Em sua cobertura existe um restaurante panorâmico que serve para mostrar as belezas da cidade baixa.



**Figura 97** – Edifício Maceió

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

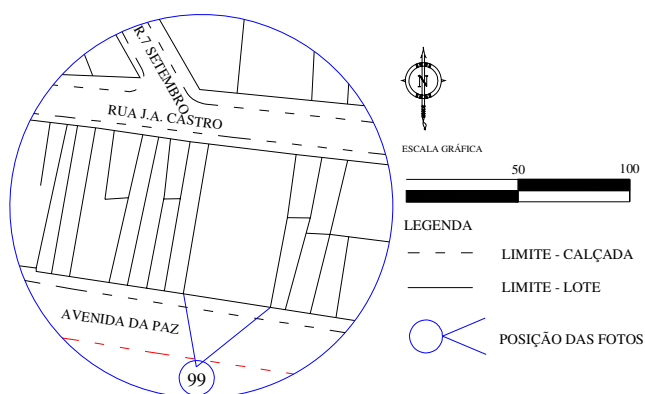


**Figura 98 – Edifício Breda**

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2003

O Edifício Breda é um grande centro comercial onde se tem salas para aluguel e salas vendidas para diversos usos, desde comercial quanto de serviços, como consultórios médicos.

No entanto, o centro não possui apenas edifícios antigos. Há novas edificações que mostram a modernidade e técnicas novas de materiais utilizados, como é o caso do edifício Avenue Center (Figura 99) situado na Avenida da Paz. Como mostra figura, a edificação do lado esquerdo permaneceu sem alterações, colocando a imagem do novo com o antigo convivendo em plena harmonia.



**Figura 99 – Edifício Avenue Center**

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

O Centro possui um total de 2110 imóveis, sendo 476 de valor histórico e arquitetônico de formas variadas quanto à funcionalidade e características de suas fachadas. Eles são apresentados no Mapa 15 que registra as fachadas históricas cujo inventário é decorrente de pesquisa de campo. A observação quanto às características históricas se dá de acordo com a visão da autora, baseada em Koch e em estudos na Graduação do Curso de Arquitetura. Tais características estão relacionadas ao tipo de material utilizado, tipo de cobertura, ornatos na fachada, como por exemplo, frontão, cornija, cimalha, e, tipo de gradil, formato das janelas e portas, etc. (Figura 100)



Frontão



Cornija



Gradil



Formato das janelas



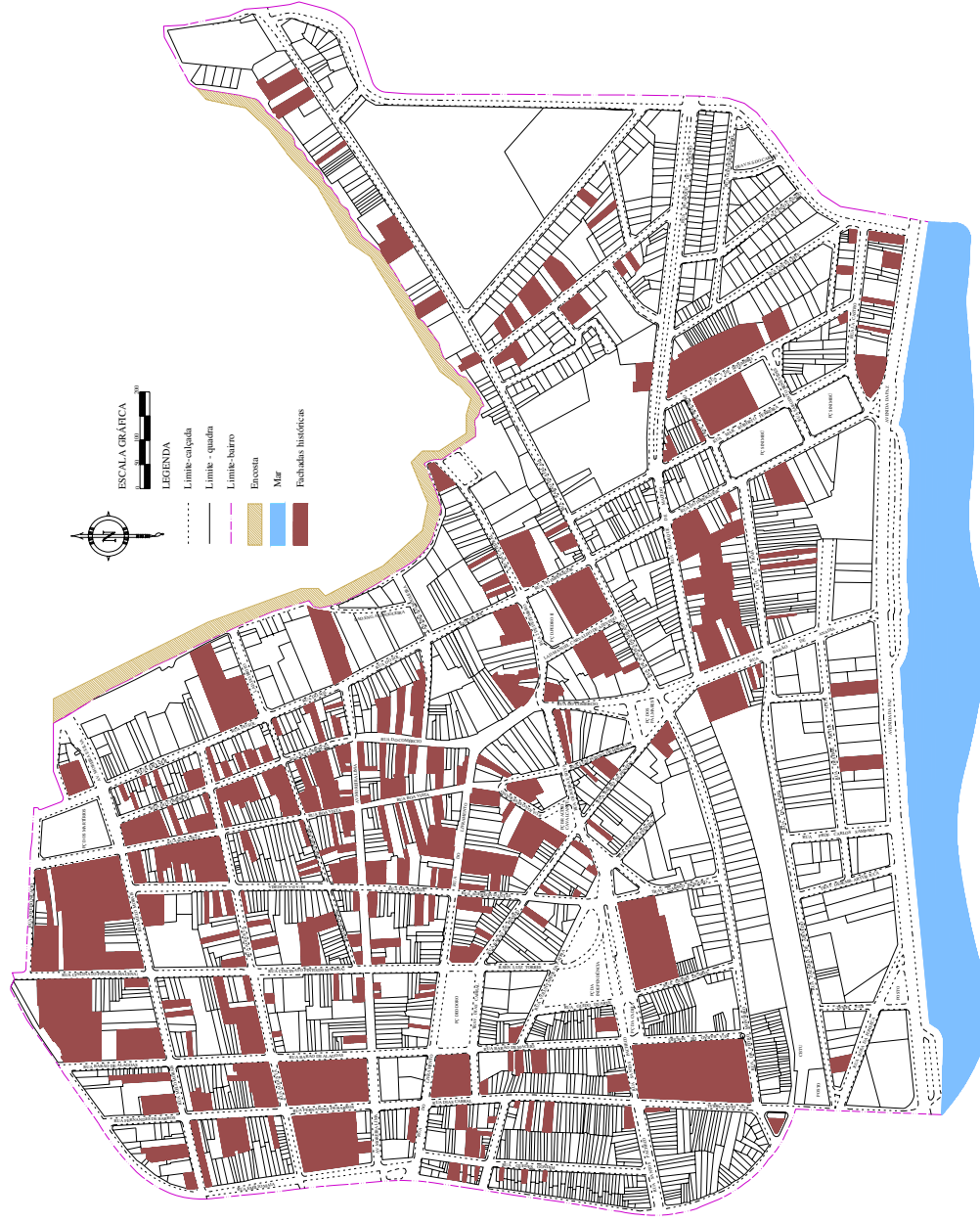
Portas

**Figura 100** - Ornatos nas fachadas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Algumas fachadas não puderam ser identificadas devido às marquises que ocupam toda a parte superior das edificações.

O quantitativo deste tipo de fachada ainda é relevante com relação ao todo, ou seja, uma porcentagem em torno de 22,55% dos imóveis tem características históricas de tempos remotos. No entanto, a maioria destas edificações encontra-se em estado de abandono ou sem manutenção.

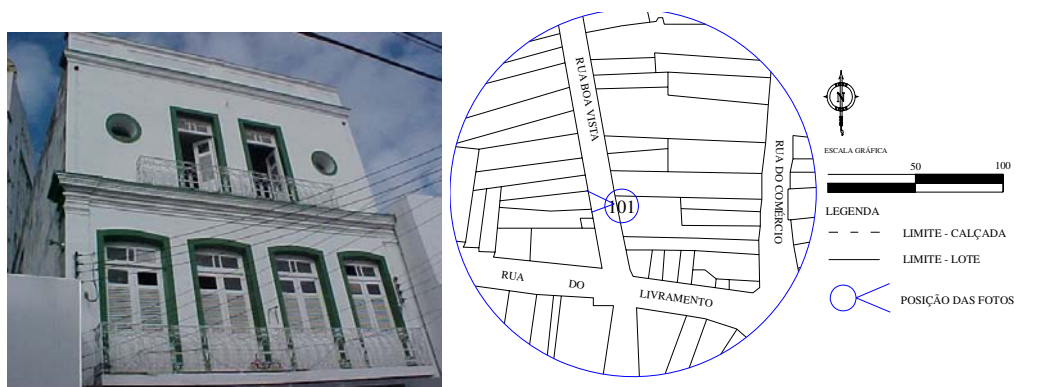


**MAPA 15 - Edificações com características históricas**  
 Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.  
 Desenho: SANTOS, 2004.



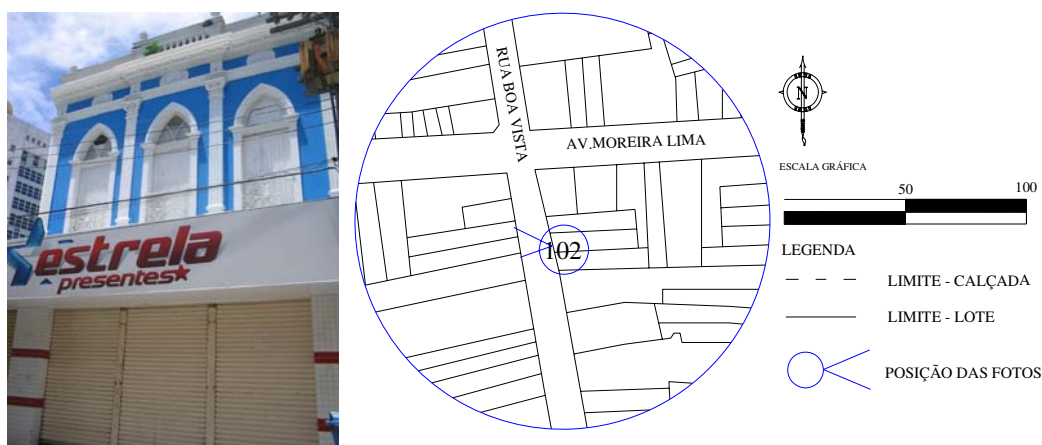
A pesquisa de campo permitiu observar que as edificações com características históricas presentes no Centro de Maceió são implantadas em lotes irregulares, geralmente em forma de trapézio. Sua alvenaria predominante do tipo parede dupla com tijolos maciços têm telhados em telha de barro do tipo capa-e-canal, geralmente com duas quedas d'água, uma para a frente e outra para os fundos, sendo que a frontal deságua em calha ao longo da rua nas platibandas. As aberturas são largas devido às reformas realizadas pelos empresários por necessidades do comércio. A parte superior de algumas lojas ainda permanece com as aberturas estreitas, como originalmente.

Existem algumas edificações com características de sobrados como o apresentado na Figura 101, localizado na Rua Boa Vista, que era encoberto de um grande painel de PVC. O mesmo foi vendido e o novo proprietário resolveu mostrar as características originais desta edificação que já foi um Banco de Alagoas.



**Figura 101**– Antigo Banco de Alagoas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

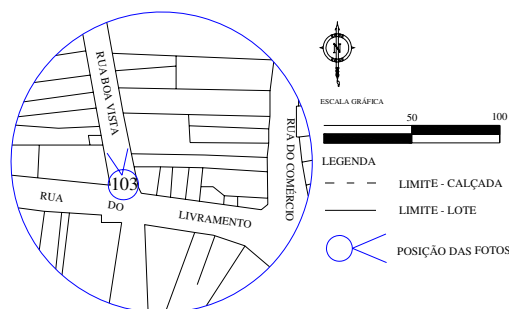


**Figura 102** - Sobrado na Rua Boa Vista

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Outro sobradinho com características bem parecidas com o anterior situa-se na mesma Rua Boa Vista. Mas este foi pintado sem um prévio estudo das características anteriores com relação à cor. (Figura 102)

As fachadas estão cada vez mais descaracterizadas pelas reformas cobertas com platibandas metálicas e de PVC para suportar elementos publicitários e propagandas diversas. Os nomes das lojas estão bem acima do campo visual do pedestre e dificilmente são notadas. As Figuras 103 e 104 apresentam essa distorção e poluição do quadro visual sendo reconhecida a desproporção dos usuários com relação à altura dos nomes das referidas lojas. Tal posicionamento dos nomes será mais adequado para tipos de fachadas direcionadas para longas avenidas onde as pessoas ao passarem em seus veículos teriam distância suficiente para ver os nomes das lojas. Em centros urbanos de ruas estreitas como é o caso de Maceió, não há perspectiva para permitir percebê-los.

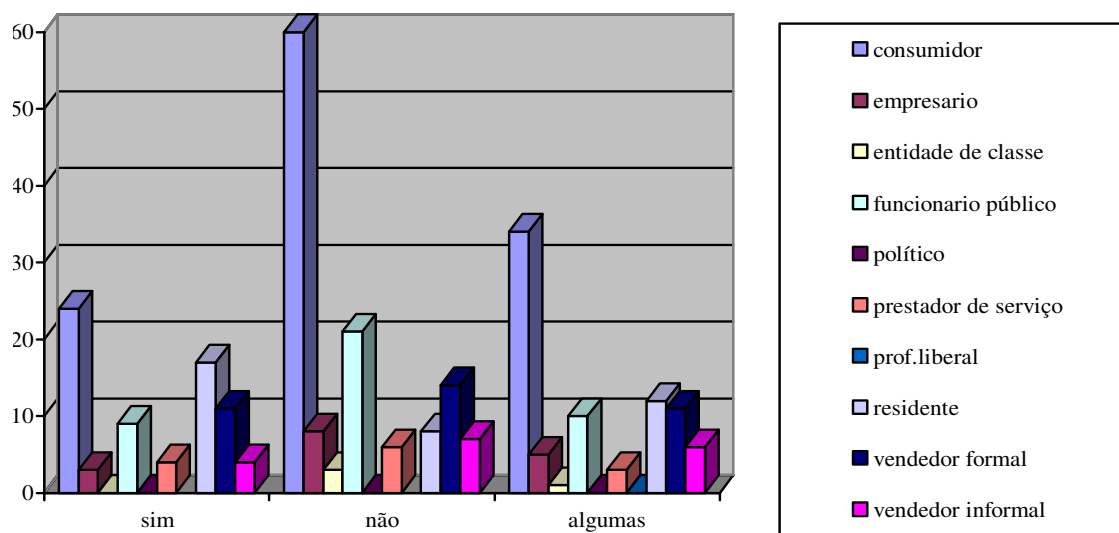


**Figura 103** – Poluição visual  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 104** – Desproporção das propagandas  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Neste sentido, a pesquisa de campo mostrou que os usuários muitas vezes não sabem o nome da loja onde estão comprando. O Gráfico 23 apresenta os percentuais das observações dos usuários pesquisados.



**GRÁFICO 23** Nomes das lojas sem levantar a cabeça

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos, 2004.

Como se pode notar 45,20% da população não consegue ver o nome da loja no seu nível visual, e, 29,18% responderam que apenas algumas lojas têm os nomes proporcionais. De todos os entrevistados, cerca de 50% dos consumidores afirmaram que muitas vezes não sabem nem o nome da loja, visto que este se encontra a uma altura superior.

Não são raras as edificações cuja aplicação aleatória de painéis nas fachadas afeta a leitura lógica do objeto arquitetônico (fachada), induzindo o observador a uma percepção deturpada da edificação, e conseqüentemente, da própria cidade.

No que concerne ao uso residencial, condomínios residenciais, a exemplo das Ruas A, B e C, próximas à Rua Barão de Atalaia, onde existem edifícios de três andares. No entanto constata-se que a maioria dos edifícios residenciais está sem ocupação, pois seus antigos moradores se transferiram para outros bairros, afastados do Centro, ou mudaram de cidade.






Os edifícios são muitas vezes, subutilizados ou mistos, geralmente associados aos pequenos negócios, não raramente, sem documentação, visando obtenção de fonte de renda.

As edificações residenciais uni familiares têm características arquitetônicas originais, e, alguns proprietários são pessoas idosas que não querem se mudar devido à proximidade e



facilidade de locomoção. Algumas residências servem de albergue para estudantes. Outras são utilizadas como residência durante o dia e à noite servem de cabaré.

As construções religiosas são representadas pelas Igrejas Católicas e Templos Evangélicos. As Igrejas Católicas do Centro são as mais antigas da cidade. A Igreja da Catedral localizada na ladeira do Imperador foi construída após a demolição da antiga Igreja Matriz. No local onde hoje é a Igreja do Livramento (Rua do Livramento) existia uma pequena capela coberta de palha. As igrejas católicas são organizadas quanto o horário das missas para tentar se adaptar àquele dos trabalhadores e usuários do Centro. Nesse sentido a Igreja Católica Nossa Senhora do Carmo funciona quase exclusivamente para os moradores da área. Além das igrejas católicas, existem 4 edificações destinadas a outros segmentos religiosos, como a Federação Espírita (Rua Dias Cabral) e Igreja Adventista (Ladeira da Catedral).

<b>Igrejas</b>	<b>Segunda</b>	<b>Terça</b>	<b>Quarta</b>	<b>Quinta</b>	<b>Sexta</b>	<b>Sábado</b>	<b>Domingo</b>
Bom Jesus dos Martírios 	12:00	12:00 18:30	12:00	12:00	12:00	12:00	7:00
Catedral Metropolitana 	18:00	18:00	18:00	18:00	18:00	19:30	6:30 19:00
N. S. do Livramento 	7:30	7:30 12:00	7:30	7:30	7:30	7:30	7:30
N. S. do Rosário 	6:00 17:00	6:00 17:00	6:00 17:00	6:00 17:00	6:00 17:00	6:00 17:00	12:00
N.S. do Carmo 	19:00	19:00	19:00	19:00	19:00	19:00	8:00 18:30
São Benedito 	7:00	7:00	7:00	7:00	7:00	16:30	6:30 19:00

#### **QUADRO 04** Horário das missas nas igrejas católicas

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Observa-se que há missas durante toda a semana e em horários diferentes. Todas as celebrações são realizadas fora do horário comercial, possibilitando a participação dos comerciários, empresários e dos vendedores informais, bem como de toda a população.

Algumas edificações antigas apresentam estrutura física deteriorada, sobretudo o seu madeiramento, comprometido pela ação do tempo e dos cupins. Outras estão externamente descuidadas, e apresentam até arbustos que crescem em suas fachadas e se infiltram nas estruturas. (Figura 105)



**Figura 105** – Arbusto na fachada

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Observa-se que os proprietários das lojas comerciais não se preocupam com suas fachadas, mas apenas em apresentar seus nomes e marcas em tamanhos e cores variadas. Eles competem entre si, tentando sobressair-se a qualquer custo. Trata-se de um processo errôneo, anárquico, e mesmo, ineficiente, pois, os mais interessados, os consumidores, não conseguem ver e assimilar tais marcas e mensagens.

As lojas geralmente apresentam portas largas, em substituição às antigas aberturas estreitas, objetivando melhor circulação e exposição das mercadorias. Os empresários acreditam que as grandes aberturas (portas) são melhores para a montagem das vitrines e para expor os seus produtos. Entretanto alguns deles admitem que as estreitas aberturas originais têm o mérito de despertar a curiosidade dos passantes, potenciais clientes, atraindo-os para o interior das lojas. Os dois exemplos são mostrados nas Figuras 106 e 107, obtidas na Rua do Comércio.

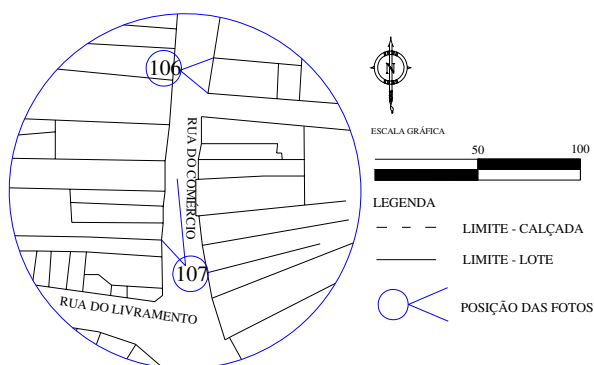
Outro fator importante nas aberturas estreitas é que despertam segurança aos usuários por serem mais aconchegantes dando uma idéia de ambiente familiar. Mas isto não quer dizer que as grandes aberturas não sejam ambientes familiares. Por ser muito aberta a todos pode ter acesso a essas lojas todo tipo de cidadão, inclusive os marginais, mesmo que estejam bem vestidos. Já as lojas com pequenas aberturas são mais fáceis de controlar a marginalização visto a fuga ser menos eficiente pela abertura menor.



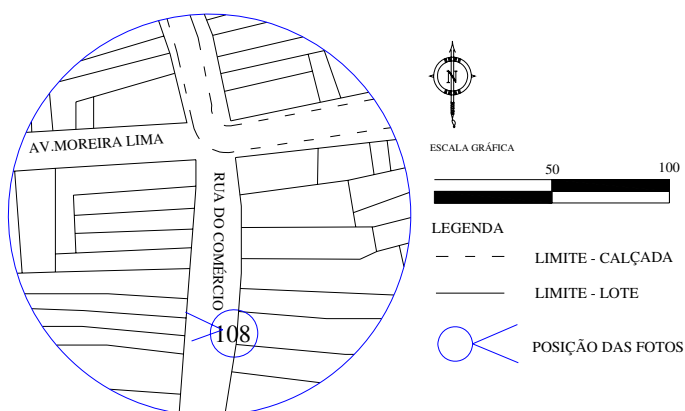
**Figura 106 – Loja San Remo**  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



**Figura 107 – Lojas com aberturas largas**  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



As lojas das ruas exclusivamente comerciais (Rua do Comércio, Moreira Lima, Boa Vista e Rua do Livramento) não apresentam muita diferença em suas fachadas, pois praticamente todas estão parcialmente cobertas com placas de PVC em suas platibandas e marquises, como mostra a Figura 108 em um trecho da Rua do Comércio.



**Figura 108– Rua do Comércio**  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

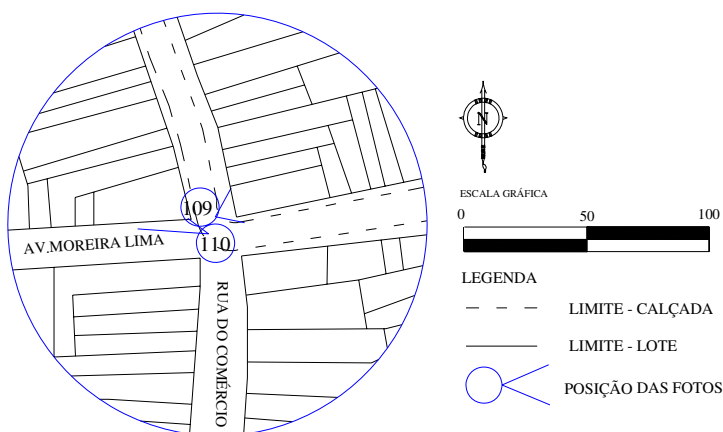
Embora seja experiência recente, alguns empresários estão começando a retirar as placas de PVC de suas fachadas para mostrá-las em original, com suas características peculiares de tempos da construção (Figura 109). Outros utilizam propaganda exagerada pensando em dar tratamento adequado à fachada original, como aparece na Figura 110.



**Figura 109**– Propaganda exagerada  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

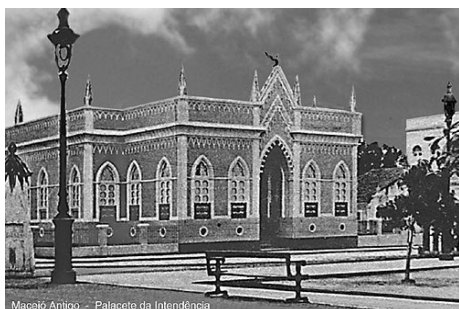


**Figura 110** – Tratamento adequado  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



O uso de serviços institucionais se caracteriza com os edifícios públicos, os quais as edificações antigas são as que estão menos descaracterizadas. Mantêm as fachadas originais, preservam as características de épocas anteriores. Alguns foram restaurados, a exemplo do edifício da Prefeitura Municipal, conforme atentam as Figura 111 e 112.

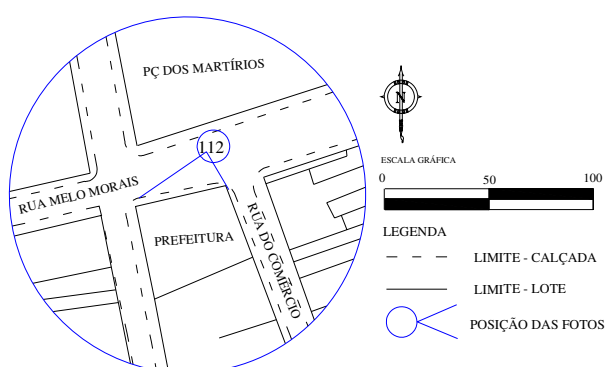
Por ser de uso geral da população, os usos institucionais referente às administrações diretas têm feito pinturas em suas fachadas para percepção de um ambiente mais agradável aos olhos do usuário.



**Figura 111**– Palacete da Intendência  
 FONTE: <http://www.gazetaweb.com>, 2004



**Figura 112** – Prefeitura Municipal  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004



Já o prédio pertencente ao Ministério da Fazenda, situado na Praça D. Pedro II, foi modificado há muitos anos pela construção de um pavimento superior (ver Figuras 113 e 114). Não se pôde verificar a data da reforma, percebe-se isto através de fotos. As edificações públicas não sofreram muitas transformações, apenas reparação ou manutenção na pintura.



**Figura 113**– Delegacia Fiscal  
 FONTE: <http://www.gazetaweb.com>, 2004



**Figura 114** – Ministério da Fazenda  
 FONTE: <http://www.gazetaweb.com>, 2004

Há no Centro comercial de Maceió uma desordem nas imagens visuais do espaço urbano, e em suas estruturas físicas que de alguma forma dinamizam e enriquecem o ambiente urbano.

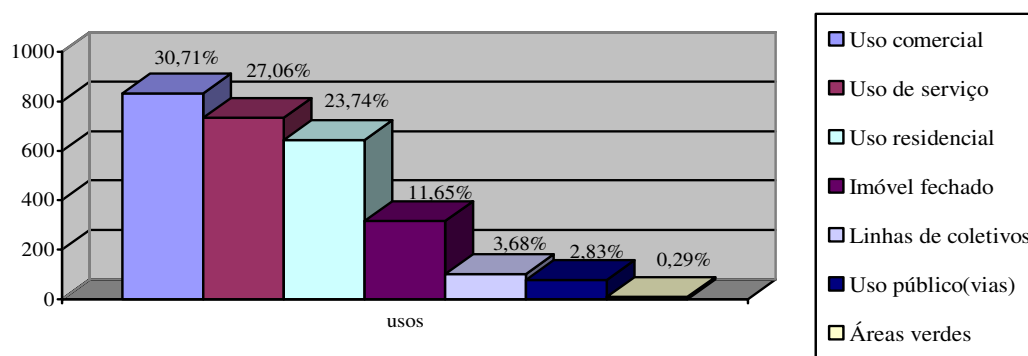


A diversidade das mudanças nas tipologias das edificações mostra o quanto a superposição de elementos colocados arbitrariamente causa uma angústia, um desprezo pela população com relação à beleza natural dos edifícios antigos encobertos com publicidade e propaganda.

De um modo geral o uso do espaço urbano no Centro demonstra uma extensa diversidade de atividades e usos. Como escreveu Ferraz<sup>3</sup>, existem problemas efetivos de uso do solo e da organização do seu espaço, mas essencialmente o espaço urbano pode prover o homem com espaço suficiente para trabalho, moradia, diversões e uma variedade de outras atividades.

Como se pode observar a porcentagem dos espaços públicos é bem menor que os de uso privado. Apenas 6,8% do total são de uso exclusivo da população usuária. Na classificação de uso de serviço também se encontram alguns usos públicos, mas restrito de certa forma apenas aquelas pessoas que procuram os serviços públicos.

As áreas verdes, representadas aqui por áreas de praças são as que têm menor quantidade. As vias públicas também foram consideradas por servir de passagem para todo tipo de veículos e usuários.



**GRÁFICO 24** – Uso do espaço urbano geral

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004

Como mostra o Gráfico 24 ainda existem muitas áreas residenciais no centro, mesmo que estas estejam parcialmente desocupadas. No entanto como se pode verificar, a maior quantidade de edificações é de uso comercial ou de serviços.

No entanto, existem muitos imóveis fechados, cerca de 11,65% dos imóveis ou estão desocupados por falta de uso ou abandonado pelo proprietário ou fechados para venda ou aluguel.

Encontram-se neste item as edificações abandonadas com invasão de menores ou maiores de rua. Os imóveis estipulados como abandonados, são aqueles que não estão fechados por falta de uso e sim totalmente sem manutenção, sem conservação, sem pintura, com as portas e janelas quebradas, é um tipo de imóvel aberto para marginais se acolherem, ou mesmo mendigos se abrigarem.

Já os ditos desocupados são aqueles que estão sem uso por falta de interesse para aluguel ou venda, mas que conservam suas fachadas com pintura e suas portas e janelas sempre fechadas.

Existem cerca de 120 linhas de coletivos que passam ou adentram o Centro de Maceió, ou seja cerca de 80% das linhas disponíveis na cidade de Maceió é destinada ao Centro confirmando o transporte coletivo de todos os bairros da cidade para o Centro.

As áreas de uso público foram identificadas pelas vias de uso público, mas considerando apenas o quantitativo de vias e não o comprimento ou área das mesmas.

As áreas verdes aqui consideradas são apenas as praças existentes no centro. Não foi computada a quantidade de arbustos encontrados, apenas as áreas verdes de uso público.

Algumas experiências em outras cidades mostram de que forma podem-se transformar ambientes ditos decadentes em ambientes agradáveis com qualidades de vida ambiental de forma mais harmônica.

---

<sup>3</sup> ABRAMS, 1970, p. 134

## **4 ESTRATÉGIAS DE REVITALIZAÇÃO PARA O CENTRO DE MACEIÓ**

### **4.1 Experiências regionais de revitalização de Centros Urbanos**

Duas experiências regionais foram estudadas com os seguintes objetivos: verificar se os seus planos e metodologias tiveram êxito com relação aos objetivos propostos; quais os pontos negativos e positivos apresentados, os quais poderiam ser considerados numa eventual aplicação em outros centros urbanos.

As cidades regionais observadas foram Recife, Capital de Pernambuco e São Luís, Capital do Maranhão, devido ao fato de terem recebido apoio técnico e financeiro do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) e da UNESCO para revitalizar os seus respectivos Centros Históricos.

Além disso, as cidades acima referidas também apresentam similaridade de seus aspectos históricos e por serem da mesma região estão mais próximas da realidade da cidade de Maceió.

Como subsídio ao presente capítulo e, especialmente à formulação de algumas idéias acerca da revitalização do Centro de Maceió, serão apresentadas as etapas constituintes dos planos supracitados. Em seguida, serão procedidas identificação e análise dos elementos positivos úteis à realidade do Centro comercial local.

### **O Plano de Revitalização do Centro Histórico de São Luís<sup>1</sup>**

A cidade de São Luís tem aproximadamente 250ha e um conjunto de edificações históricas organizado a partir de 3.500 unidades. Dados documentais informam que as intervenções no seu Centro Histórico foram iniciadas desde as décadas de 40 e 50 do século passado. Considerando que estas modificações foram realizadas principalmente para dar espaço aos automóveis e outros veículos, resultou desta agressiva ação, a demolição de duas igrejas e alguns sobrados para abertura de avenidas e ruas, ocasionando perdas irreparáveis para o patrimônio cultural.

A falta de interesse do Poder Público Local levou o Governo Federal pela manutenção das edificações patrimoniais, através do IPHAN/MEC, determinar o tombamento de vários

---

<sup>1</sup>ANDRES, 1998.



conjuntos urbanos e monumentos históricos, totalizando dezesseis processos de tombamento no período de 1940 a 1963.

Com o avanço da modernização, em 1966 o Governo do Estado solicitou à UNESCO a contribuição de um especialista, o qual elaborou um documento com recomendações para a preservação do Centro Histórico de São Luís. No entanto, tais recomendações não foram atendidas. Em 1973, outro consultor é enviado, mas uma vez o relatório caiu no esquecimento.

Segundo o arquiteto Luiz Phelipe (2003) na década de 70 o quadro era assustador, pois o Centro de São Luís estava degradado, abandonado e pobre. O mesmo abrigava um expressivo número de unidades habitacionais variadas, desde algumas ilhas de residências de classe média alta, até os numerosos cortiços. Estes últimos instalavam-se em sobrados coloniais que abrigavam várias famílias, sem as mínimas condições de higiene e habitabilidade.

Os trabalhos de preservação propriamente ditos só tiveram início em 1979, com a implementação do Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís. Nesta perspectiva, o Governo Estadual organizou um grupo de técnicos para: sistematizar e elaborar as pesquisas, estudos e projetos; promover a divulgação dos trabalhos e a articulação junto à comunidade, aos diversos níveis de governo e dos segmentos organizados; preparar e acompanhar propostas de financiamento e captação de recursos financeiros; e supervisionar a execução de obras para a revitalização e a preservação do Centro. (ANDRÉS, 1998, p.59)

O Programa incluía vários subprogramas: Promoção Social e Habitação; Restauração do Patrimônio Artístico e Arquitetônico; Recuperação do Patrimônio Ambiental Urbano; Recuperação da Arquitetura Industrial; Gerenciamento, Planejamento e Administração; Promoção de Parcerias e Captação de Investimentos; Pesquisa e Documentação e, Editoração e Divulgação.

Foram cinco as etapas de implementação do programa, onde a primeira teve início em 1980 e término em 1982 quando definiu pela tradição e significância, a área da Praça do Comércio como ponto de partida dos trabalhos. Essa área possui atividades comerciais, institucionais, portuárias e residenciais. Neste período foi de suma importância a participação dos usuários, comerciantes e representantes da comunidade local, através de reuniões para consulta sobre a elaboração dos projetos a aprovação final das medidas e soluções adotadas. (ANDRES, 1998)

Na segunda etapa (1983/1987), faltou recurso financeiro para as obras que ficaram interrompidas. Para suprir essa dificuldade o grupo técnico avançou na realização de pesquisas, estudos e projetos, dentre os quais se destacaram: pesquisa sócio-econômica; projeto de microfilmagem e transcrição paleográfica dos livros da Câmara de São Luís dos séculos XVII, XVIII e XIX; Projeto Embarcações do Maranhão e, Projeto Sítio do Físico.

As pesquisas sócio-econômicas identificaram os clientes e os tipos de utilização dos imóveis. Na identificação dos usuários, procurou-se analisar as relações de vizinhança e avaliar o perfil da população de forma a buscar os interesses da mesma.

A terceira etapa (1987/1990) representou a retomada das obras da Praça do Comércio, onde o bairro Praia Grande foi totalmente recuperado. Além destes benefícios, São Luís teve restaurado mais de 40 mil m<sup>2</sup> de área construída entre as quais estão conventos, fábricas e galpões comerciais antigos, sendo transformados em centros de cultura e lazer. Com as restaurações, as edificações abandonadas mudaram de uso. Alguns imóveis de poder do Estado foram transformados em habitação social com toda infra-estrutura garantida. Nesta fase também houve recuperação da infra-estrutura urbana com renovação das redes de esgoto, água e drenagem. Além da construção de novas redes subterrâneas de energia elétrica e telefonia, foram construídas novas praças, jardins e alargadas as calçadas de cantaria, voltando às dimensões originais. Os becos e escadarias foram restaurados e as ruas ficaram com pavimentação nova do tipo paralelepípedo. Ainda nesta etapa, criaram-se vias exclusivas para pedestres e estacionamentos periféricos, a instalação de hidrantes que funcionam em caso de incêndio no conjunto arquitetônico.

No período de 1990 a 1994 iniciou-se a quarta etapa. O Governo Estadual continuou a investir em obras de restauração e adaptação de imóveis de valor arquitetônico. Nesta fase foram destacadas as intervenções no Teatro Arthur Azevedo, Fábrica do Rio Anil (recuperada e adaptada para abrigar um centro Integrado de Ensino) e, o Projeto Piloto de Habitação (recuperação de um sobrado para abrigar dez famílias).

De 1995 a 1999 houve a quinta etapa do Programa com mais intervenções que asseguraram a recuperação dos bairros do Desterro e do Portinho, além da revitalização das atividades portuárias ligadas ao tráfego de passageiros, de cargas e à pesca artesanal. Além destas atividades, esta etapa deu continuidade ou início a vários projetos: Projeto PRODETUR (desenvolvimento do turismo, 1993/1999); Implantação da Unidade Executora Estadual; Projeto IPHAN/MinC/BID (1996/1999); Projeto São Luís Patrimônio Mundial da

UNESCO (1995/1998); Programação de Eventos Comemorativos (1997/1998); Projeto Viva Madre de Deus (1997/1999); Projeto Viva Desterro (1997/1998).

A partir de 2002, a Prefeitura vem procurando assegurar o uso habitacional para o Centro Histórico por meio de convênios com a Caixa Econômica Federal (CEF) e instituições internacionais visando a elaboração de propostas urbanísticas para o local, da discussão com os diversos setores da sociedade. A participação destes setores vem se dando através de segmentos de sindicatos, organizações institucionais.

Particularmente, a participação da sociedade civil através de pesquisa já não ocorre mais, pois foi substituída pelas audiências públicas.

Conclusões sumárias sobre o Programa de Preservação e Revitalização do Centro Histórico de São Luís:

### **O Plano de Revitalização do Centro Histórico de Recife**

O Centro Histórico da cidade de Recife (PE), inicia seu processo de revitalização na década de 80. Esse processo visa buscar a conservação desse lugar de forma a integrar mudança e permanência, desenvolvimento e sustentabilidade. (PREFEITURA DO RECIFE, 2001).

Conduzido pela Prefeitura, o Processo de Revitalização do Centro Histórico, também conhecido como bairro do Recife, passou por cinco fases. A primeira aconteceu entre os anos de 1976 a 1985. Período que iniciou a conscientização, não só da população, mas, e principalmente das diferentes esferas do Poder Público Local, da necessidade de preservar os sítios e edifícios históricos. Para tanto foram criadas leis e apresentados planos de ação com o objetivo de construir uma base legal e conceitual para as ações de preservação.

Dessa forma, foram elaborados três planos de desenvolvimento e preservação: Plano de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana do Recife (PDI/RMR); Plano de Preservação de Sítios Históricos (PPSH/RMR); Plano de Preservação de Sítios Históricos (PPSH/PCR).

O PDI foi importante para reconhecer a existência de estruturas arquitetônicas de valor artístico, classificando-as de marcantes e menos marcantes, mapeando-as e delegando-as à responsabilidade e proteção do IPHAN.

Em 1978, o PPSH/RMR foi concluído e dado início à discussão dos princípios básicos e os requisitos de preservação dos sítios, atualizando a composição do patrimônio histórico

local e regional e, os objetivos, estratégias e métodos a serem utilizados, resultando num cadastro de 109 sítios históricos. Neste Plano foram instituídas normas gerais de proteção e disciplinamento através do Decreto Lei n.º 13.957/79 que introduziu o incentivo fiscal para as obras de preservação, mediante redução nos tributos do município.

O PPSH/PCR, em 1981, instituiu 31 sítios históricos de preservação com zonas de proteção. Dentre os sítios destacou-se o Bairro do Recife. Neste Plano foram definidas duas Zonas de Proteção Rigorosa e Ambiental. As recomendações previam a manutenção do uso e ocupação do lote, o gabarito e a forma dos prédios. Previa ainda que os novos usos deveriam ser submetidos à Diretoria de Planejamento Urbano. O uso do solo foi regulamentado em 1983 com a Lei n.º 14.511, com o objetivo de conscientização da preservação da volumetria e de elementos de fachada e coberta.

Em 1986 teve início a segunda fase do processo de revitalização que englobava todo o Centro Urbano. O Governo Municipal passou a incorporar questões sobre o centro urbano como um lugar de convergência da população que procura todos os tipos de comércio e serviços, além de ser local de moradias. Nesta época o comércio era tomado pelos vendedores informais que ocupavam, obstruíam e sufocavam as ruas do comércio. Devido à especulação imobiliária, os preços dos aluguéis tiveram alta, fato que levou os moradores originais a se afastar, diminuindo assim a oferta de moradias para o poder aquisitivo desta população, mas causando o aumento da oferta de imóveis. Desta forma o Centro ficou degradado e desconfortável para a população usuária.

Diante desta realidade, a Prefeitura resolve elaborar o Plano de Revitalização do Centro Expandido, cria o Escritório Técnico do Bairro do Recife e, através do Escritório, elabora o Plano de Reabilitação do Bairro do Recife.

O Plano de Revitalização do Centro Expandido contemplava toda a área central, desde o Porto até a Av. Agamenon Magalhães. Tinha como objetivo principal foi a manutenção da área como lugar de convergência da população dos demais bairros, através da permanência de seus usos original-comércio, serviços, lazer, moradia - para que não se perdesse a identidade do local e nem desencadeasse um processo de degradação.

Com a pesquisa da autora, observou-se que as ruas comerciais destinadas a pedestres foram desobstruídas e ficaram com livre acesso para a população. Os vendedores informais foram deslocados para um espaço no calçadão, na praça, destinado exclusivamente para barracas. Ressaltando que apesar do esforço, é observada a existência ainda, em algumas ruas, de ambulantes, mas há espaço na calçada para o pedestre andar.

As obras executadas foram gerenciadas pelo Escritório Técnico, localizado na Rua do Bom Jesus. Existe um Grupo Permanente de Debates responsável pela elaboração do Plano de Reabilitação do Bairro do Recife que define as linhas de ação e os projetos específicos para a área.

A metodologia usada neste plano tinha como fator principal a participação dos atores sociais, garantindo a democracia através do fortalecimento da consciência coletiva. O Governo Municipal entendia que as divergências de opiniões e interesses dos diversos atores poderiam gerar um enfrentamento de interesses, para evitar esta possibilidade, a estratégia usada favoreceu a própria população ter um controle sobre a preservação dos equipamentos públicos, além de buscar uma legislação mais popular.

Na cidade do Recife, existem praticamente dois centros, um Histórico e outro comercial. No primeiro, verifica-se a existência de atividades mais culturais e serviços de lazer, como bares e restaurantes (Figura 115).



**Figura 115** – Centro Histórico do Recife  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2005



**Figura 116** – Centro Comercial do Recife  
FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2005

No segundo (Figura 116) verifica-se a presença de atividades comerciais com as marquises retiradas. No lugar das marquises aparecem as fachadas com suas verdadeiras características. Os nomes das lojas foram colocados de forma que a população possa visualizar melhor. Isto não aconteceu em todas as edificações, mas em muitas com características históricas.

Alguns edifícios históricos têm sofrido descaracterização das suas fachadas por parte dos pintores de grafite, cujos desenhos e pinturas, degradam e poluem o visual do antigo bairro. Além deste agravante, algumas edificações antigas, apresentam sua estrutura física deteriorada inclusive por ação da vegetação se infiltrando nas estruturas das suas fachadas. (Figura 117).



**Figura 117** – Arbusto na fachada  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2005

No Centro propriamente dito, comercial ou expandido, encontram-se as lojas comerciais e neste observa-se que as modificações, os painéis de PVC foram retirados e as placas com os nomes da maioria das lojas estão a uma altura de cerca de 2,00m, portanto adequada para o usuário, não afetando o comércio. Pelo contrário, o novo visual e as ruas livres para passagem de pedestres, atraíram novos consumidores, devido aos ambientes mais acessíveis e propícios às compras, consequentemente gerando mais lucro.

Os Quadros 5 e 6 apresentam alguns pontos negativos e positivos observados pela autora servirão de subsídios para uma futura reestruturação ao Centro comercial de Maceió, uma forma de verificar as possíveis falhas e corrigi-las de acordo com as características locais.

Pontos negativos	
RECIFE	SÃO LUÍS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabalho voltado para os turistas (Recife antigo)</li> <li>• A população local não usufrui do espaço</li> <li>• Insegurança quanto à proteção do patrimônio contra a ação de vândalos (Recife antigo)</li> <li>• A falta de manutenção das fachadas com relação ao aparecimento de fungos (Recife antigo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• descaracterização da identificação de valores, análises teóricas das tipologias e morfologias desvirtuando com o original sem comprovação</li> <li>• Propostas teóricas de alterações em praças que não consideraram a identidade histórica desses ambientes urbanos</li> </ul>

**QUADRO 5** – Pontos negativos de experiências regionais  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2005

Pontos positivos	
RECIFE	SÃO LUÍS
<ul style="list-style-type: none"> <li>• relocação das placas (Recife comercial)</li> <li>• Placas das lojas a uma altura visível (Recife comercial)</li> <li>• Reestruturação do espaço destinado aos comerciantes informais (Recife comercial)</li> <li>• Recuperação das fachadas (Recife antigo)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trabalhos realizados com a política de preservação</li> <li>• Trabalhos públicos nas praças e mercados</li> <li>• Participação da comunidade quanto ao que lhes foi apresentado (impactos através de desenhos do antes e depois);</li> <li>• Discussões entre os poderes público e privado;</li> <li>• Criação de espaços de habitabilidade, diversão e cultura;</li> <li>• Sucessivos governos continuam garantindo a realização das políticas de intervenção e preservação;</li> <li>• Quantitativo de edificações significativo;</li> <li>• Trabalho com formas e métodos precisos sobre a natureza histórica, formal e estilística do desenho urbano original;</li> <li>• Manteve a diversidade de usos.</li> </ul>

**QUADRO 6** – Pontos positivos de experiências regionais

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2005.

Estas duas experiências regionais mostram que é possível trabalhar em prol da melhoria dos centros urbanos com o apoio da comunidade sem afetar diretamente a vida social da mesma. No entanto, em entrevistas informais, observou-se que as atividades de lazer e cultura nos Centros Históricos não agradaram muito à população do bairro e sim aos turistas.

Pode-se notar que durante os dias semanais os bares e restaurantes não atraem muita gente em consequência dos preços altos dos produtos oferecidos no Centro Histórico de Recife. Nos finais de semana se observa o movimento de turistas nos arredores, mas não há uma interação direta com a população residente local.

Alguns elementos observados nestas duas experiências podem ser úteis na reestruturação do Centro de Maceió como pontos a serem discutidos pelo poder público, pela comunidade e por todos aqueles que de uma forma ou de outra estão diretamente ligados ao bairro para que se possa obter resultados positivos:

- A pesquisa socioeconômica da população originando o perfil das atividades desenvolvidas em São Luiz;
- A retirada das marquises e diminuição dos nomes das lojas em Recife;
- A participação da população nas pesquisas através de desenhos;
- A manutenção das características patrimoniais é um dos principais impulsos para garantir a melhoria da qualidade do ambiente urbano no desenvolvimento da cidade;
- A participação popular é muito ocasional pode gerar conflitos de interesse;
- Com a participação da comunidade pode-se ter a conservação dos bens patrimoniais através do controle da própria população como fiscal do local;
- Não se pode fazer a revitalização sem buscar meios de atrair a população local;
- A permanência das atividades de uso comercial e de serviços não afeta diretamente a população de moradores originais;

Os locais onde as atividades são direcionadas para o comércio ou para o lazer e cultura excluem a comunidade original do bairro. Ou seja, geralmente as novas ações estratégicas inseridas no planejamento para reestruturação de áreas centrais, estão mais direcionadas para a população visitante do que para a população realmente que vive diariamente naquele ambiente.

Estes elementos serão usados, comparativamente no próximo item quando serão tratadas as vantagens do Centro de Maceió identificadas através da opinião da população local e de suas várias formas peculiares de ver o ambiente de comércio e serviços, e, observações de campo pela autora para que se possa obter algumas informações quanto às possíveis elementos que sirvam de base para futuras ações governamentais no que tange à revitalização/requalificação do Centro comercial de Maceió.



#### 4.2 As vantagens do Centro: indicações dos usuários

O objetivo neste item é identificar as vantagens da área central de Maceió dos seus aspectos positivos em geral e suas vocações e manifestações culturais próprias, a partir da opinião da população entrevistada (383 pessoas) e observações de campo pela autora.

Os aspectos positivos do Centro são muitos com relação aos negativos, referentes à infraestrutura precária, insegurança, etc, às depredações e depreciações que vem sofrendo ao longo dos anos. Mesmo assim, o bairro possui vantagens apontadas pelos entrevistados, as quais não são encontradas em outros bairros. Particularmente, aí se encontram de forma concentrada:

- Mercadorias com mais preços acessíveis;
- Variedade de produtos e serviços;
- Atendimento qualificado;
- Liberdade de se vestir e se comportar;
- Lugar de encontros e reencontros;
- Diversidade de conhecimentos, religiões e raças;
- Facilidade de pagamento diferenciado;
- Grande oferta de bancos, seguradoras e cooperativas de crédito;
- Existência de escolas privadas e públicas, faculdades privadas, escolas técnicas;
- Grande oferta de serviços de saúde e de farmácias;
- Sistema de transporte convergente: municipais e estaduais;
- Atrativos culturais: teatros, museus, mar, folguedos, instituto histórico e biblioteca.
- Grande concentração de patrimônio histórico-cultural;
- Concentração de instituições públicas e filantrópicas;
- Concentração de igrejas católicas e outras religiões;
- Centro de oferta de empregos e negócios;
- Concentração de praças e atrativo paisagístico;
- Oferta de edificações para aluguel e venda;

Estas vantagens são destacadas a seguir, a partir de elementos obtidos por entrevistas junto aos usuários do Centro.

Segundo a maioria dos entrevistados, os **preços** praticados pelo comércio do Centro são melhores em relação aos produtos encontrados tanto nos bairros quanto nos centros comerciais. A maior diferença de preço é encontrada nos produtos populares, importados da Ásia, com baixos preços mais também baixa qualidade embora ofertados em grande variedade.

A diferença de preços também é configurada pelo fato das lojas de grandes marcas, de “grife” estarem localizadas nos centros comerciais onde oferecem produtos de qualidade melhor e de preços altos. Entretanto, os produtos de qualidade também são encontrados nas grandes e pequenas lojas do centro tradicional, geralmente filiais de outros bairros, inclusive dos *shoppings center* os quais vêm a procura de consumidores de classe média. Mas predominam os produtos populares e de baixa qualidade conforme indicam, acertadamente, 67% da população usuária do Centro.

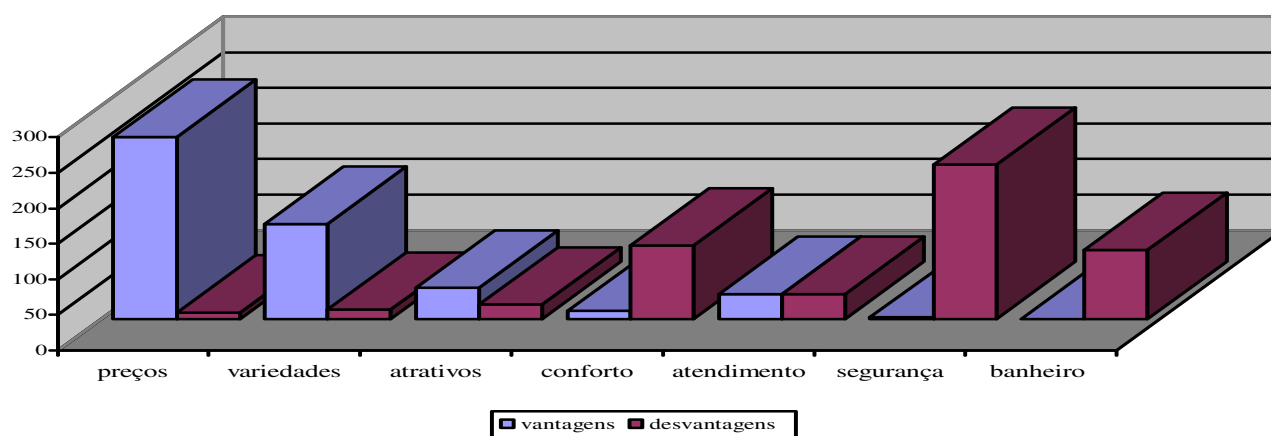
No entanto isto é relativo, pois no Centro tradicional há produtos de todo tipo e qualidade, mas não têm a mesma quantidade de lojas de “grife” como nos outros centros comerciais, daí a definição de produtos melhores estarem relacionados com as “marcas”, segundo a população.

Outro ponto que contribui para os preços acessíveis é a presença de pequenos comerciantes informais que oferecem produtos populares, cuja qualidade, não raras vezes é igual aqueles das lojas formais.

A **variedade de produtos** e serviços é outro ponto positivo que favorece os freqüentadores do centro tradicional. Neste sentido, pode-se afirmar que os centros comerciais modernos oferecem a variedade limitada de produtos, geralmente relacionados ao vestuário geral, como roupas, calçados, bijuterias, etc, embora possuam grandes lojas de departamentos que vendem de tudo um pouco, sobretudo produtos de primeiras necessidades. Outros pontos positivos dos grandes centros comerciais se referem à segurança, e a oferta de serviços de lazer e recreação.

Mas a preferência dos freqüentadores pelo Centro se dá pela possibilidade de encontrar variados tipos de produtos reunidos no mesmo local, de forma conveniente e reduzindo a necessidade de grande locomoção. Tal fato contribui para que os usuários do Centro afirmem que os preços do comércio central são melhores que em outros bairros. Assim, das 256 pessoas que responderam à pergunta sobre as vantagens e desvantagens de se comprar no Centro de Maceió, 100 % responderam que os preços são melhores do que em outros locais, e, 52,34 %

apontaram a **variedade de produtos** como um diferencial favorável ao Centro, conforme se observa no Gráfico 25.

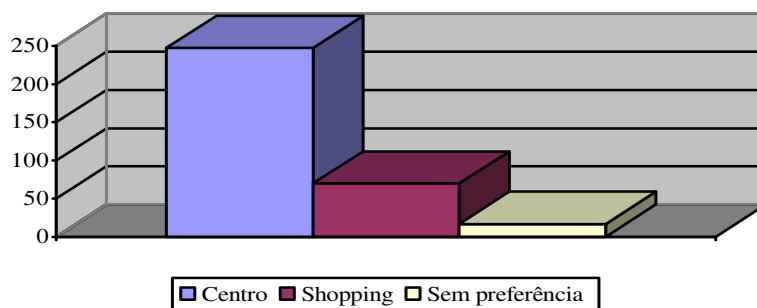


**GRÁFICO 25** – Vantagens e desvantagens de se comprar no Centro

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

Esta variedade é comprovada pela pesquisa de campo, quando foram identificados 70 tipos de lojas comerciais, destes produtos (varejistas e atacadistas) e 76 tipos de serviços, também variados, privados e da administração pública, os quais configuram vantagens ao comércio do Centro, em relação às lojas encontradas nos *shoppings center* dos bairros.

Assim, apesar da situação de decadência atual, 73,95% da população entrevistada prefere comprar produtos e consumir serviços oferecidos no Centro, conforme apresenta o Gráfico 26 onde cerca de 20,96% ainda preferem comprar nos *shoppings centesr*, e, 5,09% não têm preferência porque acham os preços parecidos ou iguais entre os locais.



**GRÁFICO 26** Preferência de compras

FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

No que se refere à origem residencial dos clientes, 78% da preferência de compras no Centro se dá pelos moradores do bairro do Tabuleiro. A pesquisa também revelou que 55% dos entrevistados do bairro da Ponta Verde de classe alta, 43% dos moradores do Farol e 32% dos moradores do Centro preferem comprar nos *shoppings*.

Desta forma, constatou-se que as classes alta e média de poder aquisitivo mais alto, habitantes dos bairros do Farol e Ponta Verde não procuram o Centro e preferem comprar nos *shoppings*, geralmente pedem a alguém para fazer suas compras no Centro. Tal comportamento parece sugerir preconceito em relação ao comércio popular.

Quanto a diferença de preços em favor do Centro, os mais baixos alugueis dos pontos comerciais aparecem como importantes, neste sentido, servem de exemplo destes preços acessíveis os produtos oferecidos em bares e restaurantes do Centro, facilitando as refeições dos comerciários e prestadores de serviço, próximos dos locais de trabalho. Alguns deles informaram que fazem as refeições nos mesmos estabelecimentos locais pela facilidade de pagá-las ao final do mês, quando recebem o salário.

Outra vantagem relacionada ao Centro é o bom **atendimento** aos consumidores por parte dos lojistas e prestadores de serviço, dito como equiparável (Gráfico 25) ao dos *shoppings center* apesar do pouco treinamento e especialização em relação àqueles que atendem nos dos *shoppings*, sejam a maioria formada de universitários.

A opinião dos entrevistados é que nos *shoppings*, o atendimento se dá pela forma de se vestir do consumidor. Assim, os vendedores atenderiam melhor os consumidores melhor vestidos, com marcas de grife, fato que não acontece no Centro. Nos *shoppings* a aparência externa do cidadão requereria atenção a mais na hora da compra.

Outra observação interessante refere-se ao fato de que o bom atendimento no Centro seria devido à semelhança de aparência entre os vendedores e clientes, em geral de característica mais popular, mais simples e de escolaridade média.

Este bom atendimento parece independente dos cursos de treinamento pois aqueles que os fizeram com recursos próprios ou através da empresa, só ficaram no primeiro. As empresas alegam que já ofereceram cursos no horário noturno, mas constataram desinteresse por parte dos trabalhadores, sobretudo pelo cansaço de fim de jornada.

Este atendimento gentil também se estende aos pequenos comerciantes informais, os camelôs, equivalente aos comerciários sem nenhum curso de formação. Estes trabalhadores informais se identificam ainda mais com os seus clientes.

A **liberdade de se vestir e se portar** diante de todos sem preocupação é outra vantagem apontada pelos usuários do Centro, em relação aos *shoppings center*. A maioria da população entrevistada diz que para freqüentar estes últimos, deve-se se vestir de forma melhor, pois é lugar de diversão, de lojas caras, e com vitrines bem arrumadas e bonitas. Também informaram que as pessoas que vão a esse tipo de centro comercial são pessoas de classe média e alta.

Neste sentido, muitos entrevistados no Centro alegaram nem conhecer os modernos *shoppings* e nem mesmo saber o que significam. São aqueles de baixo poder aquisitivo que acreditam nem ter roupa adequada para estes ambientes mais sofisticados.

O Centro tradicional é assim, um lugar onde se pode freqüentar portando um vestuário mais simples, de “chinelos”, por exemplo, dependendo do que se vai procurar ou fazer. Alguns homens exageram e andam até sem camisa, mesmo diante de freqüentadores que acham isso falta de respeito.

Segundo os usuários do bairro, a liberdade de se vestir sem preocupação com “o que as pessoas vão falar” deixa a população mais leve e despreocupada com este tipo de se portar, como diz uma consumidora:

Aqui no Centro por ser um ambiente mais simples podemos nos vestir como se fossemos todos iguais onde tem liberdade de ir e vir de maneira mais distraída. O ambiente é aconchegante apesar de ser inseguro. Mas aconchegante no sentido de ser como nossa casa onde se pode ser o que é realmente sem se preocupar com os outros quanto à beleza. (Consumidora, Rua do Comércio, 2004)

Apesar de ser um bairro bem extenso, o Centro também é considerado um **lugar de encontros e reencontros** onde as pessoas de bairros diferentes e conhecimentos diferentes combinam de se encontrar para um bate-papo ou para fazer compras, ou mesmo para ir procurar serviços relacionados à saúde, educação e até mesmo de lazer.

É lugar de reencontros por acontecer de pessoas que não se vêem há muito tempo, de repente se reencontrarem e com isso voltar talvez uma grande amizade de tempos remotos. Os reencontros se dão tanto entre ex-colegas de colégio ou entre aposentados, ex-colegas de trabalho, gerando uma grande alegria ao rever os amigos ou “inimigos”.

Os encontros acontecem em bares, restaurantes, praças, igrejas ou mesmo em algum ponto de referência entre pais e filhos que combinam de se encontrarem para fazer compras ou mesmo uma boa conversa em horário de almoço pelos trabalhadores.

As **diversidades de conhecimentos, religiões e raças** são bem claras tanto nos usuários que visitam o Centro como empresários e trabalhadores locais. A residência universitária, localizada na Praça Sinimbu, abriga universitários de vários locais, inclusive de países diversos, como Paraguai e Gana, entre outros. Há lojas cujos proprietários são chineses e há aquelas pessoas que moram em outros municípios e vem trabalhar ou estudar no bairro. Também existem pessoas de outros estados que se mudou para Maceió, ou mesmo turista de várias partes que visitam a cidade.

Como se pode notar, a diversidade de cultura e raças é grande, tanto quanto a diferença de religiões como se observa que foram identificadas 10 igrejas, sendo apenas 5 da religião católica e as outras de religiões evangélicas.

As lojas do centro tradicional têm **formas de pagamento diferenciadas** dos shoppings *center*, onde o cliente que não tem cartão de crédito por não possuir renda, a loja oferece o sistema de financiamento da casa com carnês de pagamento da própria loja. Este fato se dá pelo tipo de cliente que procura tais lojas, geralmente de baixa renda.

Outra forma de pagamento é através de financeiras que emprestam dinheiro a juros altos e parcelamentos longos. Essas financeiras oferecem crédito muitas vezes sem consulta ao SPC(Sistema de Proteção ao Crédito) ou SERASA, atraindo assim mais devedores, e, além disso ainda emprestam dinheiro com parcelamentos de 12, 24 ou mesmo 36 meses para pagar.

Nas lojas dos centros comerciais geralmente os produtos são vendidos com aceitação de cartões de crédito e de cheques ou à vista. Há casos em que só aceita parcelamentos através de cartões, ou seja, quem não tem cartão de crédito só poderá comprar à vista.

No Centro tradicional, os empresários compreendem que todos têm direito às compras, mesmo aqueles com baixa renda, desta forma ofertam o crédito da casa para pagamentos de faturas através de carnê confeccionado pelo próprio estabelecimento. Este tipo de pagamento é feito na própria loja onde o cliente não precisa enfrentar longas filas de bancos. Muitas vezes, mesmo o cliente devendo algumas parcelas, fica liberado para efetuar novas compras através de novo carnê de pagamento.

O bairro tem **grande oferta de bancos, seguradoras e cooperativas de crédito**. A rede bancária é bastante diversificada, desde bancos públicos até bancos privados em grande quantidade. As seguradoras oferecem serviços de seguros de carros, casas, entre outros. As cooperativas de crédito são chamadas de financeiras, separadas dos bancos, mas com o mesmo tipo de serviço que o banco também oferece, apenas mudam-se os nomes para direcionar o cliente a empréstimos.

Todos os tipos de bancos estão localizados no Centro tradicional, desde brasileiros até estrangeiros. Os estabelecimentos são distribuídos nos outros bairros como pequenas filiais, mas a central destes é encontrada no bairro central, mas aí também se encontram outras filiais. Existem bancos com mais de duas filiais no próprio bairro, como por exemplo, a Caixa Econômica e o Banco do Brasil.

Além dos estabelecimentos físicos encontrados no Centro, os bancos oferecem pequenos terminais de saques em vários pontos do bairro, como supermercados, sedes administrativas de órgãos estaduais e federais.

**A existência de escolas privadas e públicas, faculdades privadas, escolas técnicas** no Centro tradicional mostra a grande diversidade de jovens que passam pelo bairro mesmo que seja apenas para ir ou vir das escolas. Mas esta “passagem” dos jovens ocasiona uma procura maior por produtos variados onde ao chegarem em suas casas cobram ou pelo menos conversam sobre os produtos que viram no bairro.

A grande vantagem de se ter escolas no Centro ajuda aos trabalhadores locais que podem fiscalizar de perto os filhos que estudam no bairro. Observou-se que a procura pelas escolas localizadas no Centro é pela população de classe média e baixa, visto que são públicas e as privadas aqueles que têm uma renda melhor.

As edificações destinadas à educação são em número de 10, sendo duas escolas técnicas profissionalizantes. O Centro é o único bairro que tem uma escola técnica de comércio com cursos direcionados, inclusive bem classificada segundo a população. Também foi identificada uma faculdade particular localizada na Rua Fernandes de Barros onde no período diurno funciona como escola privada e no período noturno como faculdade. Além destas, ainda se encontra no bairro a Secretaria Estadual de Educação, outro fator importante no Centro.

**A grande oferta de serviços de saúde e de farmácias** representa cerca de 14,30% do total de serviços existentes no Centro. Quanto aos serviços de médicos e dentistas, os preços

oferecidos são mais "populares", ou seja, menores com relação aos mesmos serviços oferecidos em outros bairros. Também têm preços mais populares os serviços de laboratórios. Além disso, também encontra-se no bairro o maior posto de consultas do SUS.

A rede de farmácias é bastante distribuída pelo bairro, praticamente todas oferecem outros produtos de higiene e limpeza pessoal. Mas pode-se encontrar todo tipo de remédios. Como os laboratórios e centros médicos também são encontrados em grande quantidade, a população relatou que fica mais fácil para comprar os remédios indicados por ter grande variedade de farmácias, sendo, portanto o acesso mais rápido.

Outra grande vantagem do Centro é o **Sistema de transporte convergente** de todos os municípios com transporte tipo lotação e transportes coletivos de todos os bairros. Desta forma pode-se ir ao Centro de Maceió desde outros bairros até outros municípios com pontos de parada no próprio Centro.

Além destes, também se encontram no Centro o sistema de trem urbano e a proximidade do cais do porto de Maceió. Sempre que um navio de turistas atraca, o Centro os recebe com sua exuberância dos pontos turísticos, através das edificações culturais e do mar. O acesso ao Centro se dá pela Avenida onde se localiza o Museu Theo Brandão e a própria praia que já chama a atenção dos turistas.

Os **atrativos culturais como teatros, museus, mar, folguedos, instituto histórico e biblioteca pública** são de grande importância para a educação dos jovens que estudam no Centro ou de outros bairros. Servem de apoio didático para contar um pouco sobre a História da cidade e de outras culturas.

As pesquisas podem ser feitas tanto na Biblioteca pública quanto no Instituto Histórico e Geográfico. Neste encontram-se várias coleções sobre as Leis provinciais e jornais do século XIX com acesso restrito apenas a pesquisadores de teses e dissertações. Também se encontram neste mesmo instituto Mapas históricos e alguns do século XX.

Dois museus localizam-se no bairro, um na Avenida da paz e outro na divisa do bairro na Praça dos Martírios. A diferença entre os dois, é que o segundo é mais voltado às artes de uma maneira geral e o primeiro à historicidade.

Os teatros funcionam perfeitamente e com preços populares. A população entrevistada informou que estão redescobrando o teatro através das apresentações semanais com preços acessíveis à população de renda mais baixa. Antes este tipo de instituição era caracterizado como



sendo para pessoas de classe alta e com preços altos, no entanto a população afirma que esta visão tem mudado e atraído os usuários a conhecer as peças de teatro apresentadas nos estabelecimentos encontrados no bairro.

A **grande concentração de patrimônio histórico-cultural** com cerca de 463 imóveis com características históricas representam um potencial instrumento para elaboração de políticas voltadas para recuperação de imóveis abandonados e representativos da História da cidade.

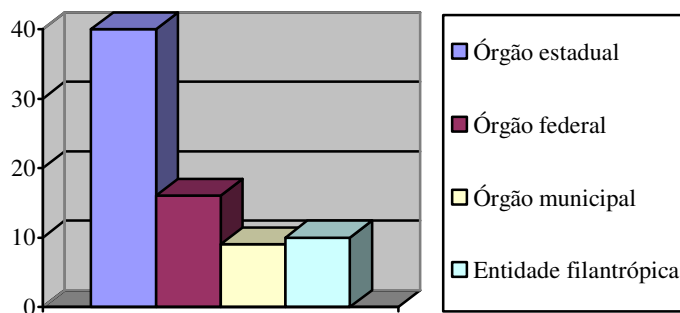
Além dos patrimônios históricos como os apresentados, tipo biblioteca pública, teatro, museu, também se encontram aí casas abandonadas com intenso grau de deterioração, mas que representam um conceito de patrimônio histórico da cidade. Estas casas também apresentam características marcantes que são identificadas como representantes de épocas remotas, como cornijas, frontões e esquadrias que não são mais fabricadas, da mesma forma que os gradis em suas fachadas.

O quantitativo de imóveis com tais características representa cerca de 21,8% do total de edificações situadas no Centro de Maceió. Uma quantidade expressiva com relação aos outros imóveis, desta forma é considerada uma vantagem sobre outros bairros por ser capaz de abranger imóveis com poder de recuperação para futuras ações estratégicas que visem a melhoria do ambiente comercial do Centro.

A **concentração de instituições públicas e filantrópicas** inseridas no Centro atrai os usuários na busca dos serviços oferecidos, neste íterim, a população aproveita para passear ou fazer compras no bairro. A Delegacia de mulheres por estar instalada no bairro, fortifica um pouco a segurança, pois lá se encontram denúncias desde estupro de menores até pequenos furtos, apesar de ser delegacia de mulheres.

Enquanto em outras cidades a tendência de deslocamento da administração pública para outros bairros, o Centro de Maceió tem a grande maioria dos serviços da administração direta e indireta dos órgãos municipais, estaduais e, alguns órgãos federais. (Gráfico 27)

Como se pode notar no Gráfico, há mais órgãos federais do que municipais. Isto se dá pelo fato do bairro ser considerado um dos primeiros a surgir na cidade e seus imóveis do poder público sempre estarem localizados na área central da cidade. Esta cultura ainda não mudou em Maceió, pois grande parte dos órgãos mais procurados estão locais de fácil acesso à população que mora distante e mesmo à que mora próxima.



**GRÁFICO 27** Quantitativo de órgãos das três esferas de governo e entidades filantrópicas  
 FONTE: SANTOS, Sandra Lucia dos. 2004.

Como se observa no Gráfico 27 há mais instituições federais instaladas no Centro do que municipais e, grande quantidade de entidades que praticam filantropia de forma variada. A filantropia praticada no Centro é feita desde atendimento a idoso quanto atendimento médico.

A grande **concentração de igrejas católicas e outras religiões** apresenta vantagem sobre os outros bairros por dar mais opções e horários diferenciados, onde a população pode fazer suas orações a qualquer hora do dia, pois todas as igrejas católicas estão sempre abertas aos fiéis.

Além das igrejas católicas serem bastante organizadas quanto aos horários que facilitam os trabalhadores locais a assistirem as missas diárias, há também as igrejas ou templos de outras religiões também abertas aos seus participantes.

As igrejas católicas também proporcionam uma agradável visualização aos passantes por serem históricas e estarem dentro do patrimônio histórico-cultural da cidade de Maceió

O bairro tem características que apontam para a grande **oferta de empregos e de negócios** visto as porcentagens de comércio (33%) e de serviços (29%). Um percentual bastante significativo para empregar trabalhadores de todos os locais. Quanto aos negócios, a pesquisa revelou um quantitativo grande na diversidade de lojas e serviços com possibilidades de aberturas de novos negócios em vários ramos de atividades.

Também há possibilidade de oferta de edificações para moradia. Apesar de o Centro possuir 25,34% de edificações destinadas a moradias, ainda há mais edificações situadas também na área comercial e de serviços que poderá vir a servir também para moradia, uma maneira de dar vida noturna ao bairro na área comercial.

Outra grande vantagem do bairro é a **concentração de praças e o atrativo paisagístico do mar**. As praças são consideradas pela população como ponto de encontro para alguns e ponto

de descanso para outros, ou mesmo ponto de diversão nas horas de folga dos trabalhadores locais.

As praças servem para apresentações de grandes eventos, shows musicais e durante a semana, serve de ponto de encontro para aposentados e idosos.

O mar apesar de ser considerado poluído e perigoso, a sua beleza natural atrai a população para descansar, passear, fazer caminhada. O perigo que rodeia este é o de ter grandes bacias capazes de provocar a morte de banhistas que se aventuram a adentrar no mar. No entanto ainda há locais onde se pode tomar banho.

A população que mora próximo ao bairro geralmente procura esta praia para diversão nos finais de semana e os homens para jogar futebol, já que é um lugar tranquilo.

O maior inconveniente nesta praia é o riacho salgadinho que deságua suas águas sujas e maltratadas nas águas do mar contaminando assim tanto a areia quanto a água do mesmo.

**A oferta de edificações para aluguel e venda** está nos imóveis fechados ou abandonados, em torno de 316 edificações foram identificadas como possíveis locais para comércio, serviço ou mesmo moradia. Cerca de 12,50% do total de edificações estão fechadas por vários motivos, mas a grande maioria está à venda.

Com a pesquisa pode-se observar que ainda há grandes oportunidades de investimentos na área central com possibilidades de novos usos ou mesmo de atividades atrativas que visem a concorrência de modalidades diferentes.

Os empresários visando não investir financeiramente em novos funcionários, ou trabalhar com períodos alternados, acreditam que a vida noturna no Centro não parece viável se não houver espaço para moradores.

No entanto como se podem verificar, os poucos moradores que ainda sobrevivem no Centro, afirmaram que a noite é um deserto, mas que se as lojas fossem abertas, talvez os desocupados procurassem outros locais para se abrigarem, pois lugares abandonados só servem para abrigarem marginais e lixo.

A visão do comerciante atual e do poder público deverá estar voltada para o mercado e não só para o produto ou mesmo para o grande cenário das fachadas históricas. E o mercado procura por melhores condições de lazer, e diversificação de atrativos tanto nos estabelecimentos comerciais quanto ao espaço público.

### 4.3 As potencialidades do Centro: observações de campo.

A convivência de várias funções urbanas no Centro indica um reforço mútuo capaz de agregar valor às potencialidades que serão enfatizadas neste item. Segundo Serra<sup>1</sup> as funções urbanas podem se conceber em categorias classificadas em atividades ou necessidades de produção, consumo, troca e gestão.

Neste item serão apresentadas dentro das funções acima, as funções administrativas governamentais, as funções comerciais, funções residenciais e função cultural destacando ao final seus elos de ligação.

As **funções de produção** são aquelas destinadas às indústrias, no entanto, podem-se encontrar aqui as pequenas empresas destinadas à confecção de roupas, artefatos, serigrafia e produção de faixas para propaganda. No Centro de Maceió, de acordo com as atividades da CNAE<sup>2</sup>, as classificadas como indústrias são aquelas de transformação, ou seja, indústrias de pequeno porte, algumas inclusive localizadas na própria residência como por exemplo, pequenas fábricas de serigrafia ou de confecção de uniformes.

Neste sentido, o potencial do bairro cresce nestes tipos de atividades de produção, pois há uma quantidade significativa de trabalhadores locais e poucos locais de fabricação de uniformes aparecendo apenas uma empresa que confecciona este produto.

Outro tipo de produção com pouca atividade é a confecção de peças de vestuário. Este tipo de atividade aparece apenas como peças confeccionadas artesanalmente, através de peças para cama, mesa e banho com produtos de fabricação local.

A produção de produtos de limpeza também é bastante encontrada neste bairro nas imediações do Mercado da produção, já no limite do bairro, onde há uma procura crescente devido às técnicas naturais utilizadas na fabricação dos mesmos. Foram encontradas 4 edificações destinadas a este tipo de produção.

Como se podem observar, as funções de produção encontradas no centro de Maceió, estão mais direcionadas à produção artesanal de produtos com preços mais acessíveis e sem a qualidade imposta pelos órgãos competentes como o IMETRO, órgão federal que se destina a verificar a qualidade de produtos para consumo.

---

<sup>1</sup> SERRA, Geraldo. 1987, p. 103

<sup>2</sup> O tipo de atividade desenvolvida nesta função de produção, encontra-se mais detalhada no site da CNAE: <http://www.cnae.ibge.gov.br>, seção D, Indústrias de transformação.

No Estado de Alagoas, existe um órgão, IPEM (Instituto de Pesquisas.....) , que desenvolve as atividades relacionadas com o IMETRO, no entanto, a fabricação caseira de alguns produtos de limpeza fica sem uma fiscalização mais rigorosa, podendo muitas vezes ficar a mercê dos produtores.

Na mesma área há edificações que poderiam se destinar à fabricação de tais produtos, visto ser uma área próxima a descarga de vários outros produtos tanto alimentícios quanto de limpeza, entre outros. O espaço apesar de estar com densidade alta, há edificações de grande porte fechadas sem que haja interesse tanto pelo poder público como pelos empresários. Neste sentido, o que há em uma boa quantidade com relação à procura, é a fabricação de gelo tanto em cubo quanto em escamas.

Como o bairro é considerado comercial, há possibilidade também de aumentar o volume de produção dos produtos citados.

Um tipo de produção que caiu no Centro foi a de pães, ou seja, a padaria propriamente dita, visto que este tipo de serviço é mais oferecido em locais onde há uma maior concentração de moradias. Atualmente há apenas uma padaria no Centro, mesmo nas proximidades das moradias não foram encontradas casas deste tipo de serviço.

Nesta caso há grande potencialidade para investir em padaria, principalmente nas áreas residenciais do bairro, como apresentado no Mapa 12 (p.145), onde se mostra as maiores concentrações de moradias. Locais mais apreciados para este tipo de investimento, pois, segundo os moradores a compra de pães se dá em estabelecimentos comerciais de grande porte, como supermercados que tem uma grande diversidade de produtos.

As potencialidades referentes à produção são poucas com relação às demais que serão apresentadas posteriormente. No entanto não são de menos importâncias, pois pela pesquisa foram detectadas apenas as funções das edificações nos pavimentos térreos, ou seja, nos pavimentos superiores existem ainda mais elementos que servirão de subsídios para outros investimentos em várias áreas do bairro.

As atividades encontradas nesta categoria localizam-se principalmente nas áreas frontais das residências onde salas de estar foram transformadas em pequenas empresas para servirem de uma fonte alternativa de renda para a família seja através de aluguel destas salas ou mesmo para uso da própria família.

As **funções de consumo** são relativas, em sua maior parte, representadas pelas habitações residenciais, no entanto também se incluem os equipamentos sociais relativos à saúde, educação, lazer e recreação.

As funções residenciais no Centro são formadas por ambientes familiares de camadas sociais diferentes. Encontram-se desde pequenas vilas até edifícios com 11 andares.

As famílias que moram nas residências situadas nas vilas são mais entrosadas, parece que se conhecem melhor, ou que se sentem mais seguras com uns relacionamentos mais amigáveis, familiares.

Já as residências localizadas próximas à Igreja Nossa Senhora do Carmo, no limite do bairro com o riacho Salgadinho, são moradias com muros altos e com grades, tornando um ambiente mais fechado por causa da insegurança, desta forma não se vê muitas famílias nas ruas conversando durante o dia e à noite fica parecendo um cemitério. Neste espaço foi observado que há poucas atividades de uso comercial ou de serviço. Apenas pequenos salões de beleza localizados na própria residência.

As grandes áreas residenciais estão cada vez mais distanciando aquela idéia de bairro que fala Jane Jacobs em seu livro, quando era seguro morar nos bairros que poderiam ter várias atividades misturadas mais de forma mais humana com poucas edificações comerciais, mais suficientes para criar um ambiente mais acolhedor, mais familiar.

As edificações com pavimentos superiores ociosos tem possibilidades de serem aproveitadas para habitação, como uma maneira de segurança para a própria loja no pavimento térreo. Segundo os entrevistados, cerca de .....% gostariam de morar no Centro, inclusive empresários. Com cerca de 26% de imóveis com dois pavimentos e 6% com três, há grande possibilidade de melhorar o uso destas edificações para atividades relacionadas à habitação. Além destes imóveis, ainda existem cerca de 12,5% das edificações estão fechadas ou abandonadas, ou seja, mais possibilidades de torná-las ativas.

Desta forma, o Centro de Maceió tem potencial para abrigar várias famílias, desde que tenha condições favoráveis de segurança.

Quanto aos equipamentos sociais, a área de saúde conta com 14,3% das edificações para atividades de laboratórios, clínicas, hospitais e consultórios médicos. Nesta área se incluem tanto as atividades privadas quanto aos serviços públicos. As potencialidades podem surgir como forma

de beneficiamento para a população residente e para a comunidade em geral, pois há procura pelos serviços prestados.

Quanto aos serviços prestados aos idosos, foram encontrados na área apenas duas unidades destinadas ao abrigo dos mesmos e uma edificação destinada ao lazer dos idosos, chamada de clube dos idosos. A área comporta muitos idosos aposentados que procuram o bairro para se divertirem através de encontros informais com amigos nas praças. Se o bairro tivesse mais locais para diversão dos mesmos poderiam elevar este número para grandes atividades envolvendo os idosos de todos os bairros em atividades diversificadas voltadas para a idade.

O serviço de educação apresenta uma porcentagem pequena com relação às outras atividades havendo possibilidade de crescimento nas áreas residenciais do bairro. Apenas 2% das edificações são destinadas a este tipo de atividade, seja no setor privado ou público. Os trabalhadores entrevistados falaram que gostariam de poder estar com os filhos próximos ao local de trabalho através de escolas destinadas aos mesmos e que pudessem estar principalmente com os menores colocando-os em creches que além de servir como local de apoio, servissem também como escola.

No bairro não foi encontrada nenhuma edificação para este fim, que sirva de escola e creche com preços acessíveis aos trabalhadores locais que moram tão distantes de suas residências.

De acordo com a pesquisa, a população praticamente não conhece a História da cidade, deverá haver algum modo de incutir essa visão de cidade nas mesmas, visto que uma sociedade que conhece sua cidade, sua história, e participa das modificações que ocorrem nela, passa a defender, a gostar, a tratar bem os espaços por ela ocupados.

A identidade cultural aparece apenas na população mais antiga, é restrita, os jovens não conhecem a história do centro devido às mudanças sociais e à falta de informações nas escolas e no próprio bairro. As possibilidades de se investir em educação dos jovens sobre a História do bairro é consideravelmente possível através das atividades relacionadas à educação.

Os equipamentos de lazer e recreação praticamente não existem no Centro. A população entrevistada espera que haja interesse do poder público ou privado de tentar melhorar esta situação. Assim, a potencialidade destinada às áreas de lazer e recreação tende a crescer, principalmente se houver interesse por parte de investidores a fim de colocar áreas privadas

dedicadas ao lazer da população residente e principalmente para os trabalhadores locais e a população visitante.

Há grandes áreas verdes como as praças apresentadas no Capítulo II, com espaços para transformar em parques destinados à população local e visitantes ou passantes do bairro. Poderiam ser parques abertos no qual a comunidade pudesse usufruir de atividades lúdicas destinadas às crianças ou mesmo atividades especiais para as horas de folga dos trabalhadores locais.

Estas mesmas praças também têm potencial para futuros espaços para estacionamentos em subsolos, já que não há maiores áreas para este tipo de serviço, pois já se derrubam edificações para fazê-los.

As **funções de troca** estão relacionadas às atividades comerciais e de serviços prestados pelos profissionais liberais ou autônomos que têm escritórios localizados nas edificações com salas destinadas a serviços de escritórios de várias áreas, como advocacia, contabilidade, arquitetura, entre outros.

As funções comerciais e de serviços juntas ocupam cerca de 62% da totalidade de edificações existentes no Centro. Essa porcentagem foi identificada apenas no pavimento térreo das edificações, ou seja, a quantidade de comércio e serviços encontrados no Centro ainda é muito superior a esta porcentagem. Pois aparecem também os edifícios comerciais e galerias com mais de dois e até edificações com 12 pavimentos.

A diversidade de produtos e serviços em ruas diferentes com tipos de lojas diferentes é de certa forma um potencial para os empresários visto que este tipo de dispersão ajuda em grande parte as vendas, pois ao procurar por algum produto específico e em busca do melhor preço, o consumidor caminha por várias ruas, observando várias lojas e acaba por comprar além do produto procurado, outros que lhes chamou atenção pelo preço ou por lembrança de alguma necessidade. Ou seja, se as ruas fossem determinadas por produtos específicos, os clientes iriam direto ao ponto, desta forma não comprariam em outras lojas.

Como isto não ocorre, pode-se considerar que a distribuição heterogênea de produtos é um potencial de mercado para o setor privado, visto que a população precisa se locomover por vários locais até encontrar o produto ou serviço procurado.



No entanto, para o consumidor isso deixa de ser uma potencialidade para se tornar um ponto crítico já que o mesmo deverá se locomover e usar mais tempo, nem sempre disponível, para efetuar seus objetivos de facilidade na hora das compras.

Só foi encontrado um tipo de loja que ficam mais próximas umas das outras, são as óticas que se localizam no Beco São José e em suas proximidades, facilitando a procura por preços e produtos melhores. Estas são concorrentes em um espaço onde se pode ter desde produtos com preços mais baixos até produtos com preços elevados, mas também se encontram produtos de qualidade elevada.

Os imóveis fechados também são considerados neste ponto como elementos potenciais para novos empreendimentos tanto para comércio quanto para serviços, como apresentados pelos órgãos governamentais.

O setor privado pode aumentar ainda mais o quantitativo de lojas e serviços que se encontram no Centro, pois além dos imóveis fechados, há ainda aqueles que são subutilizados nos pavimentos superiores. Também aparecem aqui os imóveis que são plenamente comerciais com salas para alugar e vender. Desta forma ainda há grande potencial nestas edificações que não foi computada para eventuais pontos de comércio e/ou serviço.

Com a pesquisa observou-se que há tipos de lojas e serviços em pequenas quantidades com possibilidades de aumentar a concorrência com ambientes mais modernos e com novidades. Alguns tipos de comércio, como lojas de computadores e serviços de aplicação de gesso para construção, não foram muito encontrados no bairro, aparecendo apenas uma atividade de cada setor.

Assim, as funções de troca, através de atividade de comércio e serviços são as mais encontradas no bairro com possibilidades de aumento principalmente nos serviços que estão aflorando nos profissionais liberais e autônomos, como serviços de consultoria de várias atividades ou de profissões consideradas novas, como por exemplo, o setor de Marketing e consultoria de serviços públicos.

Neste sentido também começam a surgir empresas com serviços terceirizados como empréstimos, antes oferecidos pelos bancos e atualmente são encontrados em torno de 22 estabelecimentos no Centro de Maceió, uma porcentagem bastante significativa que tem aumentado a cada dia devido à procura por este serviço.

As **funções de gestão** são aqui consideradas às atividades administrativas governamentais e aos escritórios privados, como por exemplo, as administradoras de condomínios.

As funções administrativas governamentais situadas no Centro exercem grande poder de decisão entre a comunidade local e advindas de outros bairros e municípios, pois se podem resolver vários problemas em um dia, procurando os órgãos que lhes forem convenientes.

Um dos fatores que agrega valor são as unidades administrativas governamentais das esferas municipal, estadual e federal, distribuídas no bairro de forma a valorizar a demanda da população pela procura de serviços públicos. Com as instituições administrativas no Centro, a população passará automaticamente pelo comércio, uma vez que os pontos de coletivos e táxis se encontram neste. Desta forma, ao andar pelas ruas centrais e observar as vitrines alguns acabam por comprar algo sem que para isso tenha planejado fazer compras, ou seja, cada pessoa que vai ao centro administrativo através de qualquer meio de transporte, passará pelas ruas centrais, ou lembrará de procurar algo, com isso a economia tende a crescer.

Ao contrário de outras cidades nordestinas, como Natal e Salvador, cuja tendência foi a construção de centros administrativos em bairros distantes do Centro comercial, Maceió tem procurado concentrar seus principais órgãos governamentais federais, estaduais e municipais em seu Centro tradicional. Cerca de 4% dos estabelecimentos abertos (funcionando normalmente) são destinados a órgãos públicos das três esferas de governo.

Os órgãos estaduais são em maior quantidade, cerca de 40 estabelecimentos são desta esfera de governo. Vários órgãos diretamente ligados à população localizam-se no bairro, por exemplo, o órgão de defesa do consumidor, o PROCON, localiza-se na rua posterior ao Palácio do Governo e no mesmo prédio, outras secretarias estaduais, como a Secretaria de Planejamento, o Instituto de Tecnologia, a Agência de Habitação.

Outros órgãos estaduais também situam-se no mesmo trecho. Na quadra do Palácio do Governo, também se encontra a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, e, na quadra próxima, a Secretaria da Fazenda. E, na quadra ao lado do Palácio também está a Secretaria de Administração, na mesma quadra onde se localiza a Delegacia das Mulheres. Como se pode observar, praticamente a grande maioria, ou mesmo os principais órgãos estaduais encontram-se reunidos bem próximos de forma que cria uma interação maior entre os mesmos e maior facilidade para a população que procura habilidade.

Os órgãos municipais também ficam próximos uns dos outros, foram encontrados em torno de 9 estabelecimentos. A Prefeitura Municipal de Maceió, está localizada na mesma Praça que o Palácio do Governo, na Praça dos Martírios. A Secretaria de Finanças localiza-se próxima à Praça dos Palmares. Já a Secretaria de Planejamento está na Rua 7 de setembro, que fica próxima a Praça Sinimbu.

Os órgãos federais também ficam próximos, foram detectados cerca de 16 estabelecimentos desta esfera de governo. Nas imediações da Praça D. Pedro II tem-se o Ministério da Fazenda. Próximo a Praça Sinimbu está localizado o Tribunal Eleitoral. Próximo a Praça Deodoro fica o Tribunal de Justiça. Como se pode notar no item anterior, há muitos órgãos federais situados no Centro.

Desta forma, ainda há edificações capazes de abrigar outros órgãos, pois existem muitos imóveis fechados ou sem uso. Alguns com alto grau de deterioração, mas existem aqueles que simplesmente estão sem uso por falta de interesse do proprietário em abrir um negócio ou mesmo por falta de capital financeiro. Portanto, têm-se os imóveis que estão para alugar e aqueles que estão à venda capazes de gerar mais funções administrativas com o intuito de facilitar a acessibilidade da população e a interação entre os órgãos.

A concentração de estabelecimentos governamentais no mesmo bairro abre espaço para ações estratégicas que visem a melhoria da cidade através da eficiência e eficácia destes órgãos por estarem próximos possibilitando uma maior agilidade e mobilidade em suas funções devido à proximidade.

A relação mútua entre as várias funções do bairro acarreta uma grande diversidade de atividades em categorias que ultrapassam qualquer bairro residencial. Esta diversidade de certa forma causa grande impacto na comunidade local que ora procura por serviços, ora termina fazendo compras nas lojas comerciais.

As potencialidades do Centro são elementos positivos que servirão de subsídios para uma possível reestruturação do espaço urbano como forma de caracterizar uma inter-relação mais humanizada para a população local e visitantes do bairro possibilitando um espaço de convivência, lazer, cultura e consumo para toda a população, seja local ou visitantes e passantes. Desta forma as funções aqui relacionadas e interligadas formam um espaço capaz de gerar possibilidades de melhorias tanto econômicas, quanto culturais, habitacionais e públicas, através de uma gestão democrática e participativa oferecendo assim, vitalidade urbana ao ambiente.

#### **4.4 Propostas de Reestruturação: algumas idéias embrionárias**

Um processo de reestruturação de um ambiente urbano requer um conhecimento mais abrangente sobre o espaço nos aspectos físicos, econômicos, ambientais, culturais e de lazer. A experimentação e constatação de tais aspectos requerem uma pesquisa empírica de todas as demandas de mercado deste ambiente.

Uma pesquisa empírica verificar os pontos a serem trabalhados dentro das oportunidades que possam surgir através da opinião e observação da população fixa e usuária do bairro. Esta poderá identificar a demanda do mercado quanto aos investimentos vindouros destacando as ofertas de emprego, abertura de novas lojas, novos investimentos, enfim novos usos em atividades diversificadas e serviços diferenciados.

A diversidade de atividades em locais exclusivamente comerciais requer um maior aproveitamento dos espaços nos períodos noturnos.

Nas áreas de funções de moradia criar condições de vida noturna nos espaços públicos como forma de afastar os possíveis assaltos. Estimular o encontro entre casais ou esmo entre as crianças e jovens no intuito de criar um laço de amizade e cumplicidade nos atos de ambientes familiares comuns e para o lado do bem, como companheirismo, afeto e segurança.

Segundo a pesquisa empírica, os entrevistados enfatizaram a criação de um ou mais pontos de informações para os visitantes não só de outros municípios e estados, mas também para os que se deslocam de outros bairros e não conhecem bem a malha viária do mesmo.

Neste caso, a melhor maneira de investir em um ponto turístico seria a confecção de uma maquete física do bairro localizada em local estratégico onde a população poderia não só verificar com exatidão onde estão, como também, poderia localizar a loja que estaria à procura.

Outra sugestão para este tipo de informação levada aos usuários, seria a criação de mapas temáticos em várias ruas com a localização das diversas lojas ou produtos vendidos no Centro, ou mesmo os diversos serviços oferecidos.

As duas sugestões da autora para este tipo de investimento não só possibilitará a visitação do público externo ao bairro como também poderá servir de didática nas escolas adjacentes ou de outros bairros, apresentando através de mapas e maquetes a História do bairro entre outras coisas como por exemplo, a distribuição espacial do mesmo.

Uma forma de trabalhar com os jovens de rua seria a criação de uma oficina de maquetes para que este tipo de trabalho viesse a ser implantado com os próprios jovens que vivem nas ruas do Centro como forma de ajuda mútua, dando-lhes um local para desenvolver atividades lúdicas e ao mesmo tempo um local para se alimentarem.

Uma das maiores questões debatidas entre os entrevistados, foi a situação dos menores e maiores de rua. Na visão da população, cerca de 90% sugerem a criação de um Conselho tutelar no próprio bairro.

No entanto deram outras sugestões viáveis como a criação de um Centro de apoio para que haja um lugar onde aqueles que procuram melhora pudessem se dirigir em busca de soluções melhores de vida. Este Centro de apoio poderia servir como um centro de atividades diversificadas onde os Jovens pudessem desenvolver de alguma forma atividades que o tirassem das ruas para trabalhar em algo produtivo, algum tipo de trabalho voluntário ou atividades ligadas aos esportes, onde qualquer criança, jovem ou adulto se interessam.

Segundo os entrevistados a maioria destes jovens estão nesta situação devido a falta de renda dos pais ocasionando o abandono pelo lar em busca de diversão, alimento ou dinheiro. Desta forma, cerca de 25% da população sugeriu que houvesse uma forma de ajudar os pais na busca de emprego.

No entanto, este tipo de apoio deverá ser feito através de pessoas qualificadas para uma comunicação direta com estes tipos de jovens que têm problemas variados, desde drogas até assaltos à mão armada.

Mas para qualquer desses tipos de sugestões precisaria de uma parceria entre o poder público e o setor privado em busca de melhoria para o bairro com ônus entre as partes interessadas obtendo uma maior lucratividade no investimento e com economia nos custos divididos.

Quanto ao policiamento, as sugestões dos usuários foram de que haja um aumento no quantitativo e que os policiais sejam melhores capacitados para se deslocarem, pois os mesmos muitas vezes não têm condições de correr junto a um jovem com metade de sua idade.

A cerca de divertimentos, a população entrevistada sugere a volta do antigo cinema que era localizado na Rua do Comércio, local onde os jovens sempre se encontravam ora para conversar, trocar idéias, ora para namorar, ou mesmo para se divertir.

Os entrevistados não souberam informar a causa exata da saída do cinema do bairro, apenas cogitam a possibilidade da volta de uma atividade que atraía crianças, jovens e adultos de todos os bairros.

Observou em pesquisa local que a população usuária do bairro não tem muita opção de cinemas, pois os mesmos se localizam em outros bairros e em locais onde alguns nem conhecem, como os grandes centros comerciais. Há um público específico do bairro que não tem acesso aos filmes exibidos em cinemas, apenas aos filmes pirateados pelos comerciantes ambulantes.

O espaço do antigo cinema São Luis e outros locais podem servir de espaço para pequenas salas de cinema com as novas tecnologias, onde até em praças são apresentados shows através de aparelhos multimídia. Desta forma, seriam viáveis pequenas salas de cinema para a população usuária do Centro com preços mais acessíveis.

Segundo alguns historiadores, como Craveiro Costa, antigamente os filmes eram exibidos em pequenas salas com aparelhos com dimensões maiores do que os existentes na atualidade. Então, um investimento em salas de pequeno porte poderia também ser lucrativo não só para o poder público, através de vídeos sobre a História da cidade ou documentários, quanto para o empresário que poderá ter um investimento extra nos finais de semana.

No entanto, qualquer que seja o investimento cultural e de lazer disponibilizado, só poderá efetivamente ter resultados positivos se houver antes uma boa campanha de marketing investindo na comunicação para que os usuários possam vir a saber das iniciativas no bairro.

Ou seja, há grande potencial no bairro para se investir em atividades culturais, como o Teatro, por exemplo, que através de eventos promocionais, resgata a cultura da cidade com apresentações a preços acessíveis à população de qualquer nível social, dessa forma, todos podem desfrutar de peãs teatrais. Ainda se pode investir também em Teatros de rua, como sugeriram alguns entrevistados, com peças de fantoches, peças folclóricas, mas não só em épocas específicas, mas constantemente com o intuito de levar a população ao bairro para se divertirem, afinal de contas todos têm direito à diversão, seja de qualquer raça, idade, cor, ou classe social.

A pesquisa de observação pôde constatar que não há uma ligação entre as apresentações teatrais e as lojas ou restaurantes. Poder-se-ia aqui fazer uma parceria entre os poderes públicos e os setores privados em prol de uma campanha para a população se divertir melhor. Como por exemplo, nas compras ou serviços do centro, ofertar aos clientes entradas para shows, cinemas, teatros, ou outras atividades que busquem atrair o cliente ao Centro.

Uma outra atividade que chama atenção da população é a dança, seja se salão, de rua ou nos ambientes fechados. A promoção de eventos com atratividade musical estimularia a população a procurar local não só para aprender a dançar como também para pequenas apresentações de rua em palcos ocasionalmente feitos para tais fins.

No entanto, a reclamação quanto aos transportes públicos inviabiliza a circulação e o deslocamento da população à procura de atrativos principalmente nos finais de semana, onde a oferta de transporte diminui cerca de 50%. Ou seja, deveria ser ofertados transportes alternativos que visando o estímulo da população à procura de divertimento. O deslocamento a pé ou em transportes alternativos viabiliza o acesso à população de média e baixa renda.

Este tipo de atratividade poderia surgir através de programas entre as faculdades particulares e privadas nas diversas áreas como forma de incentivar os alunos a criar soluções alternativas para a realidade cotidiana. Os professores não só de nível médio, mas também os de nível superior podem criar aulas práticas nas áreas de administração, sociologia, arquitetura, engenharia, história, entre outras através de peças, jogos e trabalhos práticos a partir das maquetes ou mapas temáticos.

Os jovens que estudam em faculdades e os de nível médio podem ser incentivados a buscar cultura no Centro onde existem museus, teatros e livrarias. Um incentivo à leitura seria uma grande feira de livros com venda e troca de livros através das lojas de sebos e livrarias.

Com relação ao poder público, este poderá dar incentivos aos empresários que fazem a manutenção e conservação das fachadas históricas e outros incentivos aos restaurantes através de festivais de comida nos finais de semana como forma de tentar deixar o bairro com movimentação para não ocorrer o abandono por completo causando insegurança em quem circula pelo mesmo.

Neste caso, os festivais devem vir acompanhados de algum evento cultural ou artístico, algum evento onde as crianças e jovens pudessem participar com os pais, como acontece aos domingos na orla de Maceió, onde a maioria da população que participa é de classe média e alta.

Eventos culturais e de lazer no Centro de Maceió, chamariam a atenção da população que é usuária do bairro durante a semana e principalmente os moradores que poderiam desfrutar de atividades lúdicas entre as famílias, e, criar um vínculo de amizade mais íntimo entre a população residente e os vários usuários de outros bairros.

Além o vínculo de amizade, o estímulo à frequência dos moradores nos momentos de lazer atribui potencial diferenciado à área que é ponto de encontro.

Com uma programação e atividades diferenciadas no bairro, a população começa a valorizar seu ambiente de lazer, cultura e moradia, desta forma, poderão lutar pela conservação de calçadas, arborização das praças, uma maior disponibilidade de lixeiras, orelhões e inclusive exigir do poder público a colocação de banheiros públicos.

A participação da população nos eventos causa impacto direto nas melhorias urbanísticas do bairro através da cobrança não só pelo poder público mas também pelos empresários, profissionais liberais, enfim, todos aqueles que de alguma forma faz parte da estrutura física e urbana do Centro.

Os empresários por sua vez, observando a procura pelo bairro em horários diferentes dos habituais, poderão atribuir valores em suas edificações através da conservação de suas fachadas e respeitar as leis de poluição visual, que foi constatado nesta pesquisa o efeito negativo sobre a população quanto às propagandas em marquises acima da linha do observador.

De acordo com a pesquisa de campo, foi observado que o setor privado está mais voltado para seus produtos, suas fachadas voltadas para a concorrência e não se preocupam muito com o mercado consumidor. Faltam pesquisas que analisem o comportamento do consumidor de forma a conquistar novos clientes.

Uma análise do comportamento do consumidor poderá identificar quais as principais características dos clientes e investir em campanhas capazes de convencer o cliente a comprar em lojas de qualidade, variedade e modernidade condizentes com sua realidade atingindo suas expectativas de consumo.

Outra questão discutida durante a pesquisa, é a transformação de vias para automóveis serem tratadas para pedestres, ou seja, transformadas em calçadão. A população acredita que outras ruas poderão ser melhoradas e servir apenas para circulação de pedestres, como por exemplo a continuação da Rua do Comércio onde a circulação atual é para transportes coletivos. Este tipo de circulação na citada rua, segundo os entrevistados, ocasiona transtorno aos pedestres e usuários de coletivos.

O Beco São José também foi indicado para ser transformado em calçadão, visto que é estreito, segundo a população. No entanto, o mesmo não é visto como uma área comercial, mas como passagem entre ruas e lojas.



Os pequenos empresários informais chamados de camelôs são bem vistos pela população que não concorda com a saída completa dos mesmos das ruas centrais. Alguns entrevistados sugeriram transformar uma das ruas próximas e ruas para as pequenas barracas, como o beco São José. No entanto, o espaço é pequeno relativamente ao quantitativo de barracas cadastradas e ou não pelo poder público.

Deveria neste ponto cadastrar as barracas por família, pois na atualidade tem família com duas ou mais barracas atuando no mesmo espaço, com isso tira o espaço de outros pequenos empresários informais colocando-os fora do mercado de trabalho.

O cadastramento dos donos das barracas acarretará na diminuição de camelôs ou na troca por outros com oportunidade de se ter uma barraca cadastrada na Prefeitura. No entanto o cadastramento das barracas só poderá ser efetivamente confirmado se houver uma fiscalização mais rigorosa pelo poder público, não para ameaçar os pequenos empresários, mas no intuito de adequar o espaço ao quantitativo de barracas, ou seja, utilizar o espaço público de forma a obter espaço para a circulação dos usuários.

O mesmo setor de fiscalização do poder público deverá também ser mais rigoroso quanto às demolições de edificações com características históricas que ocorrem geralmente durante a madrugada.

As edificações que têm seu pavimento superior subutilizado poderão usá-las para moradia de trabalhadores locais que não tivessem carros, pois não precisariam de estacionamentos ou para empresários que moram em outros municípios, estes por sua vez teriam que optar por moradias com local para garagem ou um local próximo de estacionamento.

Além de servir para moradias, os pavimentos superiores também poderiam ser utilizados para aluguel de profissionais liberais e autônomos com entradas independentes.

A área central é repleta de vida com pessoas circulando o tempo todo mas só durante o dia. No período noturno as ruas ficam quase sem vida, mesmo nas áreas residenciais. Neste período não há nenhum tipo de motivação para a população usuária ou residente procurar os espaços públicos, pois os mesmos encontram-se praticamente abandonados à noite.

Para que haja vida no período noturno, será necessário não só investir em moradias nas áreas comerciais, mas dar entretenimento à população. Elaborar um bom plano de marketing para atrair a comunidade aos espaços públicos que servem de ponto de encontro entre as várias classes sociais, seja de qualquer raça, sexo, religião, cultura. Todos procuram o centro da cidade

com a idéia de um espaço central onde se pode encontrar todo tipo de produto ou serviço. É necessário acabar com a imagem de que o Centro está morrendo ou se depreciando.

Os idosos e deficientes físicos deveriam ser mais valorizados, principalmente os espaços públicos que são destinados à toda a comunidade. No entanto, a pesquisa identificou que o Centro tem potencial para melhorar não só a estrutura física mas principalmente o espaço público.

Neste trabalho foram identificados vários pontos de encontro de idosos. Desta forma, será imprescindível valorizar essa população dando-lhes espaços dedicados à eles com atividades de jogos e diversões de acordo com a faixa etária em questão, como por exemplo, um espaço para jogos de dominó e damas visto com alegria pelos idosos entrevistados.

Muitos destes vão ao Centro para receber seus salários em companhia de um parente e na espera pela fila dos bancos, poderiam estar se divertindo de forma a descansarem mais a mente e o corpo em lugares com cadeiras agradáveis e não só os bancos existentes que não são próprios para idosos.

Quanto aos deficientes, deverão ser colocadas mais rampas de acesso às calçadas com as dimensões de acordo com as normas exigidas. Os buracos encontrados nas calçadas dificultam a circulação dos pedestres sem deficiência e por conseguinte os deficientes físicos sofrem muito mais que os caminantes. Assim, devem-se melhorar as ruas e calçadas dando um novo calçamento ou melhorando o antigo para que se possa circular sem dificuldades.

A poluição sonora e visual do Centro é extremamente crítica porque cada empresário se acha no direito de colocar o som na altura que quiser e suas placas de PVC ou marquise da maneira que lhe convier.

A padronização das placas e faixas é de responsabilidade do poder público e este deve exigir dos empresários este padrão apresentando para os mesmos, medidas que possam variar de acordo com as dimensões das fachadas mas que não prejudiquem a visualização dos usuários nem tampouco ofusquem a imagem com cores fortes.

O controle da sonorização deverá também ser de responsabilidade do poder público. Há muito barulho nas lojas com músicas variadas, cada qual com um estilo de música diferente e concorrendo quanto à altura das mesmas. Uma maneira de controlar essas alterações é fazendo uma campanha de conscientização para os comerciantes e trabalhadores locais quanto ao prejuízo para os mesmos por causa do som muito alto.

Os estacionamentos têm aparecido como um dos maiores problemas do Centro de Maceió causando congestionamento dos automóveis por falta de espaço ou mesmo causando demolições nas edificações históricas para a criação de espaços destinados apenas aos carros. As praças são espaços abertos e grandes que poderiam servir de estacionamento na parte inferior, ou seja criar subsolo para os automóveis como forma de preservar os espaços verdes abertos e os carros em segurança com estacionamentos fechados com taxas mínimas para manutenção e conservação destes espaços.

Os novos investimentos devem incorporar a modernidade sem afetar o antigo criando uma interação entre eles com a diversidade das formas e usos estimulados e vitalizados de forma a incrementar o que existe explorando o máximo suas potencialidades.

Quaisquer que sejam as iniciativas de melhoria de um espaço urbano deverão ser avaliados e considerados os benefícios à população local, suas práticas culturais e sociais sem interferir em suas vidas cotidianas e seus espaços.

Finalmente, durante a pesquisa pode-se perceber e identificar que os moradores do Centro são orgulhosos de sua beleza natural e historicidade, mas admitem que a proximidade com as diversas atividades econômicas, sociais e ambientais os coloca em posição favorável com relação aos outros bairros.

O Centro é muito dinâmico, repleto de vida e calor humano capazes de atrair pessoas das mais variadas culturas, raças e atividades que fazem do espaço um ambiente agradável e expressivo.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de revitalização e requalificação de centros urbanos comerciais está se tornando uma tendência mundial. Os governos locais passaram a ter como meta colocar as cidades de formas mais visíveis ou seja, criar atrativos socioculturais incluídos em suas ações estratégicas para que o espaço urbano atenda à demanda de usuários específicos, como turistas e empresários visando o aumento da economia local.

A presente dissertação abordou o tema da reestruturação urbana do Centro comercial de Maceió procurando identificar suas principais características físicas, sociais e econômicas numa perspectiva de melhoria da qualidade do espaço público.

O centro tem pluralidade de vocações: centro financeiro e de referencia, de educação, vocação comercial, habitacional e de serviços, e vocação para o turismo histórico-cultural.

O centro comercial se torna uma área estratégica. Nele existem edificações com estruturas preservadas ao longo do tempo. Compreende um espaço de convergência do sistema de transporte público e de todos os bairros da capital, pois recebe a população de trabalhadores locais e de consumidores ou mesmo, passantes e transeuntes.

O Centro de Maceió vem sofrendo poucas modificações por ser um espaço muito diversificado. A população que transita ou trabalha ou mesmo mora neste espaço, tem uma visão heterogênea do espaço público e privado.

O crescimento das cidades e a procura pelo patrimônio histórico cultural apresentam uma corrente crescente pela revitalização/requalificação de centros urbanos tradicionais como forma de melhoria da economia local e de políticas mercadológicas.

As intervenções ocorridas nas cidades mundiais estão cada vez mais parecidas com ações estratégicas comuns. As cidades estão se tornando mercadorias como processos de vendas como se fossem grandes cenários urbanos voltados para a população visitante e flutuante.

Esses cenários estão cada vez mais aparentes nas cidades que trabalham a revitalização ou requalificação de Centros Históricos, onde se preocupa mais com a aparência das edificações históricas em seu exterior

A hipótese que a implantação de novos usos e hábitos supõe uma agressão à cultura local é verdadeira pelas pesquisas realizadas uma vez que a população gosta do ambiente apesar da insegurança que foi o ponto mais discutido e enfatizado.

O espaço comercial é bastante diversificado e a percepção do mesmo é heterogênea uma vez que a quantidade de pessoas circulando, trabalhando ou morando é bastante variada, e como as idéias são inúmeras, torna-se difícil ter uma visão mais homogênea do ambiente.

As grandes cidades, com seus automóveis e crescimento populacional, são um desafio para urbanistas de todo o mundo que buscam meios de conciliar os benefícios do dinamismo e da criatividade próprios dos grandes centros urbanos com os graves problemas de poluição, criminalidade e pobreza. No entanto, deveriam se preocupar mais com o desenho urbano, o funcionamento e a organização espacial do ambiente urbano e a harmonia entre estes com os aspectos sociais, políticos, culturais, e econômicos tornando o ambiente mais humanizado.

Segundo a pesquisa, os menores e maiores de rua foram considerados como o maior problema relacionado à insegurança da área onde os mesmos passam praticamente o dia inteiro sem perspectivas de melhoria de vida, buscando formas alternativas para isto através de pequenos furtos, ou na maioria dos casos, ficam reunidos em alguma praça para “cheirar cola” .

O Centro de Maceió tem um valor inestimável e enraizado segundo os entrevistados, que é a capacidade de poder fazer conviver se não junto, mas próximo, o passado e o presente, os encontros e reencontros. Isto é que faz dele um espaço diferencial da cidade que precisa e pode ser apropriado por todos, políticos, empreendedores privados, segmentos culturais sejam eles de elite ou populares, os velhos espaços e os marcos contemporâneos, jovens e velhos, ricos e pobres.

Os locais destinados apenas para moradia também são "cemitérios" noturnos ou mesmo são desertos durante o dia, pois não se vê muita gente nas ruas, ou seja , não e apenas colocando habitações no Centro que acabará com a marginalidade. A diversidade de atividades no local e que dá a verdadeira utilização do espaço. Identificou-se isso nos locais onde se vê mais moradias, as ruas ficam praticamente vazias com as habitações com seus muros altos. Aos domingos e feriados é que se vê mais a população nas ruas

como forma de troca de informações e conhecimento dos vizinhos. Também se vê a população nos domingos e feriados lavando seus carros no espaço público, naquelas casas onde não há espaço interno para tal atividade.

Também acontecem aos domingos os encontros familiares nas igrejas católicas. religião católica é muito organizada e soube planejar bem os horários das missas entre as igrejas existentes no bairro para que a população tenha acesso qualquer dia da semana e em horários compatíveis com o trabalho, isto conclui que a relação entre os fiéis e os usuários é bastante motivada por estas entidades que visam a participação de todos os usuários da área.

O convívio entre as diversas funções urbanas é a base para se ter vitalidade nos Centros urbanos, obtendo a valorização dos espaços públicos e nos diversos edifícios reunindo subsídios para a melhoria do ambiente urbano.

Estas funções abrange o espaço destinado aos usuários como é o caso dos calçadões nos centros das cidades.

Há uma tendência das cidades atuais em acabar com o calçadão. Mas segundo as pesquisas este espaço é destinado ao cidadão, como uma maneira de usufruir do espaço publico, pois as calcadas são ocupadas e mal conservadas, e, se excluir este espaço de circulação, a cidade fica cada vez mais voltada para os automóveis, sem uma relação direta com a sociedade. No calçadão as pessoas podem apreciar as vitrines, podem se deslocar livremente sem preocupação com os automóveis. e um espaço exclusivamente para pedestres.

A pesquisa apresentada nos revela as condições em que se encontram os equipamentos e espaços públicos do Centro da cidade de Maceió, sua decadência faz parte do processo de transformação da cidade, onde a reprodução do espaço tende a se deslocar para além da área comercial onde estão instalados lojas de produtos diversificados e serviços profissionais.

A cidade vem sofrendo transformações a cada ano e não há dúvidas que haverão muitas outras modificações, sejam através das mudanças de governantes, sejam pelo crescimento populacional. São muitos os fatores que contribuem para os melhoramentos significativos que só irão efetivamente aparecer com a aplicação de interesses voltados para a população.

Os poder privado dos centros históricos tem uma visão de marketing voltada para o produto e não para o mercado. As lojas têm grandes aberturas em suas fachadas como um grande espaço aberto ao público. No entanto, observou-se que aberturas menores criam uma sensação de conforto, aconchego e segurança na classe média alta. Outro ponto detectado, e que essas aberturas atraem os usuários de classe baixa.

O bairro vem sendo redescoberto por grandes lojas de grifes, desta forma, os jovens vão adentrando no Centro, com isso deveria se criar atrativos para os jovens poderem entender o quanto o Centro é um bairro importante para a História da cidade. Sendo os jovens potenciais clientes e impulsionadores de novas atividades que possibilitem melhorias quanto ao lazer cultural no bairro.

A revitalização deverá ser entendida como um processo contínuo, permanente e sustentável. De acordo com o IPHAN, a reestruturação urbana tende a consolidar as relações do centro histórico e, eventualmente, a corrigi-las onde houver necessidade, com a estrutura territorial ou urbana com as quais forma unidade. Sendo assim este trabalho enfatizou a reestruturação urbana e não requalificação ou revitalização.

Com a globalização, o urbanismo está associado à diversas áreas de estudo, não somente à arquitetura e engenharia, mas perpassa pelas áreas de antropologia, sociologia, economia, entre outras capazes de assumir responsabilidades referentes aos problemas da vida urbana. É função atual do urbanismo prover pelo menor custo possível tanto a instalação de sistemas eficientes de circulação e serviços públicos, como água, esgoto e lixo, quanto facilitar o acesso da população aos equipamentos de que necessita, como habitação, escolas, locais de diversão etc.

O que se trabalhou nesta pesquisa foi para os espaços públicos com sugestões de ações voltadas para o público local e visitante, visto que este público entrevistado apontou suas carências e reclamações.

O grande desafio é trabalhar com os usos de atividades existentes sem interferir ou mudar para outros modos que afetem diretamente a população local. Durante a pesquisa se pode perceber que a mudança de usos pode afetar diretamente a população local que ora visite o bairro, ora resida nele ou mesmo o trabalhador local.

A instalação de um conselho municipal específico para a área poderá ser uma estratégia política voltada para o desenvolvimento socioeconômico local contendo todos os atores e parceiros responsáveis pela vida cotidiana da área.

Os entrevistados sugeriram para a questão dos menores e maiores de rua, criar um centro cultural para abrigo destes com atividades educativas e de lazer, e, buscar colocá-los no mercado de trabalho através de pesquisas mercadológicas e pesquisas vocacionais com o intuito de descobrir as verdadeiras vocações dos jovens e adultos.

O quantitativo de edificações fechadas ou sem uso no pavimento superior supõe a necessidade de atrair novos usuários ou locatários para harmonizar os usos diários, não só deixando áreas exclusivas para moradias e áreas restritas ao comércio. As áreas urbanas devem estar interligadas aos diversos usos de atividades descritas na área.

A gestão pública deverá buscar estruturar um sistema com características flexíveis, participativas e eficientes capazes de planejar, propor e executar o processo de reestruturação equilibrando as áreas de conservação com transformação preservando a autenticidade dos diversos usos do patrimônio artístico-histórico-cultural, como um processo contínuo entre os diversos atores do Centro de Maceió.

Neste sentido, os projetos para reestruturação deverão promover a manutenção e ocupação direcionada para todos os equipamentos e espaços públicos e privados como praças, centros culturais, escolas e faculdades, entre outros como criadores de produção artística e cultural, através de discussões, criações e consumo de produtos e serviços que visem a melhoria da qualidade de vida da população usuária do bairro numa parceria entre o público e o privado.

Existe um quantitativo razoável de serviços educacionais no Centro de Maceió, no entanto não há uma política educacional para conscientização da importância do bairro na História da cidade. Isto deve ser levado para as salas de aula como temas em debates e disciplinas afins. Uma iniciativa deste tipo nas escolas e instituições de ensino superior podem causar impactos positivos no ambiente estudado criando um vínculo maior entre a população e os diversos equipamentos, estimulando a frequência nos momentos de lazer entre jovens e adultos. Através dos estudantes pode ainda influenciar seus familiares a participar das atividades advindas do Centro.



A abertura de novos espaços para calçadão como continuidade de espaços públicos dedicados aos usuários e ao lazer poderá ser melhorada com espaço de lazer e cultura entre estes jovens.

Deve-se procurar reestruturar este espaço, que está incorporado ao cotidiano de Maceió, promovendo a fixação de novas funções públicas que atraiam a população usuária, proporcionando animação noturna e aos fins de semana, evitando a desertificação noturna do espaço público do centro da cidade.

Visto isso, as novas formas de comércio motivadas pela mudança de comportamento dos consumidores, exigem dos empresários um novo padrão locacional, que permita a administração conjunta e uma tipologia comercial mais dinâmica e resistente aos fatores exógenos, que degradam sua estrutura.

A política de ordenação das marquises e placas de propaganda pelo poder público local não abrange uma norma específica e isto deveria ser de autonomia do poder público com uma normalização eficiente.

Quanto à subutilização dos espaços superiores das edificações, pelas entrevistas e visitas de campo, identificou-se a possibilidade de conciliar o interesse de trabalhadores e empresários em morar no Centro e a boa utilização dos espaços como forma de segurança para a própria edificação, como se tivesse um ou mais observadores no horário noturno dentro do próprio bairro.

Para uma eficaz utilização desses espaços cabe uma parceria entre o poder público e os empresários para que os possíveis moradores destes, não tenham automóveis como forma de combater a destruição das edificações consideradas de patrimônio-histórico-cultural. À medida que tais locatários obtivessem condições de comprar um veículo, estes seriam automaticamente deslocados destas edificações ou assinariam um termo desde o início da locação de que não poderiam reformar as edificações sob pena de expulsão do imóvel.

As atividades de gestão pública devem estar voltadas para o controle e monitoramento dos espaços urbanos promovendo o desenvolvimento da área estudada através da melhoria e manutenção da infra-estrutura e a recuperação de monumentos e imóveis históricos.

Quanto às atividades de planejamento institucional, devem estar voltadas para a elaboração de projetos e planos de requalificação, desenvolvidos com a participação efetiva dos proprietários privados e dos locatários, enfim de toda a comunidade que será atingida de alguma forma com as modificações que poderão surgir. No entanto, este planejamento deve estar bem fundamentado em pesquisas e estudos de viabilidade com avaliações permanentes da área em estudo onde as atividades comerciais variam muito praticamente todos os meses.

A reestruturação do Centro da cidade de Maceió, aqui estudada, pretendeu dar algumas sugestões através das pesquisas de campo e estudos bibliográficos, para uma como ajuda na busca de soluções para a melhoria do bairro dando uma nova imagem ao Centro como pólo econômico, turístico e cultural com humanização dos ambientes privados e públicos gerando espaços de convivência familiar com novas atividades urbanas.

Este trabalho visa contribuir de uma forma geral no processo de reformulação de políticas públicas adotadas pelo poder local através de estratégias de reestruturação às inúmeras possibilidades de melhoria do espaço estudado cujos usos têm o poder de dinamizar o bairro.

## BIBLIOGRAFIA

ABRAMS, Charles. **A urbanização da humanidade**. In: *O uso da terra nas Cidades*. Tradução José Reznik. 7 ed. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1970.

AGENDA 21, Conferência das Nações Unidas sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento. Brasília: Senado Federal, set, 1996.

ALAGOAS. Resolução nº 1, 1835. **Coleção de Leis Provinciais de Alagoas**, Maceió, AL, abril. 1835/1842.

ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de. et al. **O Centro da metrópole**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Terceiro nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

ALTAVILA, Jayme de. **História da civilização das Alagoas**. 8. ed. Maceió: Edufal, 1979.

ALVA, Eduardo Meira. **Metrópoles (In) sustentáveis**. Rio de Janeiro: Relume Dumará, 1997.

ANDRÉS, Luiz Phelipe de Carvalho(coord). **Centro Histórico de São Luís, Maranhão: Patrimônio Mundial**. São Paulo: Audichromo, 1998.

\_\_\_\_\_. **Programa de preservação e revitalização do Centro Histórico de São Luís**. Palestra realizada na VII Jornada Turística – Patrimônio Histórico-cultural na Associação Comercial de Maceió em 03 dez. 2003.

ARANTES, Otília B. Fiori. **Urbanismo em fim de linha e outros estudos sobre o colapso da modernização arquitetônica**. São Paulo: EDUSP, 1998.

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

ARBORIZAÇÃO URBANA. Disponível em: <<http://www.ultimaarcadenoe.com.br>>. Acesso em: 05 jul. 2003.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: Informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2000.

\_\_\_\_\_. **NBR 6028**: Resumos. Rio de Janeiro, 1987.

\_\_\_\_\_. **NBR 14724**: Informação e Documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro, 2005.

\_\_\_\_\_. **NBR 6027**: Sumário. Rio de Janeiro, 1987.

\_\_\_\_\_. **NBR 10520**: Informação e documentação: apresentações de citações em documentos. Rio de Janeiro, 2001.

\_\_\_\_\_. **NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.** 2. ed. Rio de Janeiro, 2004.

BENEVOLO, Leonardo. **A história da cidade.** 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2003.

BEZERRA, Maria do Carmo de Lima; FERNANDES, Marlene Allan. **Cidades Sustentáveis: subsídios à elaboração da agenda 21 brasileira.** Brasília: Ministério do Meio Ambiente; Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis; Consórcio Parceria 21 IBAM-ISER-REDEH, 2000.155p. 21 x 29,5 cm. Ministério do Meio Ambiente/Projeto 1-BRA/94/016. ISBN: 85-7300-093-7.

BORN, Rubens Harry. et al. **Diálogos entre as esferas global e local: contribuições de organizações não-governamentais e movimentos sociais brasileiros para a sustentabilidade, equidade e democracia planetária.** São Paulo: Peiropólis, 2002.

BRASIL. **Experiências Brasileiras** – Projeto Pnud Bra/94/016. *Documento Comitê de Comércio e Meio Ambiente.* Matriz das medidas comerciais adotadas na Organização Mundial do Comércio – WT/CTE/W/160/Rev1 em 14 de junho de 2001.

BRASIL. **Comissão Nacional de Classificação.** Comissão Nacional de Atividades Econômicas. Disponível em <<http://www.cnae.ibge.gov.br/>>. Acesso em 04 mar. 2003.

CANEVACCI, Massimo. **A cidade polifônica: ensaio sobre a antropologia da comunicação urbana.** Tradução Cecília Prada. 2.ed. São Paulo: Studio Nobre, 2004.

CARDOSO, Ruth de. et al. **O Centro da metrópole: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI.** In: *Identidades e convivência: o centro como ponto de encontro.* São Paulo: Terceiro nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. et al. **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2003.

\_\_\_\_\_. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Contexto, 2004.

\_\_\_\_\_. **Espaço-tempo na metrópole.** São Paulo: Contexto, 2001.

\_\_\_\_\_. **A cidade.** 4.ed. São Paulo: Contexto, 1999.

\_\_\_\_\_. **A reprodução do espaço urbano.** São Paulo: EDUSP, 2004.

\_\_\_\_\_. **O lugar no do mundo.** São Paulo: Hucitec, 1996.

CASE, Paulo. **A cidade desvendada: reflexões e polêmicas sobre o espaço urbano: seus mistérios e fascínios.** Rio de Janeiro: Ediouro, 2000.

CAVALCANTI, Verônica Robalinho. **La production de l'espace à Maceió (1800-1930).** Paris: Université de Paris, 1998. (Tese de doutorado).

CORBUSIER, Le. **Planejamento urbano**. 3.ed. São Paulo: Perspectiva, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2004.

\_\_\_\_\_. **Abc do desenvolvimento urbano**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

COSTA, Craveiro. **Maceió**. 2. ed. Maceió: Sergasa, 1981.

\_\_\_\_\_. **A emancipação das Alagoas**. Maceió: Arquivo público de Alagoas, 1967.

\_\_\_\_\_. **História das Alagoas**. Resumo didático. São Paulo: Melhoramento, 1928.

COSTA, Murilo. **Lembrança de Maceió**. Estado de Alagoas, 1966.

COUTO, Adriana Almeida. et al. **Centro Histórico de Salvador, Bahia**: Patrimônio mundial. São Paulo: Horizonte Geográfico, 2000.

DAVIS, Kingsley. **A urbanização da humanidade**. In: Cidades: a urbanização da humanidade. Tradução José Reznik. 7 ed. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1970.

DUARTE, Abelardo. CD Rom da Revista do Instituto Histórico. Pg.126. 1973/78 – 002/0218

DYCKMAN, John W. **O transporte urbano**. In: Cidades: a urbanização da humanidade. Tradução José Reznik. 7 ed. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1970.

Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. **Caminhos para o centro**: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo: 2004. Co-edição com a Prefeitura Municipal de São Paulo - PMSP, Centro Brasileiro de Análise e Planejamento – CEBRAP e Centro de Estudos da Metrópole – CEM.

FARRET, Ricardo Libanez. et al. **O espaço da cidade, contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.

FERRAZ, Hermes. **Cidade e vida**. São Paulo: João Scortecci, 1996.

FILHO, Nestor Goulart Reis. **Contribuição ao estudo da evolução urbana do Brasil. (1500/1720)**. São Paulo: Livraria Pioneira, 1981.

\_\_\_\_\_. **Evolução urbana do Brasil**. São Paulo: Universidade de São Paulo, 1968.

FREIRE, Cristina. **Além dos mapas**: os monumentos no imaginário urbano contemporâneo. São Paulo: SESC: Annablume, 1997.

FURTADO, Celso. **Formação econômica do Brasil**. Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1959.

GEHL, Jan; GEMZOE, Lars. **Novos espaços urbanos**. Tradução Carla Zollinger. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

GONÇALVES, Maria Flora. et al. **O novo Brasil urbano: impasses, dilemas, perspectivas.** Porto Alegre: Mercado Livre, 1995.

GLAZER, Nathan. **A renovação das cidades.** In: Cidades: a urbanização da humanidade. Tradução José Reznik. 7 ed. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1970.

GUIDUCCI, Roberto. **A cidade dos cidadãos.** São Paulo: Brasiliense, 1980.

HALL, Peter. **Cidades do amanhã.** São Paulo: Perspectiva, 2002.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. et al. **História geral da civilização brasileira.** Tomo I: A Época Colonial. 6. ed. São Paulo: Difel, 1967.

HEER, David M.; **Sociedade e população.** Tradução Octavio Mendes Cajado. São Paulo: Livraria Pioneira, 1968.

HOLANDA, Sérgio Buarque de. **Raízes do Brasil.** 26. ed. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

IANNI, Octavio. **A era do globalismo.** 3. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL(BRASIL). **Cartas patrimoniais.** Brasília: IPHAN, 1995.

INSTITUTO HISTÓRICO E GEOGRÁFICO DE ALAGOAS. *Jornal de Alagoas*, Maceió, 12 ago. 1875.

\_\_\_\_\_. Revista do IHGA de 1875. Maceió, 19.05.2001. 2 CDs.

JACOB, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Tradução Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JANOWITZ, Morris. **Os elementos sociais do urbanismo.** Rio de Janeiro: Fórum, 1967.

JUCÁ, Gisafran Nazareno Mota. **Verso e reverso do perfil urbano de Fortaleza.** (1945-1960). São Paulo: Annablume:Fortaleza: Secretaria de Cultura e Desporto do Estado do Ceará, 2000.

JÚNIOR, Felix Lima. **Maceió de outrora.** Maceió: Sergasa, 1976.

\_\_\_\_\_. **Memórias de minha rua.** Maceió: Grafitex , 1981.

JÚNIOR, Caio Prado. **História.** Organizador Francisco Iglesias. São Paulo: Ática, 1982.

JUNIOR, Manuel Diegues. **Evolução urbana e social de Maceió no período republicano.** 2. ed. Maceió: Sergasa, 1981.

\_\_\_\_\_. **Maceió - cem anos de vida da capital.** Alagoas: Casa Ramalho, 1939. In: Um século de vida social.

KOCH, Wilfred. **Dicionário de estilos arquitetônicos**. Tradução Neide Luzia de Rezende. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996.

KOGA, Dirce. **Medidas de cidades: entre territórios de vida e territórios vividos**. São Paulo: Cortez, 2003.

KOHLSDORF, Maria Elaine. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: UNB, 1996.

LAVINAS, Lena; CARLEIAL, Liana Maria da Frota; NABUCO, Maria Regina(orgs) **Reestruturação do espaço urbano e regional no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1993.

LEFEBVRE, Henry. **A revolução urbana**. Tradução de Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LEPETIT, Bernard. **Por uma nova história urbana**. São Paulo: Universidade de São Paulo: 2001.

LEXICON INFORMÁTICA LTDA. **Dicionário Aurélio Eletrônico**. Século XXI. Versão 3.0. São Paulo: Nova Fronteira, 1999. 1 CD ROM.

LIMA, Ivan Fernandes. **Maceió a cidade restinga: contribuição ao estudo geomorfológico do litoral alagoano**. Maceió: EDUFAL, 1990.

LYNCH, Kevin. **A boa forma urbana**. Barcelona: Gustavo Gilli, 1985.

\_\_\_\_\_. **A imagem da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1985.

\_\_\_\_\_. **A cidade como meio ambiente**. In: Cidades: a urbanização da humanidade. Tradução José Reznik. 7 ed. Rio de Janeiro: Zahar editores, 1970.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 5. ed. São Paulo: Malheiros, 1995.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. São Paulo: Vozes. 2001.

MARTINELLI, Marcelo. **Cartografia temática: caderno de mapas..** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2003.

MASCARÓ, Juan Luis; YOSHINAGA, Mario. **Infra-estrutura urbana**. Porto Alegre: Masquatro, 2005.

MENEZES, Claudino Luiz. **Desenvolvimento urbano e meio ambiente: a experiência de Curitiba**. 1996.

MENEZES, José Luiz Mota. **Maceió hoje e ontem**. Palestra realizada no Centro de Estudos Superiores de Maceió em 22 fev. 2003

\_\_\_\_\_. **Os tempos da cidade**. Palestra realizada na Universidade Federal de Alagoas em 09 mai. 2003.

MENÉZES, José Luiz; BORBA, Fernando. **Levantamento preliminar dos monumentos históricos e artísticos**. Maceió: Serviço de extensão cultural, 1970. Publicada no diário oficial do Estado de Alagoas em 26 de fev. de 1970.

MORAIS, Regis de. **O que é violência urbana**. São Paulo: Brasiliense, 1981.

MOREIRA, Vicente. **Shopping a céu aberto**. Palestra realizada na Associação Comercial em 29 nov. 2002.

MUNFORD, Lewis. **A cidade na história** tradução Neil R. da Silva. 4. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

NETO, Antonio Frota, **Urbanização no Brasil (e alguns dos seus limites)**. Brasília: Senado Federal, 1978.

PIMENTEL, Jair Barbosa. "<http://www.coisasdealagoas.com.br/bairros/bairros.htm>", acesso em 04.set.2003.

PINHEIRO, Augusto Ivan de Freitas. **Preservar, Conservar e Modernizar: um Novo Paradigma para a Reabilitação do Centro do Rio** "<http://www.light.com.br/foster/web/aplicacoes/documentos/adm/documento.asp?documento=656IL660&inline=1>.", acesso em 04.set.2004.

PIQUET, Rosélia. **Cidade-empresa: presença na paisagem urbana brasileira**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 1998.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Cultura. **Programa de valorização I – Área Central**. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, 1986.

PREFEITURA MUNICIPAL DO RECIFE. **Revitalização do bairro do Recife**. Recife: ERBR – Centro de documentação, 2001.

RAMALHO, Joaquim. **Maceió - cem anos de vida da capital**. Alagoas: Casa Ramalho, 1939. *In: Geografia*.

QUEIROZ, Maria Isaura Pereira de. **Cultura, sociedade rural, sociedade urbana no Brasil: ensaios**. Rio de Janeiro: Livros técnicos e científicos; São Paulo: Universidade de São Paulo, 1978.

RATTO, Luiz. **Comércio: um mundo de negócios**. Rio de Janeiro: Senac Nacional, 2004.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. et al. **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2004.



RIO, Vicente Del. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento.** São Paulo: Pini, 1990.

RODRIGUES, Ferdinando de Moura. **Desenho urbano:** cabeça, campo e prancheta. São Paulo: Projeto, 1986

ROGERS, Richard; GUMUCHDJIAN, Philip. **Cidades:** para um pequeno planeta. Barcelona: Gustavo Gili S.A., 1989.

ROLNIK, Raquel. **O que é cidade.** 3.ed. São Paulo: Brasiliense, 1994.

ROSSI, Ângela Maria Gabriella. **Ambiente construído:** reflexões sobre o desenvolvimento urbano sustentável. Rio de Janeiro: 7 letras: AFEBA, 2003.

RYBCZYNSKI, Witold. **Vida nas cidades:** expectativas urbanas; tradução: Beatriz Horta. Rio de Janeiro: Record, 1996.

RYKWERT, Joseph. **A sedução do lugar:** a história e o futuro da cidade; tradução Valter Lellis Siqueira. São Paulo: Martins Fontes, 2004.

SANCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial.** Chapecó: Argos, 2003.

SACHS, Ignacy. **Estratégias de transição para o século XXI:** desenvolvimento e meio ambiente; tradução Magda Lopes. São Paulo: Studio Nobel: Fundação do desenvolvimento administrativo, 1993.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos. et al. **Quando a rua vira casa:** a apropriação de espaços de uso coletivo em um Centro de bairro. Convênio IBAM/FINP. 2.ed. rev.e atualizada. Rio de Janeiro, 1981.

SANTOS, Milton. et al. **O novo mapa do mundo:** fim de século e globalização. 3.ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

SANTOS, Milton. **Urbanização desigual.** 2. ed. São Paulo: Vozes, 1982.

\_\_\_\_\_. **Metrópole corporativa fragmentada.** São Paulo: Studio Nobel, 1990.

\_\_\_\_\_. **Metamorfoses do espaço habitado.** 5. ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

\_\_\_\_\_. **Espaço e método.** 4. ed. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

\_\_\_\_\_. **Espaço e sociedade:** ensaios. Petrópolis: Vozes, 1982.

SCHWEIZER, Peter José. et al. **Planejamento participativo na reestruturação urbana.** Rio de Janeiro: 7 Letras: AFEBA, 2000.

SERRA, Geraldo. **O espaço natural e a forma urbana.** São Paulo: Nobel, 1987.

SILVEIRA, J. **Maceió** - cem anos de vida da capital. Alagoas: Casa Ramalho, 1939. *In*: Notícia Histórica de Maceió.

SOUZA, Marcelo José Lopes. **Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual**. São Paulo: Ática, 1996.

SPOSATI, Aldaíza. **Cidade em pedaços**. São Paulo: Brasiliense, 2001.

TIMÓTEO, Edy Marreta, **Percepções coletivas da estrutura urbana de Maceió**. Recife: UFPE, 1984. (Dissertação de mestrado).

TURKIENICZ, Benamy (org). **Desenho urbano III**. I Seminário sobre desenho urbano no Brasil. Cadernos brasileiros de arquitetura 14: 1984.

VALLADARES, Licia. et al. **Reestruturação urbana**: tendências e desafios. São Paulo: Nobel,

VARGAS, Heliana Comin. **Espaço terciário**: o lugar, a arquitetura e a imagem do comércio. São Paulo: SENAC São Paulo, 2001.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**. Ilhéus: Editus, 1999.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

## APÊNDICE A

### ORDEM CRONOLÓGICA DOS PRINCIPAIS FATOS EM MACEIÓ

- 1611 – escritura mais antiga que trata da doação de uma casa na Pajuçara(COSTA)
  - 1673 – D.Pedro expede uma ordem para assentar em Maceió as bases de seu povoamento, bem como a construção de um forte no porto de Jaraguá
  - 1700 - criação da vila de Maceió: Rua do comércio, rua da Ladeira (Barão de Anadia), Rua da Boa Vista, Rua do Rosário, Rua da Rosa (rua do livramento), Rua da Igreja (dois de dezembro), Rua do Alecrim (Barão de Alagoas), Rua do Ferreiro (Melo Morais), Rua do Cotinguiba (Pç Deodoro), Trav. da Boa Vista (Rua Augusta), Trav. do Rosário (rua Domingos Moeda), Beco do Padre Francisco (Rua Ladislau neto).
  - 1700 - criação da comarca de Alagoas
  - 1762 – Apolinário Fernandes Padilha doa as parte de suas terras para a capela de S. Gonçalo, depois N.S.dos Prazeres<sup>1</sup>, demolida em 1850.
  - 1817 – Emancipação Política de Alagoas
  - 1817 – Maceió passa a ser capital da província
  - 1824 – toma posse o primeiro presidente da província, Dom Nuno Eugênio de Lossio e Seibnitz.
  - 1831 – abdicação e partida de D. Pedro para Portugal - todos os funcionários públicos portugueses foram suspensos e mandados para o Rio de Janeiro
  - 1840 – Abertura dos portos às Nações Amigas(ex.: importação: Inglaterra)
  - 1850 – demolição da Capela primitiva de N.S.dos Prazeres, para a construção da Catedral
  - 1851 – construção do Hospital de caridade (Santa Casa)
  - 1859 – visita de D.Pedro II com grande baile no Palacete do Barão de Jaraguá e, inauguração da Matriz de N.S. dos Prazeres
  - 1866 – baile no teatro Minerva, na rua do Macena.
  - 1870 – O município de Maceió, compreendia as freguesias de Maceió, Jaraguá e Pioca com uma população de 28.630hab.
  - 1879 – Academia Alagoana de Letras
  - 1880 – a Cidade é iluminada por 128 lampiões<sup>1</sup>
  - 1881 – 30.10 – Igreja do Senhor Bom Jesus dos Martírios
  - 1889 – construção de novas praças: largo das Princesas (Pça Deodoro), Largo dos martírios (Pça dos Martírios), Largo Sinimbu (Pça Sinimbu)
    - Primeiro recenseamento geral do país
    - Fundação da Fênix Alagoana, surge o baile de carnaval
  - 1898 – Lei 217 – torna como relógio oficial o da Igreja da catedral
  - 1890 e 1900 – aparecimento dos filmes de cinema em Maceió
  - 1903 – Construção do Palácio do Governo
  - 1904 – primeiro casamento da cidade realizado na Igreja dos martírios
-

- 1908 – surgimento do cinema propriamente dito – Teatro-Cinema Delícia(Rua João Pessoa)
- 1910 – Prefeitura Municipal e Teatro Deodoro
- 1912 – Clube de Regatas Brasil
- 1913 – criação do Clube dos Políticos; Centro Esportivo Alagoano
- 1913 – Teatro Polotheama (Praça sinimbu) e Cine-Teatro Floriano (cine São Luiz)
- 1915 – Mercado das flores, localizado onde hoje é a Praça dos palmares. Cine Odeon
- 1919 – Cine Moderno;
- 1922 – inaugurado o primeiro relógio oficial
- 1923 – Lei 167, abril - proíbe a construção de casas térreas na Rua do Comércio.
- 1927 – o prefeito Moreira Lima põe em linha reta a Rua do Açougue(1º de Março-hoje Moreira Lima)
- 1935 – violenta destruição das árvores do Centro urbano; Maceió sofre com a crise econômica do Nordeste; penetração do elemento sírio no centro comercial
- 1938 – Biblioteca Pública Municipal

## APÊNDICE B

### MODELO DE QUESTIONÁRIO

Olá, meu nome é Sandra. Sou aluna do Curso de mestrado da UFAL, cujo tema é a reestruturação do Centro comercial de Maceió. Portanto estou realizando uma pesquisa para identificar os principais problemas e a participação da comunidade na questão de melhoria do centro.

Você estaria disposto(a) a responder algumas perguntas sobre o centro? Por favor, sinta-se livre para expressar suas opiniões, porque não há respostas certas ou erradas. O questionário que preencheremos hoje não será marcado de qualquer maneira que possa identificá-lo.

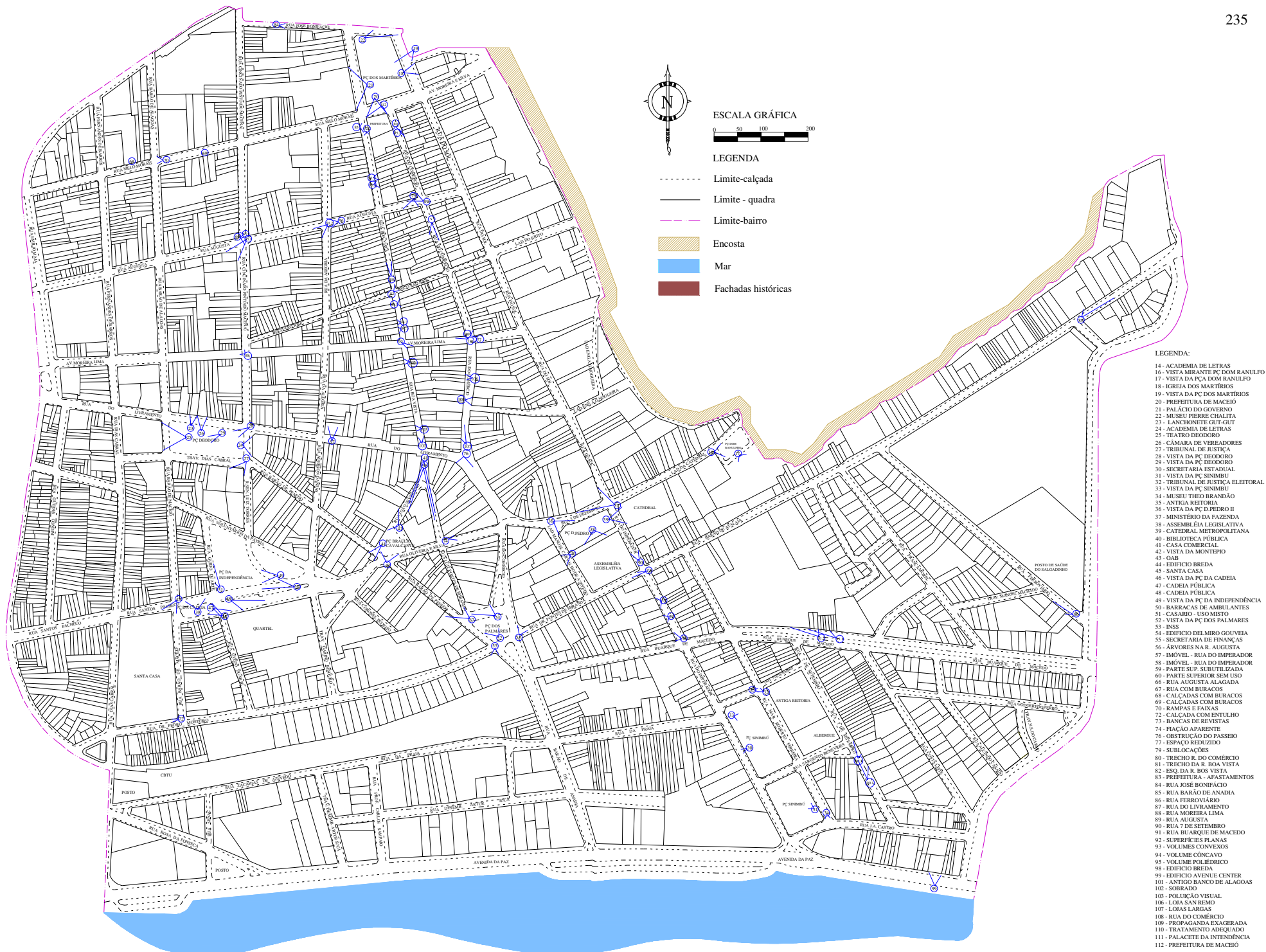
<b>CONSUMIDOR</b> RUA.....	
<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	Sexo (F) (M)                      Idade..... Escolaridade: ( ) Analfabeto   ( ) 1º grau   ( ) 2º grau   ( ) superior   ( ) pós-graduado..... Bairro onde mora .....      Naturalidade.....
<b>RELAÇÃO COM O CENTRO</b>	<b>Usuário</b> 1. Qual sua relação com o centro? ( ) morador ( ) consumidor ( ) passante ( ) empresário ( ) prof.liberal ( ) antigo morador ( ) outro
	<b>Frequência de uso</b> 10. Quantas vezes vem ao centro? ( ) diário    ( ) semanal .....dias por semana   ( ) quinzenal        ( ) mensal ..... dias por mês
	<b>Transporte</b> 11. Qual tipo de transporte você utiliza para vir ao centro? ( ) carro ( ) bicicleta ( ) a pé ( ) ônibus ( ) carroça    ( ) outro 12. Quando vem de carro usa estacionamento privado ou público? ( ) privado ( ) público ( ) próprio 13. Quanto tempo gasta de sua casa para chegar ao centro? ( ) menos de 5 min    ( ) entre 5 e 10 min        ( ) entre 10 e 15 ( ) entre 15 e 20 ( ) mais ..... <b>RECLAMAÇÕES DE TRANSPORTE:</b> ..... .....

	<p>Comparação</p>	<p>15. Prefere comprar no centro ou nos <i>shoppings</i>? ( ) centro ( ) <i>shopping</i>  16. Quais as vantagens de comprar no centro?  ( ) preços ( ) variedades ( ) atrativos ( ) conforto  ( ) segurança ( ) qualidade ( ) atendimento ( ) banheiro público  17. Quais as desvantagens de comprar no centro?  ( ) preços ( ) variedades ( ) atrativos ( ) conforto  ( ) segurança ( ) qualidade ( ) atendimento ( ) banheiro público  18. Quais as vantagens de comprar no <i>shopping</i>?  ( ) preços ( ) variedades ( ) atrativos ( ) conforto  ( ) segurança ( ) qualidade ( ) atendimento ( ) banheiro público  19. Quais as desvantagens de comprar no <i>shopping</i>?  ( ) preços ( ) variedades ( ) atrativos ( ) conforto  ( ) segurança ( ) qualidade ( ) atendimento ( ) banheiro público  20. Quais as vantagens de morar no centro?  ( ) transporte ( ) tranquilidade ( ) segurança ( ) proximidade de tudo ( )  outras.....  21. Quais as desvantagens de morar no centro?  ( ) transporte ( ) tranquilidade ( ) segurança ( ) proximidade de tudo ( )  outras.....  RECLAMAÇÕES  :.....  .....  .....</p>
	<p>Identidade</p>	<p>22. Gostaria que voltassem os nomes antigos das ruas?  ( ) rua da harmonia ( ) rua do sol  ( ) rua do ferreiro ( ) outras cite  23. Prefere as fachadas como estão ou como antigamente? ( ) antigas ( ) atuais  24. Conheceu o centro de antigamente? ( ) sim ( ) não  25. O que sabe a respeito da História do centro? ( ) nada ( ) só o que contam  cite.....  .....  .....  26. Quais os atrativos que gostava de antigamente e que acabou?  ( ) cinema ( ) lanchonete ( ) sorveteria ( ) peças de teatro ( ) shows musicais  ( ) danças do folclore  27. Que tipo de divertimento atrairia a população a vir no centro?  ( ) shows de música ( ) peças de teatro ( ) bonecos de fantoche ( ) local só de  churrasquinho ( ) praça de alimentação  ( ) outros  .....  28. Você considera a Rua General Hermes( depois da praça dos Martírios) como parte  do bairro centro?</p>

ESPAÇO URBANO	Principais problemas	<p>29. Quais os pontos negativos ou principais problemas que vê no centro?  <input type="checkbox"/> segurança <input type="checkbox"/> sujeira <input type="checkbox"/> arrumação <input type="checkbox"/> som alto <input type="checkbox"/> mau cheiro  <input type="checkbox"/> esgoto a céu aberto <input type="checkbox"/> preços <input type="checkbox"/> transporte <input type="checkbox"/> abrigo nos pontos  <input type="checkbox"/> menores de rua <input type="checkbox"/> desorganização <input type="checkbox"/> outros  cite.....</p> <p>30. Quais os pontos positivos, as potencialidades encontradas no centro?  <input type="checkbox"/> segurança <input type="checkbox"/> sujeira <input type="checkbox"/> arrumação <input type="checkbox"/> som alto <input type="checkbox"/> mau cheiro <input type="checkbox"/> esgoto a céu aberto <input type="checkbox"/> transporte <input type="checkbox"/> abrigo nos pontos <input type="checkbox"/> menores de rua <input type="checkbox"/> desorganização  <input type="checkbox"/> preços <input type="checkbox"/> variedades <input type="checkbox"/> atendimento <input type="checkbox"/> outros  cite.....</p>
	Infra-estrutura	<p>31. Os pisos das ruas são bons ou ruins de andar? <input type="checkbox"/> bom <input type="checkbox"/> ruim <input type="checkbox"/> regular</p> <p>32. E as calçadas, são estreitas?  <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> algumas <input type="checkbox"/> estreitas por causa dos camelôs</p> <p>33. Você vê muitos ratos ou outros animais passeando no centro?  <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> as vezes</p> <p>34. `A noite a iluminação é boa? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>35. Acha interessante transformar outras ruas em calçadão? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>Quais? <input type="checkbox"/> Beco São José <input type="checkbox"/> rua do Comércio <input type="checkbox"/> final da rua Moreira Lima  <input type="checkbox"/> rua Boa Vista – lateral do Bar do chope <input type="checkbox"/> rua do Livramento – em frente à Câmara de vereadores <input type="checkbox"/> outras.....</p> <p>36. Você encontra lixeiras com facilidade? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>37. Você vê muita sujeira nas ruas do centro? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>38. Você sente necessidade de mais bancos nos calçadões ? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>39. Já sentou nos bancos dos calçadões para descansar ou esperar alguém?  <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>40. Acha suficiente o número de orelhões do comércio? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>41. Sente-se seguro(a) ao andar no centro? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não</p> <p>42. Vê policiais circulando pelo centro? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> às vezes</p> <p>43. De que maneira os policiais poderiam melhorar seu desempenho?  <input type="checkbox"/> aumentar a quantidade <input type="checkbox"/> circular pelas ruas  <input type="checkbox"/> outra.....</p> <p>44. Sabe dizer os locais que mais vê os meninos de rua? ( cheira-cola ) ?  <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não  se sim, onde.....</p> <p>45. Que sugestões você daria para resolver o problema desses menores de rua?  .....  .....</p> <p>46. Em sua opinião Maceió necessita voltar a utilizar o trem urbano? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não  Porquê?.....  .....</p> <p>47. Você está satisfeito com o fluxo do trânsito e com os estacionamentos públicos no centro?  <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não <input type="checkbox"/> outra.....</p>

	Lojas/ Barracas	<p>48. Consegue ver o nome das lojas sem levantar a cabeça? ( ) sim ( ) não ( ) algumas</p> <p>49. O que acha das casas antigas cobertas de propagandas? ( ) feio ( ) bonito ( ) precisa melhorar</p> <p>50. As barracas colocadas para os camelôs, melhorou ou piorou o visual do centro? ( ) melhorou ( ) piorou ( ) são pequenas ( ) não tem iluminação</p> <p>52. Acha que a ventilação das lojas é agradável? ( ) sim ( ) não ( ) algumas</p> <p>53. Que tipo de ventilação acha mais adequada para as lojas? ( ) ventilador ( ) ar condicionado ( ) janelas</p> <p>54. Consegue ver a cor das mercadorias com clareza? ( ) sim ( ) não ( ) algumas</p> <p>55. A iluminação interna das lojas é boa ou ruim? ( ) boa ( ) ruim ( ) algumas são boas</p>
REQUALIFICAÇÃO	<p>56. Conhece algum tipo de campanha ou projeto para melhoria do centro? ( ) sim ( ) não</p> <p>57. Se sim, qual? .....</p> <p>58. Em sua opinião o governo do Estado tem se mostrado interessado às necessidades de melhorias no centro de Maceió? ( ) sim ( ) não</p> <p>59. Como fica o centro no período de festas? ( ) muita gente ( ) pouca gente ( ) um inferno ( ) muito cheio de ambulantes ( ) ruim de andar ( ) outro .....</p> <p>60. Como fica no período depois das festas? ( ) muita gente ( ) pouca gente ( ) um inferno ( ) muito cheio de ambulantes ( ) ruim de andar ( ) outro .....</p> <p>61. Você sabe das mudanças que a Prefeitura quer fazer no centro? ( ) sim ( ) não</p> <p>62. Concorda com as modificações? ( ) sim ( ) não</p> <p>63. Concorda com a mudança dos camelôs para o local onde hoje é a Ceasa, se houver toda uma boa estrutura? ( ) sim ( ) não ( ) talvez</p> <p>64. Por quê? ..... .....</p> <p>65. Acharia interessante morar no centro? ( ) sim ( ) não Porque.....</p>	
	<p>O que fazer?.....</p> <p>Porquê?.....</p> <p>Como?.....</p>	
DATA...../...../.....	HORÁRIO:	





APÊNDICE C - Mapa geral de todas as fotos  
Fonte: Base cartográfica SMCCU, 2003.  
Desenho: SANTOS, 2004.

## APÊNDICE D

### DADOS QUANTITATIVOS

**ÁREA DE MACEIÓ:** 508 Km<sup>2</sup>

<sup>2</sup>População(1872) : 27.703 hab

<sup>3</sup>População(1890) : 31.498 hab

<sup>4</sup>População(1900) : 36.427 hab

<sup>5</sup>População(1920) : 74.166 hab

<sup>6</sup>População(1925) : 89.937 hab

<sup>7</sup>População(1938) : 143.395 hab

<sup>8</sup>População(2000) : 796.842 hab

**ÁREA:** limite pela Prefeitura – 1.504.931,5554 m<sup>2</sup>

**QUADRAS:** 92

**RUAS:** 70

1. Avenida Aspirante Alberto Melo Da Costa
2. Avenida Da Paz
3. Avenida Doutor Francisco De Menezes
4. Avenida Ferroviária
5. Avenida Moreira E Silva
6. Avenida Moreira Lima
7. Beco São José
8. Ladeira Boa Vista
9. Ladeira Da Catedral
10. Ladeira Do Brito
11. Ladeira Dos Martírios
12. Ladeira Manoel Ramalho De Azevedo
13. Rua Doutor Guedes Gondim
14. Rua Agerson Dantas
15. Rua Ambrosio Lira
16. Rua Augusta
17. Rua Barão De Alagoas
18. Rua Barão De Anadia

---

<sup>2</sup> Craveiro Costa, Maceió.1981

<sup>3</sup> Craveiro Costa, Maceió.1981

<sup>4</sup> Craveiro Costa, Maceió.1981

<sup>5</sup> Craveiro Costa, Maceió.1981

<sup>6</sup> Craveiro Costa, Maceió.1981

<sup>7</sup> Craveiro Costa, Maceió.1981

<sup>8</sup> Censo demográfico, IBGE

19. Rua Barão De Atalaia
20. Rua Barão De Maceió
21. Rua Barão De Penedo(antiga Rua Nova)<sup>9</sup>
22. Rua Boa Vista
23. Rua Buarque De Macedo
24. Rua Cincinato Pinto
25. Rua Comendador Teixeira Bastos
26. Rua Coronel Mendes Da Fonseca
27. Rua Costa Leite
28. Rua Da Alegria
29. Rua Da Praia
30. Rua Desembargador Artur Jucá
31. Rua Dias Cabral
32. Rua Do Comercio
33. Rua do sol(15 de novembro)
34. Rua Do Imperador
35. Rua Do Livramento
36. Rua Dois De Dezembro
37. Rua Doutor Pontes De Miranda
38. Rua Doutor Silvério Jorge
39. Rua Emilio Maia
40. Rua França Morel
41. Rua Godofredo Ferro
42. Rua Guido Duarte
43. Rua João Severiano
44. Rua Joaquim Antonio de Castro
45. Rua Joaquim Távora
46. Rua Jose Bonifácio
47. Rua Luiz Pontes De Miranda
48. Rua Marechal Roberto Ferreira
49. Rua Melo Moraes
50. Rua Oliveira e Silva
51. Rua Prof Domingos Moeda
52. Rua Professor Bento
53. Rua Professor Carlos Sampaio
54. Rua Rosa Da Fonseca
55. Rua Santos Pacheco
56. Rua Sargento Benevides
57. Rua Senac
58. Rua Senador Luiz Torres

---

<sup>9</sup> Craveiro Costa

59. Rua Sete De Setembro
60. Rua Voluntários Da Pátria
61. Rua Zacarias De Azevedo
62. Travessa Barão De Atalaia
63. Travessa Desembargador Artur Jucá
64. Travessa Dias Cabral
65. Travessa França Morel
66. Travessa Gabino Besouro
67. Travessa Godofredo Ferro
68. Travessa Misael Domingues
69. Travessa Sete De Setembro
70. Travessa N.S. do Carmo
71. próxima à quadra

#### **PRAÇAS=10**

- |                             |                                    |
|-----------------------------|------------------------------------|
| 1. parque Rio Branco        | 6. praça Dom Ranulfo               |
| 2. praça Bráulio Cavalcante | 7. praça dos Palmares              |
| 3. praça da Independência   | 8. praça Joaquim Leão              |
| 4. praça Deodoro            | 9. praça Marechal Floriano Peixoto |
| 5. praça Dom Pedro II       | 10. praça Visconde de Sinimbu      |

#### **ÁRVORES - 389**

#### **LOJAS=70 TIPOS**

- |                         |                           |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. alfarrábio           | 19. computadores          |
| 2. açougue              | 20. confecções            |
| 3. água                 | 21. cosméticos            |
| 4. antenas              | 22. decoração             |
| 5. aquários             | 23. drogaria              |
| 6. artigo religioso     | 24. eletrodomésticos      |
| 7. aviamentos           | 25. fábrica de uniformes  |
| 8. bebes                | 26. faixas e placas       |
| 9. bolsas               | 27. flores                |
| 10. borrachas           | 28. fotografia            |
| 11. brindes             | 29. funerária             |
| 12. brinquedos          | 30. gesso                 |
| 13. calçados            | 31. gráfica               |
| 14. calcinhas           | 32. importados            |
| 15. cama, mesa, banho   | 33. instrumentos musicais |
| 16. cd's                | 34. joalheria             |
| 17. aparelhos celulares | 35. laticínio             |
| 18. colchões            | 36. livraria              |

- |                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 37. malhas                          | 54. papelaria                  |
| 38. manequim                        | 55. parafusos                  |
| 39. mantimentos                     | 56. peças                      |
| 40. materiais elétricos e ferragens | 57. perfumaria                 |
| 41. materiais esportivos            | 58. pesca                      |
| 42. materiais para festas           | 59. presentes                  |
| 43. material de construção          | 60. produtos agropecuários     |
| 44. material de limpeza             | 61. produtos para cabeleireira |
| 45. material hidráulico             | 62. produtos naturais          |
| 46. mosquiteiros                    | 63. pulseiras                  |
| 47. motores e bombas                | 64. refrigeração               |
| 48. motos                           | 65. talheres                   |
| 49. moveis                          | 66. tecidos                    |
| 50. niquelagem                      | 67. telefones                  |
| 51. óticas                          | 68. tijolos                    |
| 52. ovos                            | 69. tintas                     |
| 53. panelas                         | 70. ventiladores               |

### **SERVIÇOS=77 TIPOS**

- |                             |                           |
|-----------------------------|---------------------------|
| 1. academia                 | 24. conserto de relógios  |
| 2. advocacia                | 25. conserto de roupas    |
| 3. assessorias              | 26. consertos de relógios |
| 4. associações              | 27. consórcio             |
| 5. auto escola              | 28. contador              |
| 6. autorizada               | 29. correios              |
| 7. bancos                   | 30. creche                |
| 8. bar                      | 31. cursinho              |
| 9. boate                    | 32. dedetização           |
| 10. borracharia             | 33. delegacia             |
| 11. capoteiro               | 34. dentista              |
| 12. carimbos                | 35. editoras              |
| 13. cartório                | 36. empréstimos           |
| 14. cartuchos               | 37. encanador             |
| 15. chaveiro                | 38. escola                |
| 16. clínicas                | 39. espaço cultural       |
| 17. clube de idosos         | 40. estacionamento        |
| 18. clubes                  | 41. galeria de arte       |
| 19. cobranças               | 42. hotel                 |
| 20. coleta de lixo          | 43. igrejas               |
| 21. comunicação visual      | 44. jogos                 |
| 22. conselhos profissionais | 45. laboratórios          |
| 23. conserto de panelas     | 46. lanchonete            |

- |                          |                     |
|--------------------------|---------------------|
| 47. lava jato            | 63. salão de beleza |
| 48. lavanderia           | 64. sapateiro       |
| 49. leilões              | 65. seguradora      |
| 50. loteria              | 66. serigrafia      |
| 51. maçonaria            | 67. serralharia     |
| 52. massagem             | 68. sindicatos      |
| 53. médicos              | 69. som de carro    |
| 54. museu                | 70. teatro          |
| 55. oficina mecânica     | 71. telefonia       |
| 56. padaria              | 72. tribunais       |
| 57. pet shop             | 73. turismo         |
| 58. plano de saúde       | 74. videntes        |
| 59. porteiro             | 75. vidraçaria      |
| 60. posto de combustível | 76. vigilância      |
| 61. reparos              | 77. xérox           |
| 62. restaurante          |                     |

### **ÓRGÃOS DO GOVERNO**

1. Órgãos municipais - 9
2. Órgãos estaduais - 40
3. Órgãos federais - 16
4. ONG'S - 10

### **HORÁRIO DAS MISSAS:**

Catedral Metropolitana – seg/sex – 18:00h / sab – 19h30 / dom. - 6:30 e às 19:00h

N.S.do Rosário – seg/sab - 6:00h e 17:00 / dom. 12:00h

Bom Jesus dos Martírios – terças – 18h30 / dom. 7:00h/ todos os dias às 12:00h

N.S.do livramento – toda a semana – 7:30 / terças – 12:00h / dom. 7:30 e 11:00h

São Benedito – toda a semana – 7:00h / e, sábado a tarde – 16:30h / dom. 6:30 e 19:00h

## **ANEXO 01**

### **DECRETO MUNICIPAL N.º 5.700**

DIÁRIO OFICIAL

DECRETO N.º 5.700, 02 DE OUTUBRO DE 1997.

Institui a zona especial de preservação 2 (zep-2) e dá outras providências.

**A PREFEITA DO MUNICÍPIOS DE MACEIÓ, no uso de suas atribuições que lhe confere o artigo 1º, parágrafo único da Lei Municipal N.º 4.545, de 14 de novembro de 1996,**

**DECRETA:**

#### **CAPÍTULO I**

**DA INSTITUIÇÃO E SETORIZAÇÃO DA ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO 2 (ZEP-2)**

**Art. 1º - Fica instituída a Zona Especial de Preservação 2 (ZEP-2), constituída pelo sítio histórico do Comércio, considerada área de interesse histórico e arquitetônico, tendo a sua preservação dirigida à vocação comercial, de lazer, de cultura e turística.**

**Parágrafo único – A Zona Especial de Preservação 2 (ZEP-2) é constituída de um único setor:**

**I – Setor de Preservação Rigorosa – SPR, sendo a área constituída pelo núcleo que mantém a morfologia urbana e a tipologia das edificações de interesse histórico e arquitetônico, sujeitando-se por isso a rígido controle das edificações.**

**Art. 2º - É parte integrante desse Decreto, como complemento do seu texto, o anexo I – Descrição literal do polígono de preservação da ZEP-2.**

#### **CAPÍTULO II**

#### **DOS CRITÉRIOS E ÍNDICES ESPECÍFICOS DO SETOR DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA**

**Art.3º - Em todo o setor de preservação rigorosa os usos deverão ser adequados à edificação, entendendo-se como tal o respeito à integridade física e arquitetônica do imóvel e a preservação da relação da vizinhança.**

**Art. 4º - As modificações no parcelamento do solo inclusive remembramento e desmembramento dos imóveis integrantes do SPR, só serão permitidos em casos excepcionais a critério do órgão competente.**

**Parágrafo Único – Considera-se casos excepcionais:**

**I – Voltar ao parcelamento original; e**

**II – Viabilizar a implantação de empreendimentos que se destinem a usos de interesses da área.**

**Art.5º - Será permitida para o SPR, a ligação interna entre imóveis não remembrados mediante solicitação e apresentação de contrato de locação, documento de posse ou permissão do uso dos imóveis.**

**Parágrafo Único – Nos casos de imóveis com diferentes proprietários, a ligação interna entre imóveis não remembrados será permitida, sendo exigido, além da solicitação e apresentação da documentação para uso ou de posse dos imóveis, um contrato específico entre as partes para essa finalidade.**

**Art.6º - Não será permitido nenhum tipo de demolição na SPR, sem a prévia autorização do órgão competente da Prefeitura Municipal de Maceió, ficando o infrator a multa nunca inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel.**

**Art.7º - Fica criado o Conselho de Análise da ZEP-2, que ficará assim composto:**

- I – 02 (dois) membros da Secretaria Municipal de Planejamento;**
- II – 02 (dois) membros da Secretaria Municipal de Controle Urbano;**
- III– 02 (dois) membros do Escritório Técnico de Preservação de Jaraguá e do Comércio;**
- IV – 01 (um) membro do Clube de Diretores Lojistas;**
- V – 01 (um) membro da Associação dos Retalhista;**
- VI – 01 (um) membro da Associação Comercial; e**
- VII – 01 (um) membro da Câmara Municipal de Maceió.**

**Art. 8º - O Conselho de análise da ZEP-2, terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da publicação deste, para sugerir regulamentação das normas para:**

- I – Mobiliário urbano e serviço de infra-estrutura na ZEP-2;**
- II – Proteção ao Meio Ambiente Natural e Urbano da ZEP-2;**
- III – Usos que terão suas instalações permitidas e dos usos que receberão incentivos; e**
- IV – Taxa de ocupação, gabarito e afastamentos.**

**Art. 9º - A taxa de ocupação, gabarito e afastamentos, bem como os usos permitidos para a ZEP-2, obedecer-se o Código de Edificação do Município de Maceió, em vigência até estabelecimento de parâmetros específicos para a ZEP-2.**

**Parágrafo Único – Os parâmetros edílios especificados na Lei Municipal nº 4.545, de 14 de novembro de 1996, devem ser atendidos e apenas complementados pelo Código de Edificação, Urbanismo e Postura do Município de Maceió.**

**Art.10 – Os benefícios de que trata o artigo 32, itens I,II e III, da Lei Municipal nº 4.545/96, somente serão concedidos às edificações que tiverem suas fachadas com algum valor histórico.**

**Parágrafo Único – O reconhecimento do valor histórico das edificações dar-se-á das seguintes formas:**

- I – Requerido pelo proprietário ao órgão competente;**
- II – Identificado pela administração e publicado no Diário Oficial do Município por Decreto; e**
- III – Quando da análise do requerimento de intervenção no imóvel, pela necessidade de manutenção da edificação.**

**Art.11 – Todas as intervenções nas edificações reconhecidas como de valor histórico na área interna da poligonal que define o setor de preservação rigorosa –SPR, deverão contribuir para a manutenção e/ou restauração da feição original do conjunto, ficando as demolições restritas especificamente à eliminação de acréscimo desvinculados do contexto arquitetônico ou à necessidade de substituir elementos que serão reconstituídos mediante liberação do licenciamento pelo órgão municipal competente.**

**Art. 12 – Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.**

**Maceió, 01 de outubro de 1997.**

**KÁTIA BORN RIBEIRO**

**Prefeita**



## ANEXO 02

### LEI MUNICIPAL Nº 4.545, DE 14 DE NOVEMBRO DE 1.996

Institui normas gerais de proteção a edificação ou a conjunto de edificações, cujas expressões arquitetônicas ou históricas constituam o Patrimônio Cultural Edificado de Maceió, disciplina a preservação desses bens e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE MACEIÓ decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

#### CAPÍTULO I

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º - Ficam instituídas as normas gerais de proteção as Zonas Especiais de Preservação (ZEP), compostas por edificações em conjuntos e/ou edificações isoladas, cujas expressões arquitetônicas ou históricas constituam o Patrimônio Cultural Edificado de Maceió, tendo em vista os seguintes objetivos:

- I - Assegurar a proteção e o disciplinamento da preservação do Patrimônio Cultural Edificado do Município de Maceió;
- II - Permitir a delimitação de zonas especiais para a preservação desse Patrimônio;
- III - Instituir um regime especial para as mesmas zonas em relação à legislação urbanística própria do Município de Maceió;
- IV - Criar benefícios fiscais de estímulo às atividades turísticas e de preservação.

Parágrafo Único - O Chefe do Executivo Municipal, mediante decreto, estabelecerá cada Zona Especial de Preservação (ZEP) aprovando seu respectivo regulamento e destinação, detalhando as normas edilícias e de uso e ocupação, de aplicação específica para cada uma das ZEP instituídas.

Art. 2º - As Zonas Especiais de Preservação (ZEP), poderão ser subdivididas em Setores de Preservação Rigorosa (SPR) e Setores de Preservação Ambiental (SPA).

§ 1º - Considera-se, para os efeitos desta Lei, Setor de Preservação Rigorosa (SPR), o espaço urbano contendo qualquer edificação ou conjunto de edificações, instituídas como Patrimônio Cultural Edificado de Maceió, sujeitos, por isso, a um rígido controle das intervenções edilícias e urbanísticas de modo a impedir intervenções ou não intervenções que provoquem o seu perecimento ou que interfiram nas suas características, alterando-lhe a feição original ou ambiência.

§ 2º - Considera-se, para os efeitos desta Lei, Setor de Preservação Ambiental (SPA), o espaço urbano de entorno aos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), visando atenuar a interferência paisagística da urbanização sob estas áreas.

Art. 3º - A proteção ao Patrimônio Cultural Edificado de Maceió, deverá ser exercida pelo Poder Público Municipal com a colaboração da comunidade, por meio de vigilância e execução das obras de conservação, reparação ou restauração.

§ 1º - Considera-se, para os efeitos desta Lei, Obra de Conservação, a intervenção de natureza preventiva, que consiste na manutenção do Bem Cultural a ser preservado.

§ 2º - Considera-se, para os efeitos desta Lei, Obra de Reparação, a intervenção de natureza corretiva, que consiste na substituição, modificação ou eliminação de elementos estranhos ou incompatíveis com a unidade arquitetônica do conjunto ou edifício isolado a ser preservado.

§ 3º - Considera-se, para os efeitos desta Lei, Obra de Restauração, a intervenção, também de natureza corretiva, que consiste na reconstituição das características originárias de imóvel, mediante a recuperação da estrutura afetada e dos elementos destruídos, danificados ou descaracterizados ou, ainda, o expurgo de elementos estranhos ao Bem Cultural a ser preservado.

## CAPÍTULO II

### DOS USOS E ÍNDICES URBANÍSTICOS A SEREM ADOTADOS PARA AS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO (ZEP)

Art. 4º -Cada Zona Especial de Preservação (ZEP) deverá adotar, no espaço interior da poligonal delimitada através do Decreto, seus específicos índices urbanísticos, dentre os seguintes:

- I - Taxa de ocupação, sendo o percentual expresso pela relação entre a projeção da área edificada sobre o plano horizontal e a área do terreno;
- II - Gabarito, sendo a altura máxima permitida para a edificação;
- III - Afastamentos, sendo as distâncias mínimas entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, medidas perpendicularmente a estas últimas.

Art. 5º -Os Usos Permitidos e os usos e atividades que receberão incentivos fiscais, nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), deverão ser determinados nos seus específicos decretos regulamentadores.

Art. 6º -Aos usos que não estejam definidos como Permitidos, nas zonas ou setores, pelo Decreto regulamentador específico da Zona Especial de Preservação (ZEP), regularmente instalados antes da vigência do Decreto, fica vedada a ampliação de suas instalações e atividades.

## CAPÍTULO III

### DAS NORMAS GERAIS PARA OBRAS E PARCELAMENTO DO SOLO NAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO (ZEP)

#### SEÇÃO I

##### DAS NORMAS GERAIS

Art. 7º -As obras novas nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), não poderão reduzir a visibilidade dos monumentos ou do conjunto arquitetônico.

Art. 8º -Quando a regulamentação própria da Zona Especial de Preservação (ZEP), não dispuser sobre o remembramento ou desmembramento de terrenos ou de edificações, não poderão ser aprovados projetos de loteamento, modificações de loteamento, remembramento ou desmembramento, nesse espaço.

#### SEÇÃO II

##### DAS NORMAS PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO RIGOROSA (SPR)

Art. 9º -As construções, bem como as obras de Conservação, Reparação ou Restauração projetadas, respectivamente, para terrenos e para edificações situadas em Setor de Preservação rigorosa (SPR), submeter-se-ão às normas desta Lei e da regulamentação própria da Zona Especial de Preservação (ZEP) a que pertença.

§ 1º - Os projetos de construção, os de reparação de edificações, bem como os de parcelamento do solo em Setor de Preservação Rigorosa (SPR), que se achem em tramitação na Prefeitura de Maceió, ainda sem aprovação na data da declaração da respectiva Zona Especial de Preservação (ZEP), sujeitar-se-ão às disposições estabelecidas para a mesma.

§ 2º - Os interessados terão o prazo de 60 (sessenta) dias, a partir da declaração da Zona Especial de Preservação (ZEP), para adequar os seus respectivos projetos às normas que venham a ser estabelecidas, sem o que, decorrido o prazo, serão arquivadas com indeferimento as solicitações de aprovação.

Art. 10º - São consideradas de interesse para a revalorização das Zonas Especiais de Preservação (ZEP), as obras de Conservação, Restauração e Reparação, tais como:

- I - Eliminação de acréscimos, comprovadamente desvinculados do contexto arquitetônico e ambiental;
- II - Modificação das fachadas, restabelecendo as relações compatíveis com as dimensões do imóvel e da vizinhança imediata, utilizando elementos de acabamento adequado ao conjunto;

III - Recomposição dos telhados no que se refere aos materiais, disposição e detalhes, com eliminação dos elementos incompatíveis com as características da edificação e do conjunto;

IV - Consolidação de estrutura, que evite danos futuros ao imóvel.

Parágrafo Único - A Restauração e/ou Reparação das edificações e ruínas deverá ficar condicionada à existência de documentação ou indícios no local, devendo o projeto ser precedido por pesquisa histórica ou arqueológica e prospecção no local.

Art. 11º - Nas edificações que conservam preservado o traçado da planta, deverá ser respeitada a integridade arquitetônica do imóvel nas modificações que se fizerem necessárias, como instalação de sanitários, cozinha e mezanino.

Art. 12º - Área de permanência não prolongada como sanitários e áreas de serviços poderão ter tiragem de ar mecânica ou serem ventilados através de dutos horizontais que tenham área mínima da secção de 0,15m<sup>2</sup>, com dimensão mínima de 0,30m.

Art. 13º - Os poços e áreas de iluminação e ventilação deverão ter área mínima de 2,00m<sup>2</sup> com dimensão mínima de 1,00m de lado e serem parcialmente recobertos com telha de capa.

Art. 14º - As obras novas nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), deverão se integrar ao conjunto (vizinhança) nos aspectos de volumetria, implantação no terreno, tipo e inclinação da cobertura, materiais de revestimento externo, inclusive esquadrias e respeitarão nas fachadas a relação cheios/vazios para abertura dos vãos.

Art. 15º - Em qualquer caso, as construções e obras de Conservação, Reparação ou Restauração situadas em Setor de Preservação Rigorosa (SPR) respeitarão a volumetria e a feição do imóvel, de per si e em relação à escala e à forma do conjunto em que esteja situado, para assegurar as suas características originais e para manter:

I - O gabarito e o número de pavimentos do prédio existente, nos casos de obra de reparação ou restauração, e do que preexistiu no terreno, no caso de construção;

II - A escala e as características arquitetônicas do conjunto, quando se tratar de construção em terrenos antes não edificadas;

III - A implantação do prédio no terreno, quanto à taxa de ocupação e à área construída, vedada a possibilidade de recuo frontal ou afastamento lateral antes inexistente, ainda que compensado;

IV - A forma e inclinação da cobertura;

V - Os materiais de revestimento das paredes e da cobertura, inclusive pintura;

VI - Os vãos de circulação, ventilação, iluminação e insolação voltados para o espaço externo, bem como os materiais de vedação dos mesmos.

Art. 16º - Internamente os edifícios, localizados em Setor de Preservação Rigorosa (SPR), podem sofrer modificações desde que não provoquem alteração no seu aspecto externo, podendo ser analisados em condições especiais em relação ao código de edificações do Município.

Art. 17º - Nos Setores de Preservação Rigorosa, os revestimentos de paredes, pisos e forros dos cômodos que se abrem para os logradouros, devem ser compatíveis com as características da edificação e do conjunto.

Art. 18º - Nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), não poderão ficar aparente nas fachadas e empenas:

I - Tubulações para escoamento de águas pluviais e esgotos;

II - Aparelhos de ar-condicionado.

Parágrafo Único - No caso de edificações antigas que tenham tubulações originalmente aparentes, estas deverão permanecer.

Art. 19º - Não será permitida, nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), abertura de esquadrias na águas dos telhados voltados para o logradouro, podendo haver aberturas nos telhados voltados para os fundos desde que não haja modificação na empena nem na localização e na altura da cumeeira original e essa abertura não ultrapasse 2/3 da largura da edificação.

Art. 20º - Não será permitida, nos Setores de Preservação Rigorosa (SPR), a instalação de toldos nas fachadas voltadas para o logradouro.

Art. 21º - Para preservação do sítio formado pelo bem ou conjunto de bens de valor cultural e seu entorno, objetivamente delimitado pelo perímetro do Setor de Preservação Rigorosa (SPR), fica proibido:

- I - A realização de obras de desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento, derrubada de árvore, bem como qualquer outra modificação de relevo ou da paisagem que interfira na sua ambiência;
- II - O uso de revestimento superficial, qualquer que seja a qualidade do material empregado, nos logradouros públicos onde ainda não haja, bem como a substituição do revestimento existente ou o seu capeamento com material de natureza diversa do original;
- III - A implantação de redes aéreas, elétricas e telefônicas;
- IV - A instalação e funcionamento ou permanência de atividade incompatível com a natureza do sítio ou que ponha em risco a sua integridade física.

Parágrafo Único - O órgão competente da Prefeitura da Cidade de Maceió notificará todo aquele - pessoa física ou jurídica - que exerça atividade cuja natureza, pelas instalações ou equipamento necessários ao funcionamento, não se faça compatível aos usos para ela previstos, concedendo-lhe prazo para conformar-se à situação estabelecida no correspondente Decreto regulamentador ou transferir-se para outra localidade.

### SEÇÃO III

#### DAS NORMAS PARA OS SETORES DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL (SPA)

Art. 22º -O controle sobre o Setor de Preservação Ambiental (SPA) se exercerá quanto ao parcelamento e ocupação do solo e quanto à disciplina dos usos definidos em Decreto, observados os seguintes princípios:

- I - Estabelecimento da área do lote mínimo que condicionará o parcelamento do solo;
- II - Fixação da taxa de ocupação do terreno e do gabarito das edificações;
- III - Definição dos usos permitidos e estabelecimento de microzonas de atividades, se necessários.

Art. 23º -Incidem, ainda, sobre o Setor de Preservação Ambiental (SPA), as seguintes restrições:

- I - Quando a ZEP for localizada em área urbanificada, ficam proibidas ações que impliquem descaracterização da trama urbana, tais como abertura, supressão ou alargamento de vias e remembramento de lotes, a não ser em casos permitidos na regulamentação de cada ZEP;
- II - Não serão permitidas obras de desmonte, terraplanagem, aterro, desmatamento, derrubada de árvores, bem como qualquer outra que modifique sua paisagem natural;
- III - É vedada a colocação de Veículo de Divulgação, em terreno vago e na coberta ou no topo de prédio nela situado.

Art. 24º -Existindo poços para ventilação e iluminação de vãos internos, estes deverão ter uma área mínima de 2,00m² e dimensão mínima de 1,00m

### CAPÍTULO IV

#### DAS NORMAS ADMINISTRATIVAS

Art. 25º -Todos os planos para a aprovação de projetos, licenciamento de alvarás e novos usos na ZEP deverão ser submetidos à apreciação do órgão municipal competente.

Art. 26º -Na concessão de alvará de construção, ampliação, reforma, restauração ou reparos, a Prefeitura Municipal respeitará as exigências contidas nesta Lei Municipal, e levará em consideração:

- I - O Código de Edificações e Código de Urbanismo do Município;
- II - As legislações estadual e federal pertinentes;
- III - A preservação urbana do conjunto histórico.

Art. 27º -Na concessão de alvará de construção, ampliação, reforma, restauração ou reparos deverão ser observadas as seguintes fases de análise:

- I - Estudo de viabilidade de projeto;
- II - Projeto definitivo.

§ 1º -Entende-se por estudo de viabilidade de projeto, uma análise prévia da intervenção a ser feita no imóvel.

§ 2º -Entende-se por projeto definitivo, o projeto executivo final.

Art. 28º -Para o estudo de viabilidade de projeto o requerente deverá se dirigir ao órgão técnico municipal responsável pela preservação, apresentando os seguintes documentos:

- I - Requerimento solicitando parecer favorável;
- II - Levantamento fotográfico da edificação;
- III - Apresentação do levantamento físico do imóvel;
- IV - Anteprojeto da obra pretendida.

Art. 29º -Para a aprovação do projeto definitivo o requerente deverá se dirigir ao órgão de controle urbanístico do município (SMDU) com os seguintes documentos:

- I - Apresentação do parecer favorável ao estudo de viabilidade;
- II - 3 cópias do projeto arquitetônico completo registrado no CREA;
- III - Título de propriedade do imóvel;
- IV - Apresentação de inscrição municipal do técnico responsável pela obra;
- V - Certidão negativa de débito com a fazenda municipal.

Art. 30º -Quando se tratar de construção nova, reforma, restauração ou ampliação do imóvel para atender às necessidades inerentes a atividade proposta, somente será concedida a licença de localização e funcionamento após a liberação do Habite-se do imóvel.

Art. 31º -O proprietário do imóvel situado em Zona Especial de Preservação (ZEP) que infringir quaisquer das normas constantes desta Lei e do Decreto que aprovar a regulamentação própria da área, estará sujeito às seguintes penalidades:

- I - Embargo da obra licenciada em que não estiver sendo obedecida o projeto aprovado ou as normas desta Lei;
- II - Interdição do prédio, da instalação ou do funcionamento da atividade não compatível com os usos previstos para a Zona Especial de Preservação (ZEP) e que ponha em risco sua inteireza, após a expiração do prazo estabelecido no instrumento de notificação para que seja regularizada a atividade ou sua transferência para outro local;
- III - Demolição das obras realizadas sem o necessário licenciamento ou em desacordo com o projeto aprovado;
- IV - Retirada de veículo de divulgação instalado em local proibido ou, estando em local permitido, quando não precedida do necessário licenciamento pelo órgão competente;
- V - Multa de 10% (dez por cento) a 50% (cinquenta por cento) do valor venal do imóvel, nunca inferior a 10% (dez por cento).

§ 1º -O infrator que incorrer nas penalidades previstas nos itens III e IV deste artigo, será intimado a, no prazo então concedido, que não poderá ser superior a 120 (cento e vinte) dias, atender às providências previstas nesses dispositivos e a promover a restauração da feição original do imóvel.

§ 2º -Não cumprida a intimação no prazo concedido, o município deverá:

- I - Promover a Ação de Nunciação de Obra Nova;
- II - Executar as obras de neutralização, retirada ou demolição necessárias, conforme o caso, promovendo a cobrança judicial das despesas, contra o proprietário do imóvel;
- III - Promover a desapropriação do imóvel, requerendo a emissão imediata da posse;
- IV - Suspender automaticamente o benefício fiscal que lhe tenha sido concedido;
- V - Comunicar ao Ministério Público, para proposição de Ação Civil Pública.

Art. 32º -Fica o Prefeito da Cidade de Maceió autorizado a conceder os seguintes benefícios fiscais ao particular que promover a conservação, reparação ou restauração do imóvel de sua propriedade localizado em SPR:

- I - Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo prazo de até dois (02) anos, quando a atividade preservadora tiver sido de conservação;
- II - Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo prazo de até cinco (05) anos, quando a atividade preservadora tiver sido de reparação;
- III - Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo prazo de até dez (10) anos, quando a atividade preservadora tiver sido de restauração;
- IV - Isenção da taxa relativa à concessão de licença para execução de obras de construção, conservação, reparação ou restauração, que se conforme com as normas estabelecidas nesta Lei e com regulamentação própria da ZEP baixada por Decreto;
- V - Isenção da taxa relativa à concessão de licença de instalação e funcionamento de usos que receberão incentivos fiscais, na conformidade do Decreto regulamentador;

VI - Redução em 20% das alíquotas do Imposto sobre Serviços (ISS), para as atividades que receberão incentivos fiscais, na conformidade do Decreto regulamentador, pelo prazo de 01 (um) ano.

Art. 33º - Fica o Prefeito da Cidade de Maceió autorizado a conceder os seguintes incentivos fiscais quando da transferência para fora da ZEP de atividade não compatível com os usos para ela previstos no seu respectivo decreto regulamentador:

I - Isenção da taxa relativa à concessão de licença para instalação e funcionamento noutra localidade;

II - Isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), quando para transferência forem realizados obras:

a) de construção, pelo prazo de até 5 (cinco) anos;

b) de reforma, pelo prazo de até 2 (dois) anos.

III - Isenção da taxa relativa à concessão de licença para execução das obras a que se refere o inciso II, deste artigo.

## CAPÍTULO V

### DOS VEÍCULOS DE DIVULGAÇÃO NAS ZONAS ESPECIAIS DE PRESERVAÇÃO

Art. 34º - Os veículos de divulgação somente poderão ser instalados em Zonas Especiais de Preservação observando os dispositivos desta Lei.

Parágrafo Único - Considera-se, para os efeitos desta Lei, veículos de divulgação, quaisquer equipamentos presentes ou visíveis dos logradouros públicos para transmitir mensagens visuais sobre estabelecimentos, produtos, idéias, marcas, pessoas ou coisas, bem como outras informações de interesse da comunidade, classificando-se em:

I - Mural;

II - Letreiro;

III - Painel;

IV - Faixa;

V - Outdoor;

VI - Outros modelos que se enquadram na definição deste parágrafo.

Art. 35º - O veículo de divulgação mural, caracterizado pela execução de pintura de reconhecida qualidade artística, realizada diretamente sobre o muro e/ou fachada cega de edificação, é permitido com as seguintes restrições:

I - Não prejudicar a numeração do imóvel e sinalização toponímica onde estiver pintado;

II - Não utilizar tinta refletiva na execução;

III - Ser executado por artista plástico autorizado;

IV - Ser autorizado pelo ocupante do imóvel;

V - Possuir dimensão mínima de 4,00 m²;

VI - Não ter espaço, para anúncio do patrocinador superior a 10% da área total.

Art. 36º - O veículo de divulgação letreiro, caracterizado por identificar o estabelecimento ou a edificação, através de nomes, denominações, logotipos e emblemas, sem existir qualquer aspecto publicitário, promocional ou de propaganda, devendo estar contido ou próximo ao que identifica ou denomina, é permitido com as seguintes restrições:

I - Somente será permitido um letreiro por estabelecimento ou edificação, seguindo as especificações de:

a) pintadas diretamente sobre a parede; ou

b) pintadas sobre peça de madeira ou metal; ou

c) fundidos em metal.

II - Os letreiros pintados diretamente sobre a parede não deverão interceptar elementos decorativos ou em cantaria da fachada, podendo ser aplicado no térreo ou no pavimento superior;

III - Não será permitido letreiro luminoso nos Setores de Preservação Rigorosa.

Art. 37º - Os letreiros poderão ser dispostos paralelos ou perpendicularmente às fachadas, obedecendo às seguintes disposições:

I - Paralelos às fachadas:

- a) deverão permitir uma altura livre mínima de 2,20m, medida do piso à face inferior do letreiro;
- b) terão dimensão máxima de 0,50m no sentido da altura;
- c) não deverão encobrir elementos construtivos que façam parte da morfologia original da fachada, tais como: colunas, grades, portas de madeira e vergas em cantaria.

II - Perpendiculares à fachada:

- a) deverão ser fixados na alvenaria desde que respeitem uma altura livre de 2,50m, medida do passeio à face inferior do anúncio;
- b) deverão ter dimensão máxima de 1,00m de largura por 0,50m de altura e espessura de 0,20m;
- c) deverá ser deixada uma distância livre mínima de 0,50m do meio-fio;
- d) outras formas de fixação de letreiros, serão submetidos à análise especial pelo órgão competente.

Art. 38º - O veículo de divulgação painel, caracterizado como informação visual de superfície regular ou não, composto de material rígido ou instalado de forma rígida, com ou sem movimento, luminoso, iluminado ou sem iluminação, que contenha qualquer tipo de anúncio, excetuando-se o que, exclusivamente, indique ou identifique, no próprio local, estabelecimento ou edificação, somente é permitido nos Setores de Preservação Ambiental (SPA), com as seguintes restrições:

- I - Quando se projetar perpendicularmente à divisa do terreno com o logradouro público, não ultrapassar o limite de 2/3 da calçada e não ter a sua parte inferior a uma distância da mesma menos que 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros);
- II - Quando iluminado, o ponto luminoso ser disposto de tal forma que não venha a produzir ofuscamento nos usuários das edificações próximas ou dos motoristas e passageiros dos veículos de transporte que passem nas imediações, bem como os pedestres que transitem no local;
- III - Quando luminoso, a rede de energia do veículo ser totalmente embutida e isolada e os pontos luminosos não oferecerem possibilidade de ofuscamento aos observadores.

Art. 39º - O veículo de divulgação faixa, caracterizado como o composto de material flexível, destinado à pintura de anúncio, somente é permitido nos Setores de Preservação Ambiental (SPA), com as seguintes restrições:

- I - Possuir dimensão máxima de 6 (seis) metros lineares;
- II - Possuir largura máxima de 0,50m (cinquenta centímetros);
- III - Não ser afixado em árvores, posteação da rede de iluminação pública e posteação do serviço de telefonia.

Art. 40º - O veículo de divulgação outdoor, caracterizado por possuir quadro próprio, onde são colocados informes publicitários formando anúncios e possuindo estrutura de sustentação própria, são proibidos nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP).

Art. 41º - Os veículos de divulgação não relacionados nesta Lei, somente poderão ser instalados nas Zonas Especiais de Preservação (ZEP), mediante análise especial e liberalidade da Prefeitura, declarada através de Alvará de Autorização.

Art. 42º - Esta Lei entrará em vigor no ato de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

RONALDO AUGUSTO LESSA SANTOS

Prefeito de Maceió

(publicada no Diário Oficial do Município de 15.11.96)